



**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

Sig. Vittorio Depau per Società IN.TUR.S.r.l. c/o
Geom. Roberto Utzeri
roberto.utzeri@geopec.it
e p.c. 01-10-30 - Servizio Territoriale Ispettorato
Ripartimentale e del CFVA di Cagliari
e p.c. 04-02-30 - Servizio tutela del paesaggio
Sardegna meridionale

Oggetto: SCIA per ripristino di conformità edilizia e paesaggistica con sanatoria di opere minori (Art. 36-bis del D.P.R. 380/01) in una struttura ricettiva sita in Loc. Campulongu, catasto fabbricati foglio 28 mappale 43. Comune: Villasimius. Proponente: Sig. Vittorio Depau per Società IN.TUR.S.r.l. 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 per l'avvio della procedura in oggetto pervenuta in data 01.08.2026 (prot. DGA n. 23915 del 03.08.2026), vista la documentazione allegata si rappresenta quanto segue.

L'istanza riguarda la SCIA presentata ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 per il ripristino della conformità edilizia e paesaggistica, mediante la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi, di una struttura ricettiva ubicata in zona F - Turistica del P.d.F. e distinta al Foglio 28, mappale 43 del Catasto comunale di Villasimius.

La struttura ricettiva si sviluppa all'interno di un lotto della superficie complessiva di circa 13.500 m², caratterizzato da una sagoma rettangolare con il lato corto disposto parallelamente alla vicina spiaggia di Campulongu. Dalla documentazione trasmessa si evince che l'attuale configurazione della struttura deriva da una serie di interventi realizzati nel tempo e assentiti mediante diversi titoli abilitativi, rilasciati e/o presentati a partire dal 1993.

L'intervento proposto consiste nel ripristino della conformità edilizia e paesaggistica dell'intero compendio mediante la sanatoria di opere minori, il riconoscimento di tolleranze esecutive e la demolizione dei manufatti non conformi con contestuale ripristino dello stato dei luoghi.

Nello specifico sono previsti:



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

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

- interventi sul fabbricato principale e sui volumi tecnici che comportano:
 - ° ripristino dello stato legittimo del fabbricato principale attraverso parziali opere di demolizione e ricostruzione, regolarizzazione di modifiche distributive interne e riconoscimento delle tolleranze esecutive;
 - ° regolarizzazione di un vano tecnico per la produzione di acqua calda sanitaria e di ulteriori manufatti e volumi tecnici accessori, con riconoscimento delle relative tolleranze esecutive;
- regolarizzazione di percorsi pedonali e sistemazioni esterne, comprendenti muretti, gradini e aree di sosta, realizzati con caratteristiche parzialmente difformi rispetto a quelle autorizzate; riconoscimento di tolleranze esecutive riguardanti pergole, piscina e campo da tennis;
- demolizione di manufatti accessori non conformi, tra cui tettoie, gazebo, pergo-tenda, barbecue, legnaia e altre opere pertinenziali, con contestuale ripristino delle condizioni originarie dello stato dei luoghi mediante la piantumazione di essenze autoctone, come lentischio, cisto, mirto e fillirea.

Le opere ricadono all'interno della ZSC *Isola dei Cavoli, Serpentara, Punta Molentis e Campulongu* (ITB040020) e non sono direttamente connesse o necessarie alla gestione dello stesso sito ai fini della conservazione della natura.

Dagli Atti di questo Servizio gli interventi realizzati successivamente alla data di apposizione del vincolo (ottobre 1997), non risultano sottoposti ai dovuti procedimenti di V.Inc.A.

A seguito dell'analisi della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che le opere in esame ricadono in aree non interessate dalla presenza di habitat e specie di interesse comunitario. Nelle aree immediatamente circostanti sono presenti habitat di interesse comunitario riconducibili alla categoria delle *Dune marittime e interne* che tuttavia non risultano interferiti dalla realizzazione delle stesse opere, né dagli interventi previsti di demolizione e regolarizzazione. Si rileva infatti che i suddetti habitat sono stati cartografati quando già il lotto in esame presentava l'attuale configurazione e destinazione d'uso, risultando pertanto escluso dalla relativa perimetrazione. Nella tavola relativa alla componente faunistica del Piano di gestione della ZSC il lotto ricade in area con uso del suolo "tessuto residenziale rado", per il quale non è indicata la presenza di specie di interesse comunitario.

Secondo quanto dichiarato nel format Proponente gli interventi di demolizione e ripristino non comporteranno l'apertura o la sistemazione di piste di accesso all'area, né attività di scavo o sbancamenti. Per il deposito temporaneo di materiali edili sono state individuate piccole aree già antropizzate ubicate all'



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

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

ingresso del lotto. Gli interventi saranno eseguiti con attrezzature manuali. Gli scarti di lavorazione saranno rimossi e trasportati in discarica autorizzata con l'ausilio di un piccolo escavatore meccanico e un camion che transiterà solo su aree già pavimentate.

Il tempo previsto per la realizzazione degli interventi è stimato in 10 giorni.

Premesso quanto sopra, rilevato che tutte le opere in esame sono state realizzate nelle pertinenze della struttura ricettiva già in parte edificata in epoca antecedente all'imposizione del vincolo relativo alla ZSC, in un lotto che già presentava l'attuale configurazione e destinazione d'uso, su aree antropizzate e non interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario, si comunica quanto segue:

- in riferimento all'esecuzione delle opere, le ricostruzioni diacroniche di dettaglio hanno consentito una valutazione della situazione ex ante, con particolare riferimento allo stato di conservazione degli habitat e delle specie, come suggerito dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (nota prot. n. 142928 del 8.09.2023 in relazione all'Interpello ambientale ai sensi dell'art. 3-septies del D.Lgs. n. 152 /2006), e si può ritenere che la realizzazione delle stesse non possa aver generato incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie e sull'integrità del sito Natura 2000 in questione e, pertanto non devono essere sottoposte alle ulteriori fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale;
- in riferimento ai previsti interventi di demolizione, ricostruzione e ripristino dei luoghi, viste e condivise le Condizioni d'Obbligo individuate dalla 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, di seguito riportate:
 - ° CO_GEN 1: il P/P/P/I/A non verrà svolto nel periodo compreso tra il 1° marzo e il 31 luglio, onde evitare disturbo, nel periodo di riproduzione, alla maggior parte delle specie faunistiche presenti nel Sito Natura 2000;
 - ° CO_GEN 3: al fine di tutelare la fauna presente nel Sito Natura 2000 tutti gli interventi di realizzazione del P/P/P/I/A saranno sempre limitati alle ore di luce naturale;
 - ° 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



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

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

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_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;
- ° 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;
- ° 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_CANT_2: a tutela delle specie faunistiche particolarmente sensibili, presenti nel Sito Natura 2000, saranno utilizzati mezzi ed attrezzature idonei a minimizzare l'impatto acustico;
- ° CO_ALLOCT_1: gli esemplari arborei/arbustivi appartenenti a specie invasive alloctone verranno rimossi mediante estirpazione, attraverso l'ausilio di mezzi manuali e/o attrezzature meccaniche, avendo cura di non danneggiare le specie autoctone eventualmente presenti in prossimità del sito di intervento;
- ° CO_ALLOCT_2: si procederà all'appezzamento del materiale di risulta del taglio e al carico e trasporto del medesimo in discarica autorizzata, facendo attenzione a non lasciare alcun residuo della specie sul territorio,

considerate l'esiguità e la rapidità di realizzazione degli stessi, l'impiego esclusivo di specie vegetali autoctone per il recupero delle aree di sedime, tenuto conto degli obiettivi di conservazione individuati nei piani di gestione delle ZSC interessate, nonché delle Misure di Conservazione approvate con DGR 15/20 del 19.03.2025, si ritiene che gli stessi, se realizzati nel rispetto della proposta presentata e delle



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

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

Condizioni d'Obbligo soprariportate, non possa generare incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie di interesse comunitario e sull'integrità del sito Natura 2000 in questione e non devono pertanto essere sottoposti alle ulteriori fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale.

Il presente parere viene rilasciato esclusivamente ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e s.m.i. e della D.G. R. n. 30/54 del 30.09.2022, ed è fatto salvo ogni altro parere e/o autorizzazione previsti dalle normative vigenti.

Distinti saluti.

Il Direttore del Servizio

Daniele Siuni

Siglato da :

PATRIZIA ARBA

VALENTINA GRIMALDI



Firmato digitalmente da
DANIELE SIUNI
30/09/2026 17:07:10