



**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: Sanatoria di variante non sostanziale dell'area piscina e della pavimentazione costituente superficie accessoria esterna dell'Hotel Timi Ama in località Notteri. Comune di Villasimius. Proponente: Sig. 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 in data 17 novembre 2025 (prot. D.G.A. n. 33499 del 18.11.2025) relativa all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

Sulla base di quanto riportato nella documentazione trasmessa, l'istanza riguarda la sanatoria della variante non sostanziale di alcune opere realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio in merito all'area della piscina e alla pavimentazione accessoria esterna dell'Hotel Timi Ama, sita nella località Notteri nel comune di Villasimius, individuata nel Catasto Terreni del Comune di Villasimius al Foglio 30, Mappali 1074 sub 3.

Le opere oggetto di sanatoria sono state realizzate nell'anno 2000, in difformità dai seguenti titoli edilizi e varianti:

- Concessione edilizia n. 118 del 30/12/1992 (opera iniziale);
 - Concessione edilizia n. 84 dell'08/10/1997 (variante in deroga; Prot. 13936 Ord. 850 – istanza 12/1996);
- e consistono in:

- planimetria della vasca della piscina ruotata di 15° intorno all'asse;
- creazione di area bagnata, a profondità ridotta, di raccordo della vasca piscina con lo skimmer ("spiaggetta") estesa per il perimetro della piscina;
- variazione della forma ed aumento della superficie accessoria pavimentata;



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

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

- sagoma gradonata dell'anfiteatro ruotata di alcuni gradi (12) ed adeguata nella forma per seguire il profilo altimetrico naturale esistente.

Le opere ricadono all'interno della ZSC Isola dei Cavoli, Serpentara, Punta Molentis e Campulongu (cod. ITB040020) e della ZPS *Capo Carbonara e stagno di Notteri - Punta Molentis* (cod. ITB043028) e non sono direttamente connesse o necessarie alla gestione dello stesso sito ai fini della conservazione della natura.

A seguito dell'analisi della documentazione fornita dal proponente e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che l'area di intervento si sviluppa in adiacenza alla struttura ricettiva esistente e non è interessata dalla presenza di habitat e/o specie di importanza comunitaria, pur ricadendo in prossimità di ambienti potenzialmente idonei alla presenza di specie faunistiche di importanza conservazionistica.

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, tenuto conto degli obiettivi di conservazione individuati nel piano di gestione della ZSC e della ZPS e delle Misure di Conservazione approvate con la D.G.R. 15/20 del 19/03/2025, si può ritenere che la realizzazione delle opere suddette 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 le stesse non devono essere sottoposte 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. e delle Direttive regionali 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



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Siglato da :

VALENTINA GRIMALDI