



**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

Al sig. Pierpaolo Mazzella c/o Arch. Alessandro Lixi  
arch.alessandrolix.pec@architetticagliari.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: Variante manutenzione straordinaria pertinenze esterne Hotel Timi Ama. Comune: Villasimius. Proponente: Pierpaolo Mazzella. 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 di screening pervenuta il 17 marzo 2026 (prot. D.G.A. n. 8662 di pari data), relativa all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

L'istanza è relativa a una variante progettuale di un intervento di manutenzione straordinaria delle pertinenze esterne dell'hotel Timi Ama, ubicato in località Notteri, via dei Ginepri n° 3, nel comune di Villasimius, su un'area distinta catastalmente al foglio 30, particelle 1074 Sub 3 – 1117 – 1118, già sottoposto alla procedura di Valutazione d'Incidenza conclusa con la nota del Servizio scrivente (prot. DGA n. 30088 del 08/10/2024) di non assoggettabilità alle fasi successive della procedura di VIncA.

L'hotel Timi Ama insiste su una superficie di circa 11 ettari e ricade in una zona classificata nel Piano Urbanistico Comunale come Zona F/turistica.

Il progetto originario identificava l'area d'intervento nelle pertinenze esterne ubicate intorno e in prossimità della piscina, interessando una superficie di 4305 m<sup>2</sup>, e prevedeva:

1. sostituzione della pavimentazione esistente con altra pavimentazione di diverso materiale e colore;
2. integrazione delle docce esterne e vasche lavapiedi a servizio della piscina;
3. inserimento di alcune fioriere installate sopra la platea in cls armato esistente.

La variante progettuale in esame prevede la realizzazione delle seguenti opere:

1. la sostituzione della pavimentazione con un'altra di diverso materiale e colore;



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

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

2. l'integrazione delle docce esterne e vasche lavapiedi a servizio della piscina;
3. la rimodulazione dell'area pavimentata con inserimento di aiuole e incremento delle aree a verde con piantumazione di specie autoctone a basso fusto;
4. la sostituzione dei canali in acciaio dell'impianto di aerazione esistenti sul prospetto laterale, con altri di minor impatto ed il prolungamento del percorso dei canali stessi sopra la tettoia esistente ed inseriti sotto la guaina impermeabilizzante;
5. sostituzione di una porzione della chiusura in pannelli vetrati con telaio metallico in alluminio verniciato della terrazza coperta, con vetrate tipo VEPA.

Si prevede l'inserimento di apposite aree verdi per mascherare le modifiche dei prospetti consistenti nella sostituzione delle vetrate in alluminio con VEPA e nella sostituzione dei canali in acciaio con canali in PAL.

Il Proponente dichiara che verranno applicate misure di minimizzazione delle emissioni sonore e di polveri; dichiara inoltre che gli interventi in oggetto non modificheranno in alcun modo la permeabilità dei suoli, che non si prevede alcun altro intervento edile e/o impiantistico salvo la manutenzione ordinaria per il ripristino degli impianti che dovessero essere intercettati e che non verrà determinata variazione del carico antropico in fase di esercizio. Le aree di cantiere sono previste in settori già antropizzati. Per il raggiungimento del cantiere verrà utilizzata la rete stradale esistente.

Per la realizzazione degli interventi è stata stimata una tempistica di n.21 settimane (avvio dei lavori 19 ottobre 2026, ultimazione dei lavori 31 marzo 2027).

Le opere previste ricadono all'interno della ZSC "Isola dei Cavoli, Serpentara, Punta Molentis e Campulongu" (ITB040020) e della ZPS "Capo Carbonara e stagno di Notteri - Punta Molentis" (ITB043028) e non sono direttamente connesse o necessarie alla gestione degli stessi siti a fini della conservazione della natura. A seguito dell'analisi della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che le opere ricadono in aree antropizzate, per le quali non è segnalata la presenza di habitat di interesse comunitario. A ridosso dell'area di intervento si segnala tuttavia la presenza degli habitat in forma mosaicata 2250\* "Dune costiere con Juniperus spp." e 2230 "Dune con prati dei Malcolmietalia" e dell'habitat 1150\* "Lagune costiere".



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

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

Il settore di inserimento della proposta presenta inoltre idoneità ambientale per le seguenti specie di interesse comunitario: *Alectoris barbara*, *Anthus campestris*, *Caprimulgus europaeus*, *Lullula arborea*, *Sylvia sarda*, *Sylvia undata*, *Egretta garzetta*, *Charadrius alexandrinus*, *Himantopus himantopus* e *Testudo hermanni*.

Tutto ciò premesso,

analizzata la relazione di dettaglio dell'intervento e del relativo contesto ambientale, viste e condivise le Condizioni d'Obbligo 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, di seguito riportate:

- CO\_GEN\_2: il P/P/P/I/A non verrà svolto nel periodo 1° aprile 20 ottobre al fine di limitare il disturbo alle specie faunistiche presenti nel Sito Natura 2000, nel periodo più sensibile del loro ciclo biologico;
- 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 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\_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;



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

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

considerato che gli interventi in progetto non apportano modifiche significative alla struttura esistente rispetto al progetto originario, e tenuto conto delle "Misure di conservazione" approvate con DGR 15/20 del 19.03.2025, si ritiene che l'intervento in oggetto, se attuato nel rispetto delle Condizioni d'Obbligo individuate, non possa generare incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie e sull'integrità dei siti Natura 2000 sopra citati 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 alle strutture e alla loro ubicazione, viene rilasciato esclusivamente ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e s.m.i. 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

**Siglato da :**

VALENTINA GRIMALDI