



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE**

05-01-00 - Direzione Generale dell'Ambiente

05-01-08 - Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali

Alla Società Trinità s.r.l. di Valeria Natalia Dias c/o
Ing. Michele Ariu
michele.ariu@ingpec.eu
e p.c. 04-02-30 - Servizio tutela del paesaggio
Sardegna meridionale
e p.c. 01-10-30 - Servizio Territoriale Ispettorato
Ripartimentale e del CFVA di Cagliari

Oggetto: **Lavori vari di manutenzione straordinaria e recupero e restauro conservativo fabbricato rurale. Proponente: Società Trinità s.r.l. di Valeria Natalia Dias. Comune: Arbus. Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022. Procedura di Valutazione di Incidenza ex art. 5 DPR 357/1997 e s.m.i (Screening). Parere.**

In riferimento all'istanza presentata in data 22 dicembre 2025 (prot. DGA n. 37919 del 22.12.2025), e alle successive integrazioni trasmesse in data 2 marzo 2026 (prot. DGA n. 6796 di pari data), esaminata la documentazione, si rappresenta quanto segue.

L'istanza in oggetto prevede la manutenzione straordinaria dei bungalow ubicati sul litorale denominato "Sabbie d'Oro", in zona urbanistica classificata H2 - Strutture turistico-ricettive, in un'area distinta al N.C.E. U. alla Sez. A Foglio 19, Mappale 32 del Comune di Arbus. Il complesso, con destinazione ad uso ricettivo, composto da 9 bungalow ed un locale ristorante si trova in un contesto naturale di notevole rilevanza, caratterizzato dalla presenza di habitat dunali di importanza comunitaria, quali: (2110) Dune embrionali mobili, (2120) Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria* (dune bianche) e 2210 Dune fisse del litorale (*Crucianellion maritimae*) e pertanto sono stati richiesti, dallo Scrivente Servizio, alcuni approfondimenti in relazione agli interventi previsti nelle aree esterne che potevano interferire con i suddetti habitat (nota prot. DGA n. 2740 del 29.01.26).

In riscontro alla sopracitata richiesta, il Proponente ha trasmesso le integrazioni documentali da cui si evince che sono stati esclusi tutti gli interventi nell'aree esterne ai bungalow e che il progetto, come modificato, prevede esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento del



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE**

controsoffitto del ristorante e nelle modifiche interne nei bungalow con demolizione e ricostruzione delle tramezzature, rifacimento degli impianti idrici, elettrici e di condizionamento, dei pavimenti e dei rivestimenti con nuova tinteggiatura interna e recupero del tavolato in legno del solaio di copertura.

Dalla documentazione trasmessa si rileva, inoltre, che è stato inserito, in aggiunta, un intervento di manutenzione che interessa altri due fabbricati esistenti, ubicati in un'area distinta al N.C.E.U. alla Sez. A Foglio 19, Mappale 115 del Comune di Arbus, in posizione retrostante rispetto all'area in cui sono ubicati i bungalow e rispetto al compendio dunale.

L'intervento consiste nel cambio di destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero dei due fabbricati e in opere di manutenzione straordinaria quali: rifacimento del solaio di copertura, delle murature interne, dei bagni, dei pavimenti, dei rivestimenti, delle tinteggiature interne e di messa a norma di impianti idrici ed elettrici.

Gli interventi proposti ricadono all'interno della ZSC ITB032229 "*Is Arenas S'Acqua e S'Ollastu*" e non sono direttamente connessi o necessari alla gestione dello stesso sito a fini conservazionistici.

A seguito dell'analisi della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che le modifiche apportate al progetto consentono di superare le criticità precedentemente segnalate in relazione a potenziali interferenze sugli habitat dunali, anche tenuto conto che il Proponente si impegna a non effettuare nessuna modifica che possa incidere sull'orografia e sulla conformazione del terreno presente.

Tutto ciò premesso, condivise le seguenti Condizione d'Obbligo, tra quelle individuate dal Proponente in applicazione delle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.), ed in particolare dell'All.B di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022:

CO_GEN_6: qualora durante i lavori dovesse essere verificata, nell'area interessata dagli stessi, la presenza di specie faunistiche di importanza comunitaria, i lavori saranno immediatamente interrotti e gli organi di tutela ambientale allertati; i lavori riprenderanno solo dopo che le specie tutelate siano state oggetto delle opportune misure di conservazione indicate dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale

CO_GEN_7: non verranno danneggiate o abbattute specie autoctone di interesse conservazionistico presenti nell'area dei lavori;

CO_GEN_9: le operazioni di manutenzione e pulizia della vegetazione verranno realizzate con l'utilizzo di mezzi meccanici a spalla e/o con l'ausilio di attrezzature manuali;

CO_GEN_14 l'inizio dei lavori sarà comunicato preliminarmente al Servizio Ispettorato Ripartimentale del Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale competente per territorio;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE**

CO_CANT_1 le aree di cantiere saranno delimitate chiaramente con strutture leggere e amovibili; il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali verrà localizzato in aree già alterate e/o antropizzate, avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione presente, e l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;

CO_AMB.MARCOST_7 onde evitare il danneggiamento degli habitat dunali, tutti i lavori saranno eseguiti manualmente, compreso il trasporto del materiale necessario alla loro realizzazione, ad esclusione dei materiali ingombranti che potranno essere trasportati con l'utilizzo di piccoli automezzi leggeri gommati, dotati di pneumatici da sabbia;

che dovranno essere integrate con la seguente:

CO_GEN_8: saranno conservate le siepi/alberature/fasce boscate esistenti ai limiti della superficie interessata dai lavori, con particolare riferimento a quelle formate da vegetazione autoctona e/o endemica; tenuto conto degli obiettivi di conservazione individuati nel Piano di gestione del Sito e delle "Misure di conservazione" approvate con DGR 15/20 del 19.03.2025, si ritiene che il progetto in esame, se eseguito nel rispetto della proposta presentata e delle Condizioni d'Obbligo soprariportate, individuate ai sensi della D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022, non possa generare incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie e sull'integrità del sito Natura 2000 in questione e non deve pertanto essere sottoposto alle ulteriori fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale.

Il presente parere, la cui validità è pari a 5 (cinque) anni in assenza di modifiche alla richiesta, viene rilasciato esclusivamente ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i. e delle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022, ed è fatto salvo ogni altro parere e/o autorizzazione previsti dalle normative vigenti.

Ogni ulteriore intervento non contemplato negli elaborati trasmessi con la nota sopra citata, dovrà essere preventivamente sottoposto alle valutazioni di questo Servizio.

Distinti saluti.

Il Direttore del Servizio

Daniele Siuni

Siglatu da :

ELISABETTA FLORIS

VALENTINA GRIMALDI



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE