

Comune di Setzu

Provincia del Sud Sardegna

OGGETTO

LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E
RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA

rimodulazione della progettazione esecutiva ai sensi del
D.Lgs n.36/2023 art.120 comma 1 lett.a)

ALLEGATO A	ELABORATO Relazione generale	SCALA -
UBICAZIONE Comune di Setzu (SU) Coordinate 8.94383, 39.74507 RIF. CATASTALI C.F.: Foglio 1 Particella 16 - C.T.: Foglio 1 Particella 2		
	IL TECNICO Ing. Matteo Montisci <div></div>	IL COMMITTENTE Comune di Setzu <div></div>
dicembre 2025		

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. INDIRIZZI DI REDAZIONE DEL PROGETTO	3
2.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
2.2 NORME DI TUTELA AMBIENTALE	4
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	6
3.1 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	7
3.2 PIANO DI GESTIONE DELL'AREA SIC DENOMINATA "GIARA DI GESTURI" - ITB041112	10
3.3 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO	12
3.4 PIANO URBANISTICO COMUNALE	13
4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	16
4.3 PROPOSTE PROGETTUALI	16
4.3.1 CASA RIFUGIO	17
4.3.2 AREA ESTERNA	19
5. CONFORMITÀ ALLA NORM. IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	24
6. CRITERI MINIMI AMBIENTALI	25
7. ALLEGATI	26

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce parte integrante del Progetto esecutivo relativo ai “lavori di ristrutturazione casa rifugio e riqualificazione area esterna” rimodulato secondo le nuove disponibilità economiche dell’Amministrazione Appaltante, ai sensi del D.Lgs n.36/2023 art.120 comma 1 lett.a).

L’intervento si inserisce in un più ampio progetto dell’Amministrazione Comunale, volto alla riqualificazione e alla valorizzazione del suo territorio, e riguarda la ristrutturazione della costruzione adibita a casa rifugio a servizio degli operatori di sorveglianza del territorio e la riqualificazione dell’area circostante, finalizzata alla realizzazione di posti auto per i visitatori del sito naturalistico.

L’obiettivo prioritario della proposta progettuale è quello di migliorare la qualità del contesto interessato, offrendo a cittadini e turisti luoghi accoglienti e sicuri per la fruizione del territorio, escludendo rilevanti effetti degli interventi sulle matrici ambientali.

Vengono inserite nella presente rimodulazione delle varianti progettuali che si sono rese disponibili e realizzabili a seguito delle lavorazioni già svolte, anche nell’ottica della ricerca di una maggiore sostenibilità ambientale ed economica dell’intervento complessivo.

A seguito del parere espresso dalla *Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale* (RAS AOO 04-02-00 Prot. Uscita n. 53941 del 09/10/2025) sono state apportate ulteriori modifiche, in quanto l’Ente si è espresso con parere favorevole all’intervento, con la prescrizione tassativa che, al termine dei lavori venga rimossa la baracca temporanea ad uso cantiere (che l’Amministrazione avrebbe voluto destinare a *punto di accoglienza e studio naturalistico*), in quanto elemento estraneo alla tipologia edilizia locale, suscettibile di determinare nuovo consumo di suolo e alterazione percettiva del paesaggio.

Pertanto l’intervento viene rimodulato secondo tale prescrizione.

2. INDIRIZZI DI REDAZIONE DEL PROGETTO

Lo studio di progettazione è stato redatto in conformità alle leggi in materia di Lavori Pubblici e secondo gli indirizzi necessari e nel rispetto delle informazioni emerse nel corso dei sopralluoghi effettuati, secondo le indicazioni dell'Amministrazione e le disposizioni impartite dal Responsabile del Procedimento.

2.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Si è provveduto, nella fase iniziale delle operazioni progettuali, all'effettuazione delle verifiche, dei lavori di che trattasi, così come prescritto dall'art.93 del D.Lgs. 163/2006, art.44. del DPR 207/2010 *Ambito di applicazione delle disposizioni in materia di verifica del progetto*, in modo da assicurare:

- la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative;
- la conformità alle norme ambientali e urbanistiche;
- il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario.

In ossequio alla norma appena richiamata, la presente relazione espone le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire e consiste in una relazione illustrativa delle ragioni della scelta della soluzione prospettata in base alla valutazione delle eventuali soluzioni possibili, anche con riferimento ai profili ambientali e all'utilizzo dei materiali provenienti dalle attività di riuso e riciclaggio, della sua fattibilità amministrativa e tecnica, dei costi, nonché in elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare.

Il presente progetto trova fonte normativa nei seguenti riferimenti:

- D. Lgs. n.50 del 18/04/2016, Codice dei Contratti Pubblici e successive modifiche;
- D. Lgs. n.56 del 19 aprile 2017 e L. n.96 del 21 giugno 2017;
- L. delega n.11 del 28 gennaio 2016;
- L. n.205 del 27 dicembre 2017 in GU n.302 del 29/12/2017 s.o.n.62, in vigore dal 01/01/2018.
- Leggi e Regolamenti in materia di lavori pubblici, L. 415/98, DPR 554/99, L. 166/02, D.Lgs 163/2006, L.R. 5/2007 e s.m.i.;
- DPR 207/2010 Regolamento di esecuzione ed attuazione del Decreto Legislativo 163/2006, recante "Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".
- Leggi e Regolamenti per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche, D.P.R. 24/07/1996 n.503, Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14/06/1989 n.236, Legge 9/01/1989 n.13.
- Leggi e regolamenti in materia di sicurezza dei cantieri e sicurezza e salute dei lavoratori, D.Lgs n.528/99, D.Lgs n.242/96, D.P.R. n.222/2003, D.Lgs n.81/08 e s.m.i.

Per quanto non espressamente menzionato nella presente relazione si rimanda alla legislazione vigente, specifica per il tipo di intervento.

2.2 NORME DI TUTELA AMBIENTALE

L'area individuata ricade all'interno del Sito di Interesse Comunitario ITB041112 (S.I.C.) denominato: *Giara di Gesturi*. Nel dettaglio, si tratta di una zona speciale di conservazione (Z.S.C.), ai sensi della Direttiva Habitat della Commissione europea. Queste zone fanno parte dei Siti di Interesse Comunitario in cui sono state applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino degli habitat naturali e delle popolazioni delle specie per cui il sito è stato designato dalla Commissione europea e ricade all'interno del Parco regionale della Giara, che fa parte del sistema regionale dei parchi.

Pertanto, le notizie e la documentazione acquisite in ordine alle opere previste, alla zona d'intervento e in ordine ai vincoli di natura ambientale, archeologica, paesaggistica e di qualsiasi altra natura, consentono di affermare che la soluzione progettuale prospettata rende l'intervento fattibile, in quanto l'intervento proposto è coerente con gli strumenti urbanistici, paesaggistici e con la normativa vigente in materia.

La Regione Sardegna, in materia di VIA, ha emanato le seguenti disposizioni:

- D.G.R. n.45/24 del 27.11.2017 *"Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale"*, la cui efficacia temporale è stata disposta con la DGR 53/14 del 28.11.2017;
- D.G.R. n.19/33 del 17.04.2018 recante *"Atto di indirizzo interpretativo ed applicativo in materia di estensione dell'efficacia temporale dei provvedimenti di VIA e Verifica"*;
- D.G.R. n.41/40 del 08.08.2018 recante *"Atto di indirizzo interpretativo ed applicativo, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a) della legge regionale 13 novembre 1998 n. 31, in materia di procedure di valutazione ambientale da applicare a interventi ricadenti, anche parzialmente, all'interno di siti della rete natura 2000 (S.I.C./Z.P.S.)"*, modificata dalla *Delib.G.R. n.45/24 del 27.09.2017 e semplificazione in tema di pubblicazione dei provvedimenti in materia di valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.)*.

Le direttive della regione Sardegna definiscono le seguenti categorie di progetti sottoposti a VIA regionale:

- progetti indicati nell'allegato A1 della Delibera n.45/24 del 27/09/2017;
- "opere o interventi di nuova realizzazione" indicati nell'allegato B1 della Delibera n. 45/24 del 27/09/2017 ricadenti anche parzialmente all'interno di aree naturali protette come definite dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero all'interno di siti della rete Natura 2000;
- modifiche o estensioni dei progetti elencati nell'allegato A1 che comportano il superamento degli eventuali valori limite ivi stabiliti;
- modifiche o estensioni dei progetti elencati negli allegati A1 e B1, qualora, all'esito dello svolgimento della verifica di assoggettabilità a VIA, l'autorità competente valuti che possano produrre impatti ambientali significativi e negativi;
- progetti indicati nell'allegato B1, qualora all'esito dello svolgimento della verifica di assoggettabilità a VIA, in applicazione dei criteri e delle soglie definiti dal decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 30 marzo 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 84 dell'11 aprile 2015, l'autorità competente valuti che possano produrre impatti ambientali significativi e negativi.

Esaminati gli allegati A1 e B1 alla Delibera n.45/24 del 27/09/2017 se ne deduce che le opere in progetto non ricadono tra quelle soggette alla Valutazione di Impatto Ambientale.

Considerato che le opere in progetto ricadranno all'interno di una zona speciale di conservazione (Z.S.C.), il progetto è stato assoggettato alla procedura della Valutazione di Incidenza VINCA, un atto previsto dal diritto dell'Unione Europea (articolo 6, comma 3, della Direttiva 92/43/CEE "Habitat") che ha lo scopo di accertare preventivamente se determinati progetti possano avere incidenza significativa sui Siti di Importanza Comunitari (SIC), sulle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e sulle Zone di Protezione Speciale (ZPS). In Italia tale procedura è stata introdotta dall'articolo 6 del D.P.R.357/97.

Nella fase di progettazione preliminare è stato effettuato lo screening di incidenza (livello I della VINCA). La funzione dello screening è quella di accertare se la realizzazione di piani, progetti, programmi, interventi e attività possa essere suscettibile di generare, o meno, incidenze significative sull'area Z.S.C.

L'iter valutativo ha seguito l'ultimo atto normativo della Regione Sardegna, in merito alla normativa di tutela ambientale, la Deliberazione n.30/54 del 30.09.2022 *"Direttive regionali per la valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.). Recepimento delle Linee guida nazionali per la Valutazione di Incidenza - Direttiva 92/43/CEE "Habitat" articolo 6, paragrafi 3 e 4, adottate in data 28.11.2019 con Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano (GU Serie Generale n. 303 del 28.12.2019)."* e i relativi allegati: *Allegato A - Format di supporto Screening di V.Inc.A.* (Format proponente), *Allegato B - Elenco delle condizioni d'obbligo*, finalizzati all'accompagnamento degli elaborati progettuali nella fase di valutazione dell'intervento.

Dal parere di screening di incidenza, rilasciato dal Servizio valutazioni ambientali della regione Sardegna, è emerso che il progetto non ha incidenze significative sul sito, pertanto *la compatibilità paesaggistica dell'intervento in quanto le opere si inseriscono senza recare pregiudizio ai beni tutelati nello stato attuale e alle visuali consolidate a condizione che si adottino le seguenti prescrizioni:*

- *si crei una zona verde tra gli stalli delle auto in cui si ripiantumi l'eventuale vegetazione estirpata o si piantumi nuova vegetazione simile a quella esistente al fine di ricreare la distribuzione naturale della vegetazione presente nel contesto;*
- *i pannelli fotovoltaici vengano installati in aderenza alle falde del tetto dell'edificio e della sua tettoia adiacente e non venga realizzata la pensilina fotovoltaica;*
- *si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione ecologica;*
- *si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione attorno all'edificio evitando l'uso di massetti cementizi armati continui.*

Si allegano alla presente relazione i pareri espressi da:

- ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE - Direzione Generale dell'Ambiente - Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali;
- ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'intervento previsto in progetto riguarda la demolizione e ricostruzione della casa rifugio a servizio degli operatori di sorveglianza del territorio e la riqualificazione dell'area circostante, finalizzata alla realizzazione di un'area destinata a posti auto per i visitatori del sito naturalistico.



Il territorio comunale di Setzu è localizzato a sud dell'Altopiano della Giara, di cui una parte è compresa all'interno del territorio comunale stesso, ed ha una superficie complessiva di 782 Ha. Dal punto di vista urbanistico l'assetto del centro urbano è quello del tipico borgo agricolo, sviluppato attorno alla strada principale.

L'area individuata per la realizzazione dell'opera si trova nell'ambito della Giara, lungo la strada che dal centro abitato consente di raggiungere l'altipiano, a circa 4 km dal perimetro dell'area urbana.



3.1 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Secondo il Piano Paesaggistico Regionale, il sito dell'intervento ricade all'interno della *componente di paesaggio con valenza ambientale* individuate come *aree seminaturali – praterie, ossia prati stabili; aree a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; gariga; aree a ricolonizzazione naturale.*



Stralcio della cartografia del PPR – foglio 539 – scala 1:50.000

Sono state indagate nel dettaglio le mappe disponibili nei Navigatori della Regione Autonoma Sardegna, dalle quali si evince che l'intervento si trova all'interno del sistema regionale dei parchi, in particolare ricade all'interno del Parco Regionale della Giara.



Estratto della cartografia riportante i limiti territoriali del Parco naturale denominato "Parco Regionale della Giara", ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004.

L'area risulta sottoposta a vincolo ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004. Infatti ricade all'interno della "zona della Giara", istituita con DM 24.03.1983, attualmente in corso di istruttoria Mibact-Ras. Si tratta di un'area di notevole interesse pubblico vincolata con Provvedimento Amministrativo (perimetro non esaminato dal comitato del P.P.R.).

Il territorio individuato dalle opere fa parte dei Siti di Interesse Comunitario in cui sono state applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino degli habitat naturali e delle popolazioni delle specie, trattandosi di una Zona Speciale di Conservazione (Z.S.C.), ai sensi della Direttiva Habitat della Commissione europea. Nel dettaglio, l'area individuata ricade all'interno del Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) denominato "Giara di Gesturi" - ITB041112 definita ai sensi della direttiva comunitaria "Habitat" n.43 del 21 maggio 1992, (92/43/CEE).



Estratto della cartografia riportante i vincoli di carattere Area di interesse naturalistico (sistema regionale dei parchi, oasi permanenti di protezione faunistica, siti di interesse comunitari)

Dalle indagini cartografiche risulta inoltre che l'area individuata:

- non fa parte delle aree produttive storiche.
- non è stata interessata da incendi negli ultimi 10 anni.
- non risulta sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 - fascia di 150 m dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
- non risulta sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/2004 - laghi, invasi e stagni, fiumi e torrenti (alveo inciso).
- non risultano presenti beni paesaggistici e identitari nei pressi dell'area individuata.

L'area risulta quindi sottoposta a vincolo paesaggistico e ambientale. Pertanto, nel successivo livello di progettazione, si dovrà redigere la relazione paesaggistica e richiedere l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.



Estratto della cartografia riportante le aree colpite da incendio. Il sito prescelto non è stato colpito da incendi negli ultimi 10 anni.



Estratto della cartografia riportante le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 - art.142.



Estratto della cartografia riportante le aree vincolate D.Lgs. n.42/2004 – art.143.

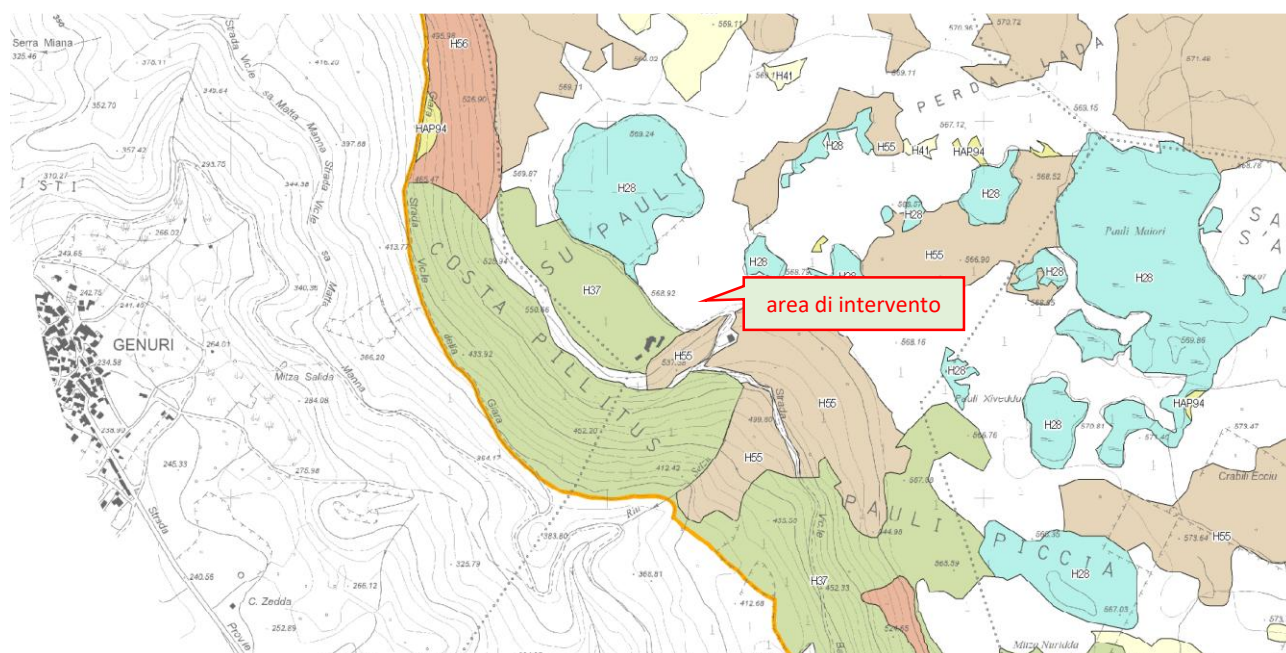
3.2 PIANO DI GESTIONE DELL'AREA SIC DENOMINATA "GIARA DI GESTURI" - ITB041112

Il sito presso il quale dovrà essere realizzata l'opera ricade interamente all'interno del Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) denominato "Giara di Gesturi" - ITB041112, definito ai sensi della direttiva comunitaria "Habitat" n. 43 del 21 maggio 1992, (92/43/CEE). Nel dettaglio, si tratta di una zona speciale di conservazione (Z.S.C.), ai sensi della Direttiva Habitat della Commissione europea. Queste zone fanno parte dei Siti di Interesse Comunitario in cui sono state applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino degli habitat naturali e delle popolazioni delle specie per cui il sito è stato designato dalla Commissione europea. L'area S.I.C. si è dotata di un "Piano di Gestione" approvato con Decreto dell'Assessorato Difesa dell'ambiente n. 8174/11 del 20 aprile 2017.

La grande valenza naturalistica della Giara di Gesturi è data dalle singolari specificità che la rendono unica a livello internazionale. Singolare è la morfologia dell'altopiano basaltico di origine vulcanica, caratterizzata dalla perfetta tabularità della sua sommità in netto contrasto con le forme dolci e arrotondate delle colline circostanti. Altro elemento rappresentativo sono i paulis, depressioni chiuse e poco profonde originatesi durante le colate laviche e al cui interno si raccoglie l'acqua piovana, di particolare interesse naturalistico per la presenza di specie floristiche e faunistiche significative.

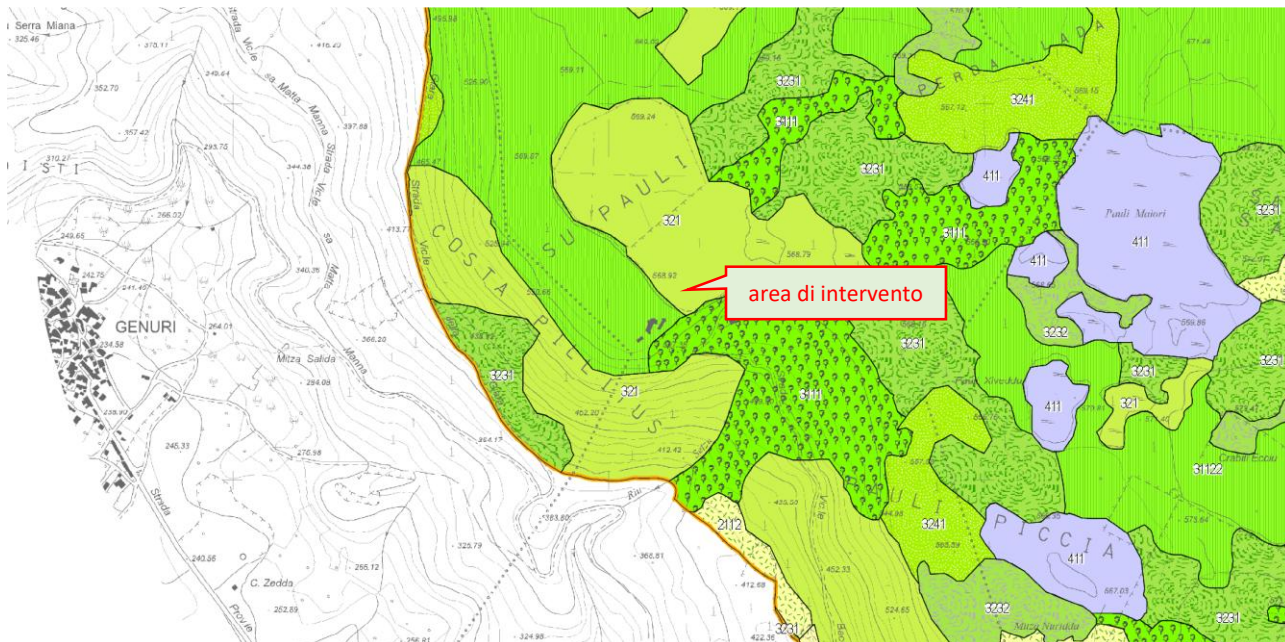
Il SIC ospita ambienti di pregio e particolarmente protetti quali gli Habitat "Stagni temporanei mediterranei" e "Percorsi sub steppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodietea". Nel sito è presente l'unico gruppo in Europa di Cavallini della Giara (*Equus caballus giarae*), razza endemica del cavallo sardo.

L'area si trova al di fuori di Habitat di interesse comunitario, ai margini dell'habitat H37 – 5330 e H55 - 9330, come risulta dall'esame della tavola n.1 - Distribuzione degli habitat di interesse comunitario – del Piano di Gestione del SIC "ITB041112".



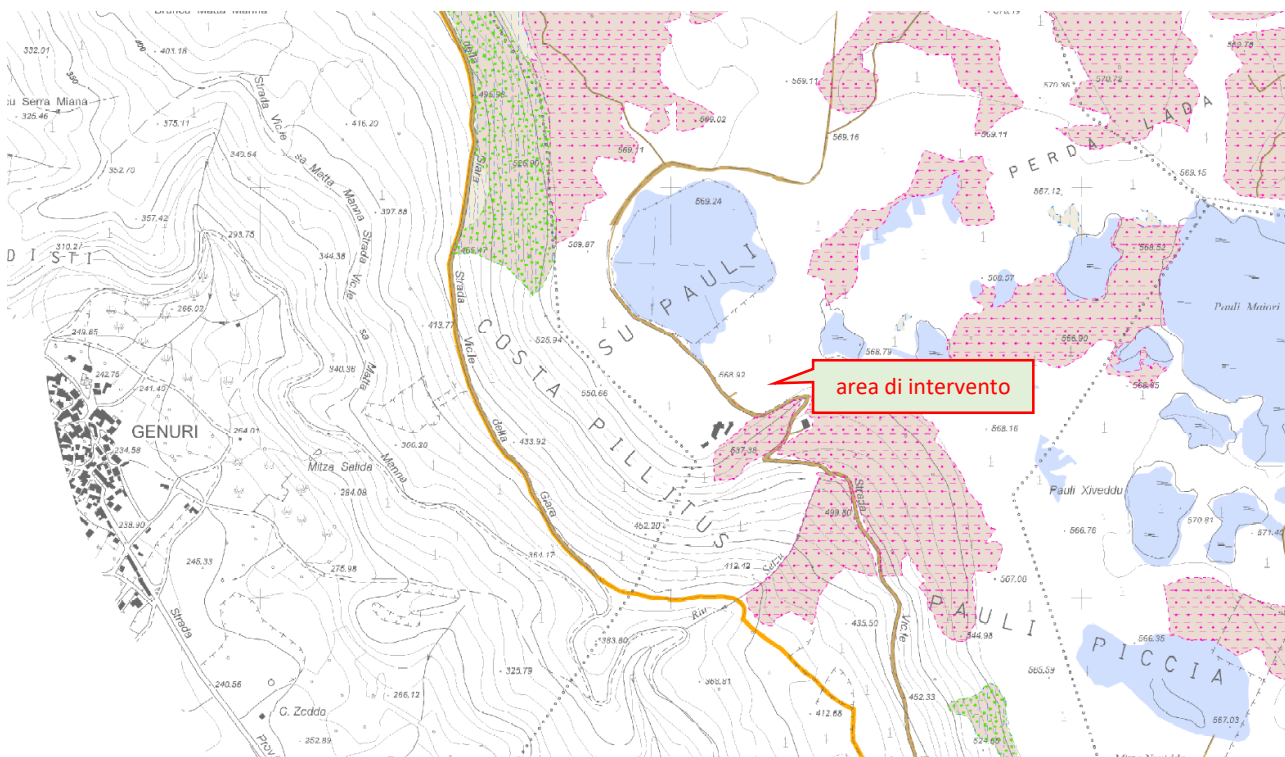
Stralcio del Piano di Gestione - Tavola n. 1 - Distribuzione degli habitat di interesse comunitario

Dall'esame della Tavola n.2 - Distribuzione delle specie faunistiche di interesse comunitario - si evince che l'area ove dovrà essere realizzata l'opera rientra tra le *aree a pascolo naturale* (321).

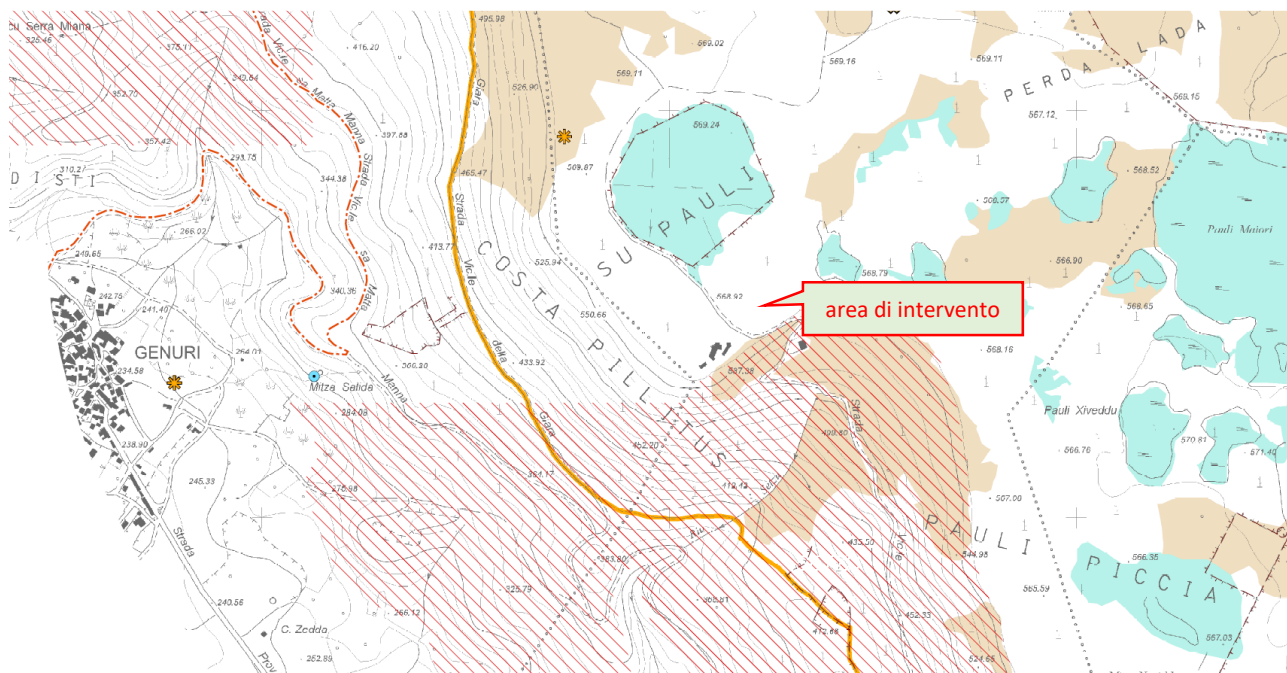


Stralcio del Piano di Gestione - Tavola n. 2 - Distribuzione delle specie faunistiche di interesse comunitario

Dall'esame della Tavola n.3 – Effetti di impatto – e della della Tavola n.4 – Azioni di gestione, si evince che l'area interessata dall'intervento non risulta inserita tra quelle interessate dal Piano di Gestione.



Stralcio del Piano di Gestione - Tavola n. 3 – Effetti di impatto



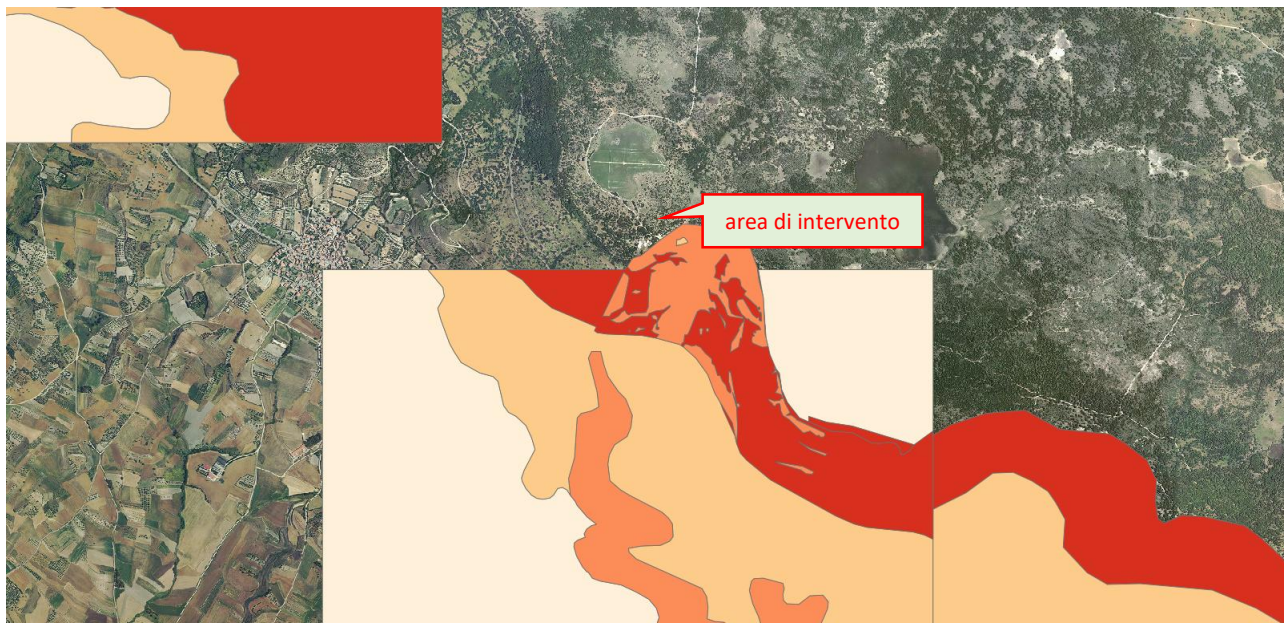
Stralcio del Piano di Gestione - Tavola n. 4 – Azioni di gestione

3.3 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

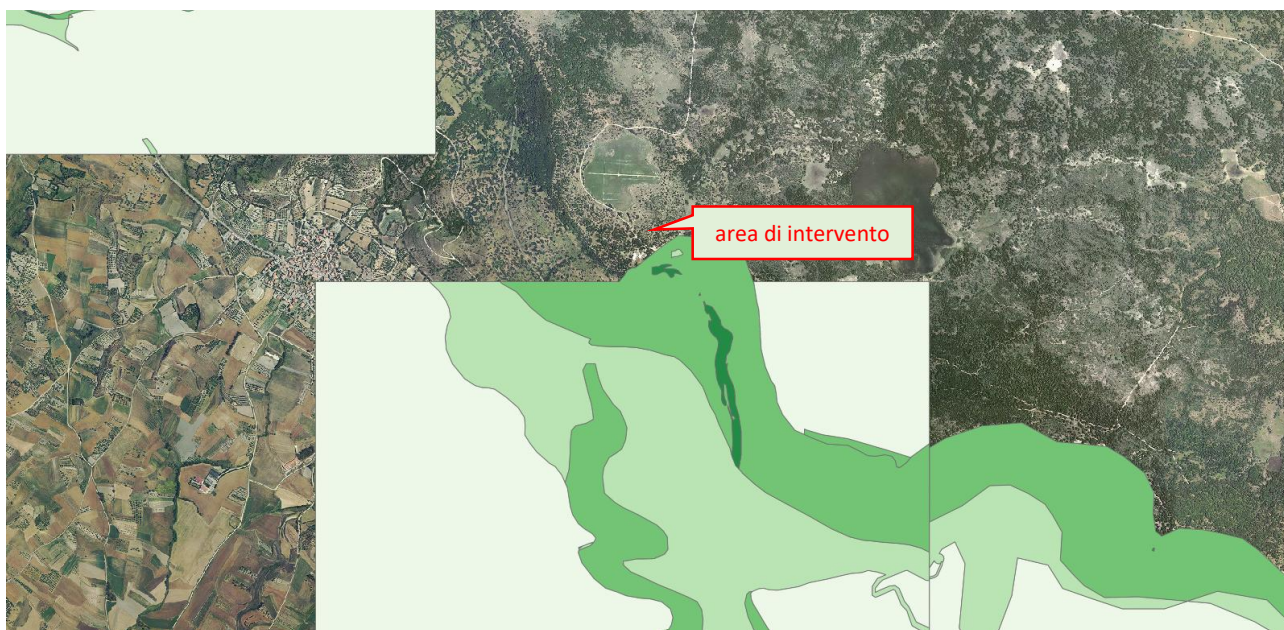
Sotto l'aspetto idrogeologico si rileva che il sito prescelto per l'intervento non risulta inserito nella fascia di rispetto delle aree individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Inoltre non ricade all'interno di aree mappate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e dal Piano di Gestione del Rischio Alluvione (P.G.R.A.), all'interno delle aree censite dall'Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (I.F.F.I.) né risulta sottoposta a vincolo ai sensi del R.D.L. 3267/1923.



Stralcio del Piano Assetto Idrogeologico – pericolo idraulico H14-P3 area a pericolosità idraulica molto elevata



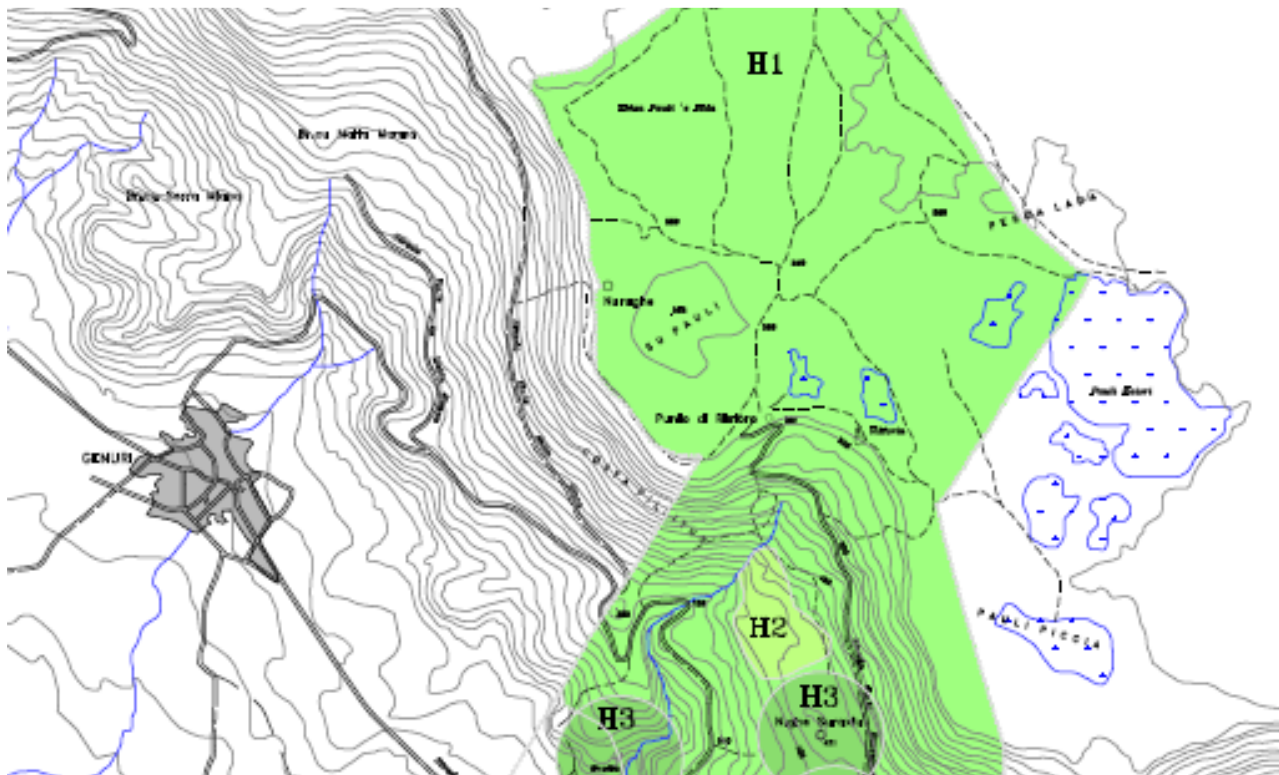
Stralcio del Piano Assetto Idrogeologico – pericolo geomorfologico – pericolo frana.



Stralcio del Piano Assetto Idrogeologico – pericolo geomorfologico – rischio frana.

3.4 PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il sito oggetto di intervento ricade all'interno della Zona Omogenea H - SALVAGUARDIA, individuata dal Piano Urbanistico Comunale, come le parti di territorio che rivestono *particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività (es. zona di rispetto cimiteriale), zona rispetto di impianto di depurazione delle acque.*



Stralcio del Piano Urbanistico Comunale – tavola 14 – aree soggette a vincolo – zone H

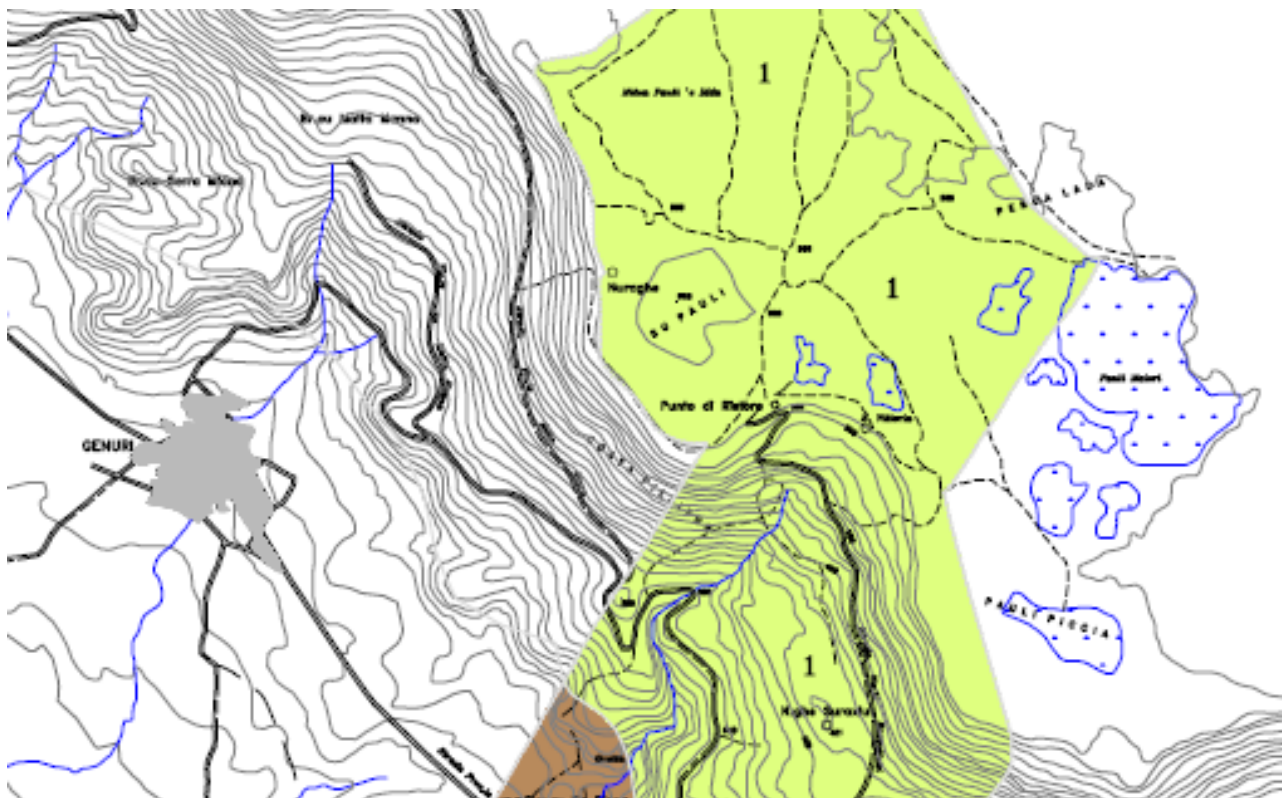
All'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, il piano individua, nell'ambito delle zone omogenee H, le sottozone H1 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE, che *comprendono quegli ambienti nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici dei rispettivi insiemi.*

Tali ambiti determinano quelle aree che, presentando eccezionali caratteristiche dal punto di vista naturalistico, storico, archeologico e scientifico, non permettono alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, e fruizione della risorsa.

Nelle aree classificate H1 sono consentiti:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- fruizione naturalistica, comprendenti l'insieme delle attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- pesca, itticultura e/o acquacoltura estensive: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

- *il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*
- *l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;*
- *installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;*
- *interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;*
- *interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.*



Stralcio del Piano Urbanistico Comunale – tavola 4 – carta degli ambiti di trasformazione – zone 1

Da un attento esame della cartografia del Piano, si è potuto evincere che:

- tavola 4 - carta degli ambiti di trasformazione: il sito insiste sull'*ambito 1 – area di conservazione integrale*;
- tavola 6 - carta dell'uso del suolo: il sito è impegnato da *Bosco a querce e macchia evoluta*;
- tavola 7 - carta delle valenze morfologiche: l'area è considerata *ad altissimo interesse naturalistico e paesaggistico*;
- tavola 9 - carta dei biotipi: si evince che l'area è classificata come appartenente al *Biotopo n.1: Altopiano della Giara (quercus, macchia e prateria)*.
- tavola 11 - carta della vegetazione: indica che la coltura prevalente è la *macchia o macchia bassa a Pistacia lentiscus*, *Cistus* ai margini della *Boscaglia a quercia (Quercus uber)* e *macchia a cisto e lentischio*.
- tavola 12 – carta delle unità di paesaggio: individua il sito all'interno dell'*unità C – paesaggi sui basalti pliocenici della Giara*, in particolare *C1 - Aree a morfologia da subpianeggiante a pianeggiante, copertura arborea densa per la quale è prevista la conservazione dell'ambiente naturale e la riduzione del pascolo*.

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La scelta del sito da parte dell'Amministrazione Comunale è stata dettata dalla posizione dell'immobile già presente: la casa rifugio prevista in progetto verrà infatti realizzata sull'ingombro del volume attuale, mentre la zona destinata alla sosta e al parcheggio occuperà l'area circostante, raggiungibile con la viabilità già esistente.

L'intervento in progetto riguarda quindi la riqualificazione architettonica e paesaggistica di un sito esistente, avente vocazione naturalistica e turistica. In particolare si interviene sulla casa rifugio già presente, con la demolizione e la ricostruzione della stessa, con medesime volumetrie e forme architettoniche: per quanto possibile, verranno riutilizzati i materiali recuperati durante la demolizione, in modo da garantire totale coerenza con l'esistente.

La progettazione definitiva-esecutiva ha inserito le prescrizioni espresse sul progetto di fattibilità tecnico-economica da parte degli enti competenti. Ossia:

- si crei una zona verde tra gli stalli delle auto in cui si ripiantumi l'eventuale vegetazione estirpata o si piantumi nuova vegetazione simile a quella esistente al fine di ricreare la distribuzione naturale della vegetazione presente nel contesto;
- i pannelli fotovoltaici vengano installati in aderenza alle falde del tetto dell'edificio e della sua tettoia adiacente e non venga realizzata la pensilina fotovoltaica;
- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione ecologica;
- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione attorno all'edificio evitando l'uso di massetti cementizi armati continui.

4.3 PROPOSTE PROGETTUALI

La soluzione progettuale prevede il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- restituzione alla comunità e ai visitatori di un luogo di accoglienza, con la ricostruzione del volume esistente, a servizio degli operatori, e la realizzazione della tettoia esterna, a disposizione anche dei visitatori;
- realizzazione di un'area di parcheggio che renda più facile l'accessibilità e la fruizione del sito ambientale;
- riproposizione dei materiali già presenti sul sito, sia nella costruzione del rifugio che nella pavimentazione dell'area parcheggio, che garantiscano la totale permeabilità del suolo;
- introduzione di elementi impiantistici, per l'inserimento controllato e consapevole di servizi (quali un'illuminazione interna del rifugio), supportati da tecnologie e materiali compatibili con la qualità ambientale del sito;
- equilibrio nel rapporto tra aree pavimentate e aree verdi, evitando l'ulteriore uso del suolo e mantenendo più possibile la condizione planimetria attuale, valorizzando le aree verdi esistenti.

Data l'importanza naturalistica, considerata la sensibilità e la delicatezza del contesto, nell'intenzione di rispettare i principi di sostenibilità ambientale, intesa come un modello di sviluppo in grado di soddisfare i

bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri, risulta necessario preservare la integrità dell'altipiano della Giara.

Questo delicato contesto paesaggistico e ambientale potrebbe essere messo in pericolo da un afflusso disordinato e non controllato di escursionisti, pertanto l'amministrazione si è posta la problematica di controllarne l'accesso, garantendo ai turisti un'area destinata alla sosta e al parcheggio delle auto, e un punto di riferimento da cui far partire le visite al sito, consentendo al tempo stesso agli operatori di poter usufruire di locali attrezzati per il proprio lavoro.

Lo stato attuale presenta tecnologie costruttive e materiali tipici dell'architettura del paesaggio circostante e dalle tradizioni locali, realizzati con strutture portanti in pietra e terra cruda e coperture in legno e coppi sardi. La viabilità ha un andamento che ricalca l'assetto geomorfologico del territorio, che ne rispetta le caratteristiche, anche nei materiali della pavimentazione. La peculiarità ambientale rappresentata dall'assetto planimetrico attuale, dove spazi liberi si alternano ad aree occupate da alberi e arbusti, costituisce un'eredità da salvaguardare e da riproporre con uno sguardo attento agli elementi arborei più significativi.

Viste anche le prescrizioni sulla precedente progettazione, il contesto dovrà rimanere quanto più naturale possibile. Pertanto, data la tipologia delle opere previste in progetto, non si prevedono sconvolgimenti dello stato dei luoghi.

Vengono inserite nella presente rimodulazione delle varianti progettuali che si sono rese disponibili e realizzabili a seguito delle lavorazioni già svolte, anche nell'ottica della ricerca di una maggiore sostenibilità ambientale ed economica dell'intervento complessivo.

4.3.1 CASA RIFUGIO

Si tratta di un unico ambiente di servizio agli operatori della Giara, con piccole aperture finestrate, dotate di scuri esterni, e un camino sul fondo.



La *struttura muraria* sarà realizzata con pareti portanti in blocchi cassero Isotex® in conglomerato di legno cemento; si tratta quindi di un materiale ecosostenibile, in grado di garantire prestazioni eccellenti in campo di isolamento termico, oltre ad un elevato isolamento acustico, antisismico, resistente al fuoco, leggero, per una messa in opera rapida ed economica, che hanno ottenuto marcatura CE e tutte le certificazioni nel rispetto delle normative vigenti. I blocchi cassero in legno cemento vengono posati a secco, eliminando in questo modo i diversi inconvenienti causati dall'utilizzo della malta, successivamente vengono riempiti di calcestruzzo, infine viene inserita al loro interno un'armatura verticale ed orizzontale garantendo in questo modo un'ottima struttura portante.

A seguito delle demolizioni del fabbricato esistente, vista la qualità e la disponibilità in situ del materiale, si è deciso di utilizzare come elementi del rivestimento delle pareti le stesse pietre opportunamente ripulite e scalpellate a mano.



Il *solaio di copertura* a doppia falda inclinata, ripropone le pendenze esistenti. Sarà composto da elementi in legno di castagno, costituito da un'orditura principale realizzata con travi incassate nella muratura perimetrale, da un'orditura secondaria costituita da travetti, disposta ortogonalmente alla trave di colmo e da un tavolato, anch'esso in legno di castagno.

Il pacchetto di copertura, sarà costituito da:

- freno a vapore, posato sul tavolato di castagno;
- doppio strato di pannello coibente in fibra di legno (sp. 60+80 mm);
- pannello coibente in fibra di legno (sp. 19 mm);
- telo impermeabile traspirante;
- doppia orditura di listelli per la ventilazione disposti ad interasse opportuno per il sostegno delle tegole sovrastanti (dim. 30x50 mm) e la ventilazione della copertura.

Il *manto di copertura* sarà realizzato con tegole del tipo coppo sardo. Per quanto possibile si propone il riutilizzo dei coppi della copertura esistente. In corrispondenza dei pannelli dell'impianto fotovoltaico, il manto di copertura verrà interrotto; sull'orditura della ventilazione, verrà inchiodato un pannello in OSB, opportunamente impermeabilizzato con una guaina ignifuga. Per garantire un corretto deflusso delle acque meteoriche, verrà posizionato un sistema di canali di gronda e elementi di lattoneria, per sigillare correttamente la copertura.

Stessa scelta è stata fatta per il *pavimento*, in elementi lapidei locali, con piano superiore ed inferiore a spacco naturale e con coste tranciate, con giunti connessi, posto in opera con malta di sabbia e cemento su un sottostante massetto di fondazione armato.

L'unica modifica alla situazione attuale sarà la realizzazione di una tettoia laterale. Questa avrà una struttura in legno, sia pilastri che travi, e la copertura sarà in coppi. La pavimentazione riprende la restante pavimentazione esterna.

4.3.2 AREA ESTERNA

Nell'area circostante verrà realizzata un'area per il parcheggio dei veicoli dei visitatori. L'area è stata scelta per la presenza di zone libere dalla vegetazione e la collocazione degli stalli di parcheggio e delle zone di manovra è subordinata alla presenza di arbusti e alberi. Non vengono mai rimossi gli elementi arborei importanti, al massimo viene ridimensionata la vegetazione più bassa, per consentire un passaggio più regolare dei mezzi: in questa eventualità, gli elementi rimossi verranno ripiantumati nelle immediate vicinanze, in modo da non modificare sostanzialmente la valenza ambientale del sito.



Tutta l'area di parcheggio e la relativa viabilità verrà realizzata con una pavimentazione ecologica, riportata in terra stabilizzata e legata, mediante un sistema che preveda l'utilizzo di idoneo misto granulare naturale di

cava, acqua di impasto e un premiscelato ecocompatibile, costituito da leganti-consolidanti a base di calci idrauliche e ossidi inorganici ed additivi ad azione inertizzante delle pellicole organiche che circondano le particelle di terreno. Quest'ultime, vengono convertite in sostanze colloidali che contribuiscono alla coesione del conglomerato di base, nonché al miglioramento dell'efficienza e delle prestazioni meccaniche della pavimentazione finita.

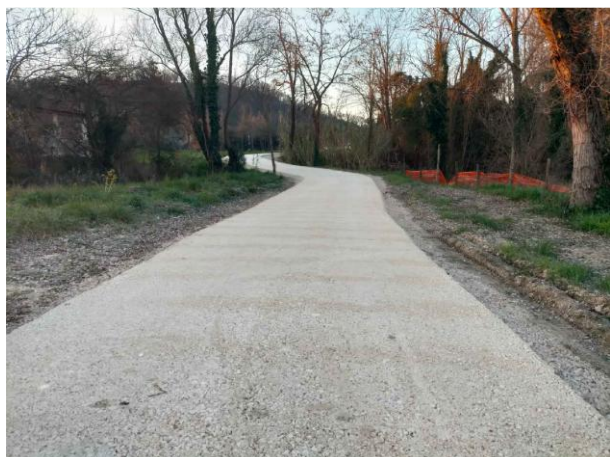
Il premiscelato, costituito da materie prime di altissima qualità, accuratamente selezionate e miscelate, in cui è certificata l'assenza di radioattività e la non additivazione in fase di produzione con materie seconde provenienti da scarti di altre lavorazioni industriali, consente di legarsi a terre di diverse classi di appartenenza e di apportare un sensibile incremento dei requisiti meccanico-prestazionali dei materiali trattati, durabilità e resistenza ai cicli di gelo/disgelo, mantenendone pressoché inalterato l'aspetto estetico originale, assicurando quindi il più basso impatto ambientale possibile.

Il prodotto consente la progettazione e l'esecuzione dei lavori nel rispetto dei criteri 2.3.2, 2.3.3, 2.5.2 del CAM *Affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi* (approvato con DM 23 giugno 2022 n. 256, G.U. n. 183 del 6 agosto 2022 – in vigore dal 4 dicembre 2022) attualmente vigente.

Trattandosi di una pavimentazione carrabile, prima di procedere alla stesa dello strato miscelato andranno verificate tramite prove di carico su piastra (CNR 146) le caratteristiche di portanza del sottofondo, che non dovrà presentare valori inferiori a 80 MPa.

A seguito della messa in opera della pavimentazione (ove possibile tramite vibrofinitrice, come alternativa in zone di difficile accesso si procederà alla messa in opera della pavimentazione a mano), la compattazione sarà eseguita tramite rullo compattatore. Lo spessore minimo a compattazione avvenuta dovrà risultare non inferiore a 10-12 cm.

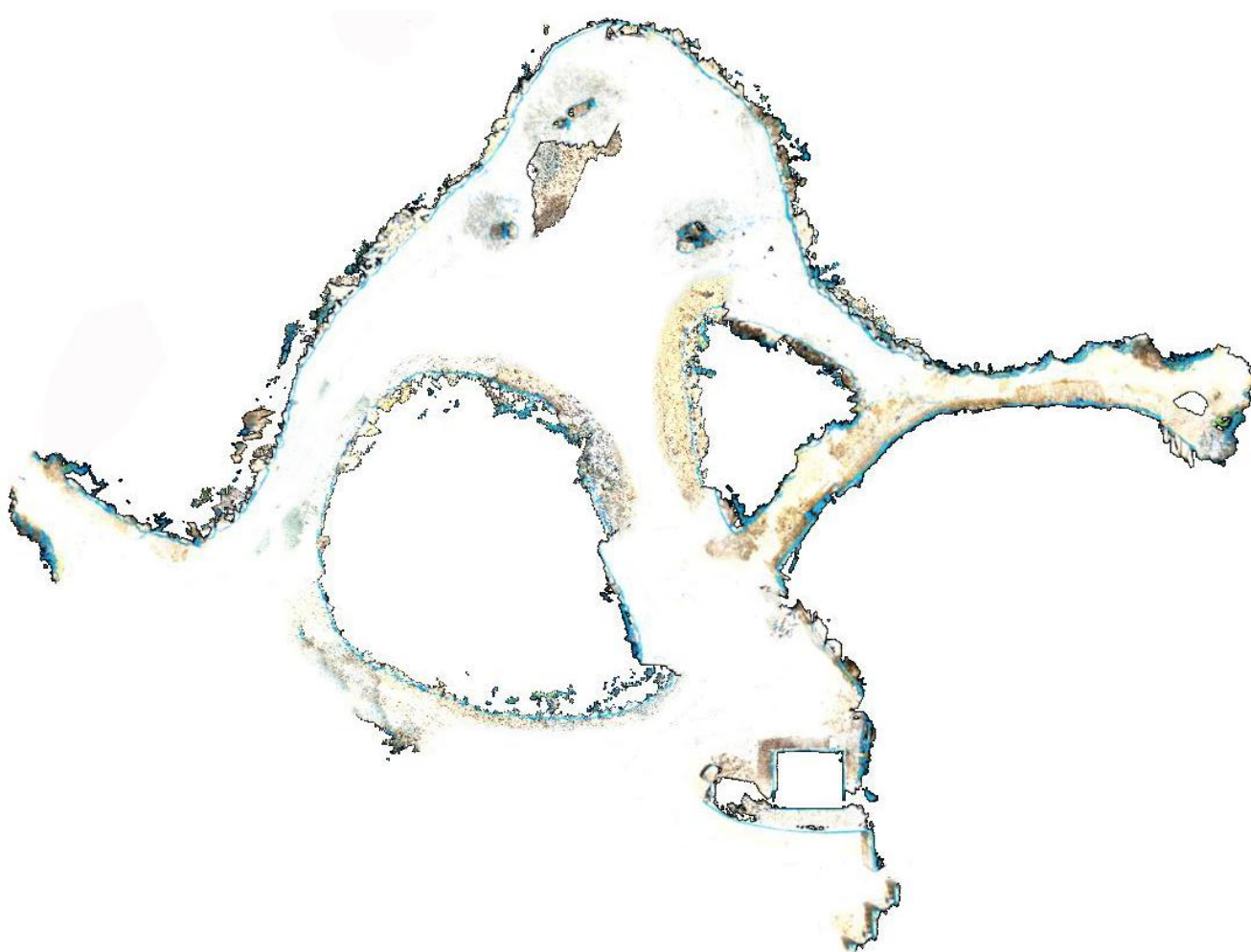
Dovranno essere inoltre eseguiti giunti di controllo, il cui dimensionamento resta a cura della progettazione, tali, comunque da prevedere una spaziatura massima pari a 2-3 volte la larghezza della pavimentazione nel caso di realizzazione di percorsi lineari, e non superiore a m 5x5 nel caso di realizzazione di piazzali.



La manutenzione utile alla conservazione dell'efficienza ottimale e della durabilità della pavimentazione finita consisterà in un trattamento superficiale, da utilizzare inizialmente e occasionalmente secondo necessità, consistente nell'applicazione di un prodotto consolidante antipolvere in dispersione acquosa, specifico per l'applicazione su pavimentazioni in inerte naturale legato e stabilizzato.

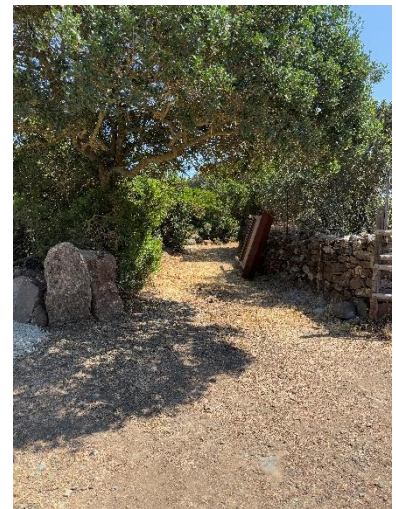
La opere di pulizia hanno reso palese la struttura fisica del sito, difficilmente rilevabile in modo dettagliato in fase preliminare. E' stata messa in evidenza la presenza di massi sparsi, alcuni dei quali facilmente movimentabili, altri sui quali si è deciso di non intervenire per non sconvolgere la conformazione del terreno. In funzione delle scelte operate, in particolar modo la presenza di vegetazione e massi dei quali si è deciso di mantenere l'attuale posizione, è stato adattato il perimetro dell'area del parcheggio previsto nella precedente fase progettuale, con il solo scopo di assecondare l'andamento reale del terreno e intervenire il meno possibile sulla vegetazione esistente.

E' stato possibile eseguire un rilievo tridimensionale dell'attuale superficie libera per gli stalli, rappresentata dall'immagine che segue.



Rilievo tridimensionale dell'area di parcheggio.

Il profilo azzurro rappresenta l'attuale perimetro dell'area dedicata agli stalli di parcheggio ed è stato realizzato con il posizionamento dei massi movimentati sul sito e posizionati a ridosso delle aree di vegetazione sulle quali non si è intervenuto. Questa "recinzione" sostituisce la lavorazione che prevedeva la posa di una staccionata in legno e costituisce un'alternativa realizzata con elementi già presenti sul sito, che richiedono inoltre una ridotta manutenzione.



Le lavorazioni sull'area del parcheggio sono già state eseguite, ad eccezione della posa della pavimentazione, per le quali caratteristiche fisiche e modalità di posa si richiedono temperature inferiori a quelle attuali, ritenute eccessivamente elevate e che pertanto non rendono certificabile il materiale e la sua lavorazione.

E' stato inoltre ritenuto opportuno prevedere, quale limitatore di accessi dei veicoli, una barriera in legno con apertura a bandiera manuale, da posizionare alla partenza dello stradello che dall'area del parcheggio si inoltra nel territorio della Giara.

5. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per quel che concerne il rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche è stato verificato il rispetto delle disposizioni legislative vigenti (D.P.R. 503/1996 e D.M. 236/1989).

Gli spazi pubblici progettati sono privi di barriere architettoniche. Sono garantiti la fruizione dei luoghi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

La pavimentazione è antisdrucciolevole e le differenze di livello tra gli elementi costituenti la pavimentazione sono contenute in maniera tale da consentire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

6. CRITERI MINIMI AMBIENTALI

L'intero progetto è stato improntato sulla sostenibilità ambientale.

Il disegno generale perseguito dalla proposta d'intervento non implica impatti irreversibili sul contesto: il volume da realizzare sarà impostato sull'impronta di quello esistente, senza un incremento di sedime coinvolto da nuove volumetrie; l'area di parcheggio verrà realizzata seguendo la conformazione attuale del terreno e della vegetazione.

L'intervento in progetto riguarda quindi la riqualificazione architettonica e paesaggistica di un sito esistente, avente vocazione naturalistica e turistica. In particolare si interviene sulla casa rifugio già presente, con la demolizione e la ricostruzione della stessa, con medesime volumetrie e forme architettoniche: per quanto possibile, verranno riutilizzati i materiali recuperati durante la demolizione, in modo da garantire totale coerenza con l'esistente.

Per le sostituzioni, la scelta di materiali locali consente di ridurre al minimo i consumi e l'inquinamento prodotto durante e fasi di trasporto. Stessa scelta è stata fatta per la progettazione delle essenze arboree da inserire nella piazza.

L'area di sosta è stata scelta per la presenza di zone libere dalla vegetazione e la collocazione degli stalli di parcheggio e delle zone di manovra è subordinata alla presenza di arbusti e alberi. Non vengono mai rimossi gli elementi arborei importanti, al massimo viene ridimensionata la vegetazione più bassa, per consentire un passaggio più regolare dei mezzi: in questa eventualità, gli elementi rimossi verranno ripiantumati nelle immediate vicinanze, in modo da non modificare sostanzialmente la valenza ambientale del sito.

7. ALLEGATI

Pareri espressi da:

- ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE - Direzione Generale dell'Ambiente - Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali;
- ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale.
- ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale - RAS AOO 04-02-00 Prot. Uscita n. 53941 del 09/10/2025



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

- > Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la città
metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e del sud
Sardegna
Via Cesare Battisti, 2
09123 CAGLIARI
sabap-ca@pec.cultura.gov.it
- > Al Comune di Setzu
protocollo@pec.comune.setzu.vs.it

Oggetto: POS. 1701-2022 / Comune: Setzu / Località: Giara / Proponente: Comune di Setzu / Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 ss. mm. ii.) relativa a "LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA".

Si trasmette, in allegato, in formato digitale la documentazione tecnica e la relazione tecnico illustrativa prevista dall'art. 146, comma 7, del D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., predisposta dallo scrivente per l'intervento in oggetto, al fine di acquisire sull'intervento il prescritto parere di cui al comma 8 del medesimo art. 146.

Come previsto dal succitato comma 7 dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., la presente costituisce per l'interessato comunicazione di inizio del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge 7.8.1990, n. 241 e ss. mm. ii. e a tal fine si comunica che l'istanza descritta in oggetto è stata registrata agli atti d'ufficio con prot. n. 56096 del 11/11/2022, Posizione n. 1701-2022.

Ai sensi di quanto previsto dai commi 7, 8 e 9 dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, questo Servizio è tenuto a trasmettere alla Soprintendenza gli atti accompagnati da una relazione tecnica illustrativa nonché da una proposta di provvedimento; la Soprintendenza entro il termine di quarantacinque giorni dovrà esprimere il parere obbligatorio e vincolante; entro 20 giorni dalla ricezione del parere questo Servizio provvederà, in conformità, a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.

Decorsi inutilmente i termini di cui sopra senza che questo Servizio abbia comunicato la propria determinazione conclusiva sull'istanza presentata, è possibile esperire i rimedi di cui agli artt. 146, comma 10 del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii, 2bis della L. 241/1990 e ss. mm. ii.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Raimondo Leoni (tel. 0783-308.782).

Responsabile del procedimento: R. Leoni

Istruttore:

Firmato digitalmente

Il Direttore del Servizio

Ing. Giuseppe Furcas



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Articolo 146, comma 7, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii.

POSIZIONE N.	1701-2022
SETTORE	Settore 1/OR
RESPONSABILE DEL SETTORE	Ing. Raimondo Leoni
TECNICO ISTRUTTORE	

PROCEDIMENTO			
DATI GENERALI DEL PROCEDIMENTO			
Data istanza	11.11.2022	Protocollo istanza	56096
Data integrazioni	Protocollo integrazioni		
Lavori di	LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA		
Comune	Setzu		
Località	Giara		
Richiedente	Comune di Setzu		
Recapito comunicazioni	protocollo@pec.comune.setzu.vs.it		
Progettista	Arch. Enrico Ibba, Arch. Silvia Pilia		
Tipologia di intervento	RISTRUTTURAZIONE		
Tipologia di intervento	NUOVE OPERE		
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA			
Elenco elaborati grafici	digitali		
DOC_01_QUADRO_ECONOMICO DOC_02_CALCOLO_SOMMARIO_DELLA_SPESA REL_01_RELAZIONE_ILLUSTRATIVA_E_TECNICA REL_02_RELAZIONE_ARCHEOLOGICA REL_04_RELAZIONE_PAESAGGISTICA TAV_01_INQUADRAMENTO_TERRITORIALE TAV_02_STATO_ATTUALE_RILIEVO_FOTOGRAFICO TAV_03_STATO_DI_PROGETTO_INQUADRAMENTO_GENERALE TAV_04_STATO_DI_PROGETTO_NUOVA_CASA_RIFUGIO_PIANTE_PROSPETTI_E_SEZIONI TAV_05_STATO_DI_PROGETTO_STAZIONE_DI RICARICA_PIANTE_E_PROSPETTI			
RELAZIONE PAESAGGISTICA		.	
Specificare eventuali carenze:		Conforme al DPCM 12.12.2005	

PRECEDENTI PROVVEDIMENTI			
Amministrazione	Data	Numero	Tipo di Provvedimento



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI			
Amministrazione	Data	Numero	Tipo di Provvedimento

DATI CATASTALI		
	FOGLIO	MAPPAL/PARTICELLA
NCT	Varie	Varie
NCEU		

DATI URBANISTICI	
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	PUC non adeguato al PPR
ZONA URBANISTICA	H
PIANO ATTUATIVO	.

VINCOLI PAESAGGISTICI (art. 134 D.lgs. 42/04)	
1. ARTICOLO 136 D.lgs. 42/04	
Decreto Ministeriale/ DAPI	SETZU - ZONA DELLA GIARA (1983) - DM 24/03/1983
2. ARTICOLO 142 COMMA 1 D.lgs. 42/04	
non presente	
3. ARTICOLO 143, COMMA 1, LETTERA "d" D.lgs. 42/04 (Norme Tecniche di Attuazione PPR)	
Articolo 17 comma 3	Scegliere un elemento.
Articolo 47 comma 2 lettera "c"	Scegliere un elemento.

ULTERIORI CONTESTI
BENI IDENTITARI: Articolo 47 comma 3 N.T.A. del PPR:
BENI MONUMENTALI: Articolo 10 del D.lgs. 42/04:

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE			
AMBITO DI PAESAGGIO	Zona interna		
Componenti di paesaggio	ambientali	insediative	storico culturali
	Aree seminaturali	Scegliere un elemento.	Scegliere un elemento.

COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO
1. PARTE DESCRITTIVA
DESCRIZIONE DEL CONTESTO E CARATTERI PAESAGGISTICI PREVALENTI
Come dichiarato dal progettista: <i>L'area individuata per la realizzazione dell'opera si trova nell'ambito della Giara, lungo la strada che dal centro</i>



**REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

abitato consente di raggiungere l'altipiano, a circa 4 km dal perimetro dell'area urbana.

L'intervento si trova all'interno del sistema regionale dei parchi, in particolare ricade all'interno del Parco Regionale della Giara.

Il territorio individuato dalle opere fa parte dei Siti di Interesse Comunitario in cui sono state applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino degli habitat naturali e delle popolazioni delle specie, trattandosi di una Zona Speciale di Conservazione (Z.S.C.), ai sensi della Direttiva Habitat della Commissione europea. Nel dettaglio, l'area individuata ricade all'interno del Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) denominato "Giara di Gesturi" - ITB041112 definita ai sensi della direttiva comunitaria "Habitat" n.43 del 21 maggio 1992, (92/43/CEE).

La casa rifugio esistente consiste in un unico ambiente di servizio agli operatori della Giara, con piccole aperture finestrate, dotate di scuri esterni, e un camino sul fondo. Lo stato attuale presenta tecnologie costruttive e materiali tipici dell'architettura del paesaggio circostante e dalle tradizioni locali, realizzati con strutture portanti in pietra e terra cruda e coperture in legno e coppi sardi.

L'area di pertinenza è caratterizzata da una pavimentazione in terra battuta intervallata da percorsi pavimentati con elementi lapidei naturali. Presenta una vegetazione sporadica, costituita da elementi arborei isolati e arbusti lungo i confini. Tutto intorno, la viabilità esistente ha un andamento che ricalca l'assetto geomorfologico del territorio e ne rispetta le caratteristiche, anche nei materiali della pavimentazione. La peculiarità ambientale rappresentata dall'assetto planimetrico attuale, dove spazi liberi si alternano ad aree occupate da alberi e arbusti, costituisce un'eredità da salvaguardare e da riproporre con uno sguardo attento agli elementi arborei più significativi.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come dichiarato dal progettista:

L'intervento previsto in progetto riguarda la demolizione e ricostruzione della casa rifugio a servizio degli operatori di sorveglianza del territorio e la riqualificazione dell'area circostante, finalizzata alla realizzazione di un'area destinata a posti auto per i visitatori del sito naturalistico.

L'intervento si inserisce in un più ampio progetto dell'Amministrazione Comunale, volto alla riqualificazione e alla valorizzazione del suo territorio, con l'obiettivo prioritario di migliorare la qualità del contesto interessato, offrendo a cittadini e turisti luoghi accoglienti e sicuri per la fruizione del territorio, escludendo rilevanti effetti degli interventi sulle matrici ambientali.

L'intervento in progetto riguarda quindi la riqualificazione architettonica e paesaggistica di un sito esistente, avente vocazione naturalistica e turistica. In particolare si interviene sulla casa rifugio già presente, con la demolizione e la ricostruzione della stessa, con medesime volumetrie e forme architettoniche: per quanto possibile, verranno riutilizzati i materiali recuperati durante la demolizione, in modo da garantire totale coerenza con l'esistente.

4.1 CASA RIFUGIO

A seguito della demolizione dell'esistente, la struttura muraria sarà realizzata con pareti portanti in blocchi cassero Isotex® in conglomerato di legno cemento; si tratta quindi di un materiale ecosostenibile, in grado di garantire prestazioni eccellenti in campo di isolamento termico, oltre ad un elevato isolamento acustico, antisismico, resistente al fuoco, leggero, per una messa in opera rapida ed economica, che hanno ottenuto marcatura CE e tutte le certificazioni nel rispetto delle normative vigenti. I blocchi cassero in legno cemento vengono posati a secco, eliminando in questo modo i diversi inconvenienti causati dall'utilizzo della malta, successivamente vengono riempiti di calcestruzzo, infine viene inserita al loro interno un'armatura verticale ed orizzontale garantendo in questo modo un'ottima struttura portante. Le pareti saranno rivestite con elementi in pietra locale, con finitura esterna scalpellata a mano, del tutto simile all'esistente. Il solaio di copertura a doppia falda inclinata, ripropone le pendenze esistenti. Sarà composto da elementi in legno di castagno, costituito da un'orditura principale realizzata con travi incassate nella muratura esistente, da un'orditura secondaria costituita da travetti, disposta ortogonalmente alle travi maestre e da un tavolato.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole del tipo coppo sardo, poste in opera con malta bastarda. Per quanto possibile si propone il riutilizzo dei coppi della copertura esistente.

Stessa scelta è stata fatta per il pavimento, in elementi lapidei locali, con piano superiore ed inferiore a spacco



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

naturale e con coste tranciate, con giunti connessi, posto in opera con malta di sabbia e cemento su un sottostante massetto di fondazione armato.

L'unica modifica alla situazione attuale sarà la realizzazione di una tettoia laterale. Questa avrà una struttura in legno, sia pilastri che travi, e la copertura sarà in coppi. La pavimentazione riprende la restante pavimentazione esterna.

4.2 AREA ESTERNA

Nell'area circostante verrà realizzata un'area per il parcheggio dei veicoli dei visitatori, che potrà consentire, oltre la sosta, anche lo scambio delle autovetture con mezzi ecologici, quali biciclette con la pedalata assistita, per le quali è prevista una pensilina di ricarica. Questo intervento prevede infatti l'installazione sulla struttura di copertura di un impianto fotovoltaico a servizio dell'intera area attrezzata, inclusa l'utenza della casa rifugio. L'area è stata scelta per la presenza di zone libere dalla vegetazione e la collocazione degli stalli di parcheggio e delle zone di manovra è subordinata alla presenza di arbusti e alberi. Non vengono mai rimossi gli elementi arborei importanti, al massimo viene ridimensionata la vegetazione più bassa, per consentire un passaggio più regolare dei mezzi: in questa eventualità, gli elementi rimossi verranno ripiantumati nelle immediate vicinanze, in modo da non modificare sostanzialmente la valenza ambientale del sito.

L'area prossima al sito oggetto dell'intervento progettuale, interamente recintata con elementi di legno ad aria passante, dovrà essere mantenuta allo stato naturale.

Tutta l'area di parcheggio e la relativa viabilità verrà realizzata con una pavimentazione ecologica costituita da un substrato in misto granulometrico di pietra locale, frantumato meccanicamente, rullato e stabilizzato con emulsioni di bitume modificate, e verrà circonscritta con una balaustra di pali di castagno, costituita da un diritto infisso nel terreno, da un corrimano e da due elementi disposti a croce di S.Andrea.

OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE IN PROGETTO

Non si riscontrano opere di mitigazione e misure di compensazione se non in fase di cantiere.

DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione di un edificio già esistente con stessa volumetria e sito di ubicazione, l'edificazione di nuove tettoie (una a ridosso del fabbricato ed una in un nuovo spazio per l'installazione di un impianto fotovoltaico) e la sistemazione di aree esterne, attraverso l'eliminazione di vegetazione esistente e la eventuale ripiantumazione in non meglio definite "immediate vicinanze" e la realizzazione di una pavimentazione ecologica che non è chiaro se abbia caratteristiche drenanti che permettano di mantenere l'attuale permeabilità del suolo. La nuova pavimentazione attorno all'edificio, simile a quella al suo interno, non permette di mantenere l'attuale permeabilità del suolo.

Si ritiene che le opere si inseriscano senza recare pregiudizio ai beni tutelati nello stato attuale e alle visuali consolidate a condizione che si adottino le seguenti prescrizioni:

- si crei una zona verde tra gli stalli delle auto in cui si ripiantumi l'eventuale vegetazione estirpata o si piantumi nuova vegetazione simile a quella esistente al fine di ricreare la distribuzione naturale della vegetazione presente nel contesto;
- i pannelli fotovoltaici vengano installati in aderenza alle falde del tetto dell'edificio e della sua tettoia adiacente e non venga realizzata la pensilina fotovoltaica;
- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione ecologica;
- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione attorno all'edificio evitando l'uso di massetti cementizi armati continui.

VISIBILITÀ' E CRITICITÀ' PERCETTIVE DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE VISUALI PANORAMICHE

Non si rilevano criticità percettive da visuali panoramiche.



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

COMPATIBILITÀ' DELL'INTERVENTO CON LE MOTIVAZIONI DEL PROVVEDIMENTO DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

L'intervento è compatibile con le motivazioni del provvedimento di notevole interesse pubblico a condizione che si adottino le prescrizioni espresse nella sezione "DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO".

CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE E/O DEL PUC ADEGUATO AL PPR

L'intervento non è in contrasto con le norme del PPR a condizione che si adottino le prescrizioni espresse nella sezione "DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO".

2. COMPATIBILITÀ' DELL'INTERVENTO

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO MOTIVATA

Si propone parere favorevole sull'intervento, con le tassative prescrizioni:

- si crei una zona verde tra gli stalli delle auto in cui si ripiantumi l'eventuale vegetazione estirpata o si piantumi nuova vegetazione simile a quella esistente al fine di ricreare la distribuzione naturale della vegetazione presente nel contesto;
- i pannelli fotovoltaici vengano installati in aderenza alle falde del tetto dell'edificio e della sua tettoia adiacente e non venga realizzata la pensilina fotovoltaica;
- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione ecologica;
- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione attorno all'edificio evitando l'uso di massetti cementizi armati continui;

in quanto:

- prevede la demolizione e ricostruzione di un edificio già esistente con stessa volumetria e sito di ubicazione, l'edificazione di nuove tettoie (una a ridosso del fabbricato ed una in un nuovo spazio per l'installazione di un impianto fotovoltaico) e la sistemazione di aree esterne, attraverso l'eliminazione di vegetazione esistente e la eventuale ripiantumazione in non meglio definite "immediate vicinanze" e la realizzazione di una pavimentazione ecologica che non è chiaro se abbia caratteristiche drenanti che permettano di mantenere l'attuale permeabilità del suolo. La nuova pavimentazione attorno all'edificio, simile a quella al suo interno, non permette di mantenere l'attuale permeabilità de suolo.
Si ritiene che le opere si inseriscano senza recare pregiudizio ai beni tutelati nello stato attuale e alle visuali consolidate a condizione che si adottino le seguenti prescrizioni:
 - si crei una zona verde tra gli stalli delle auto in cui si ripiantumi l'eventuale vegetazione estirpata o si piantumi nuova vegetazione simile a quella esistente al fine di ricreare la distribuzione naturale della vegetazione presente nel contesto;
 - i pannelli fotovoltaici vengano installati in aderenza alle falde del tetto dell'edificio e della sua tettoia adiacente e non venga realizzata la pensilina fotovoltaica;
 - si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione ecologica;
 - si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione attorno all'edificio evitando l'uso di massetti cementizi armati continui..
- è compatibile con le motivazioni del provvedimento di notevole interesse pubblico a condizione che si adottino le prescrizioni espresse nella sezione "DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO".
- non è in contrasto con le norme del PPR a condizione che si adottino le prescrizioni espresse nella sezione "DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO".



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

PRESCRIZIONI PER LE OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE

Vedi tassative prescrizione della proposta di parere.

Oristano, 16.12.2022

Il Funzionario Istruttore

Firmato digitalmente

Il Responsabile di Settore

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furcas

Ing. Raimondo Leoni



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

Comune di Setzu
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: **Lavori di ristrutturazione casa rifugio e riqualificazione area esterna. Comune di Setzu. Proponente: Comune di Setzu. 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 alla nota di codesta Amministrazione pervenuta in data 10 novembre 2022 (prot. DGA n. 29319 del 11.11.2022) e regolarizzata in data 18 novembre 2022 (con prot. DGA n. 30163), relativa all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

Sulla base di quanto riportato nella documentazione trasmessa, l'intervento si inserisce in un più ampio progetto dell'Amministrazione Comunale, volto alla riqualificazione e alla valorizzazione di un sito esistente, e prevede la demolizione e la ricostruzione della casa rifugio a servizio degli operatori di sorveglianza del territorio e la riqualificazione dell'area circostante. Il progetto prevede, inoltre, la sistemazione dell'area circostante al fine di garantire la sosta dei veicoli dei visitatori, e lo scambio delle autovetture con mezzi ecologici, quali biciclette con la pedalata assistita, per le quali è prevista una pensilina di ricarica. A completamento dell'intervento, infatti, verrà realizzato un impianto fotovoltaico sulla struttura di copertura, a servizio dell'intera area attrezzata, inclusa l'utenza della casa rifugio. L'area destinata al parcheggio e la relativa viabilità sarà realizzata con una pavimentazione ecologica costituita da un substrato in misto granulometrico di pietra locale, frantumato meccanicamente, rullato e stabilizzato con emulsioni di bitume modificate, e verrà circonscritta con una balaustra di pali di castagno, costituita da un diritto infisso nel terreno, da un corrimano e da due elementi disposti a croce di S.Andrea.

L'area di intervento è ubicata in prossimità della strada che collega il centro abitato con l'altipiano della Giara, a circa 4 km dal perimetro dell'area urbana, ed è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Particella 16 e al Catasto Terreni al Foglio 1 Particella 2.



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE

ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

Le opere ricadono all'interno della ZSC *Giara di Gesturi* (cod. ITB041112) 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 e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che le stesse si collocano in un'area in cui non risulta la presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario.

Tutto ciò premesso, 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_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_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_CANT_3: per le attività di movimento terra saranno impiegate macchine operatrici gommate, piuttosto che cingolate;
- CO_PARC_1: il parcheggio verrà delimitato da una staccionata in legno (o sistema palo-corda), realizzata in modo da permettere il passaggio della fauna di piccole e medie dimensioni e posizionata ad una distanza di almeno 1 metro dalla vegetazione presente;
- 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



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE

ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

della specie sul territorio;

- CO_AMB.RUR_2: nell'impianto delle strutture di supporto della recinzione verrà fatta attenzione a non danneggiare le radici degli alberi limitrofi presenti;
- CO_AMB.RUR_4: per evitare il ferimento degli animali, nella realizzazione della recinzione, non è previsto l'utilizzo di filo spinato;
- CO_AMB.RUR_8: le pietre provenienti dallo spietramento verranno utilizzate in loco per la realizzazione di muretti a secco settoriali/perimetrali e/o per la creazione di cumuli accatastati, per poter fungere da sito di rifugio/riproduzione per la fauna;
- CO_FOR 1: sarà esclusa la movimentazione a strascico di legname o di altri materiali;
- CO_FOR 2: sarà favorito il mantenimento di alberi senescenti, fessurati, con cavità utili alla presenza faunistica;
- CO_FOR 3: per conservare la diversità biologica del bosco si eviterà di ridurre la copertura vegetale alle sole specie arboree dominanti, conservando anche un adeguato numero di esemplari di specie arboree secondarie ed arbustive;
- CO_FOR 4: i tagli di rinaturalizzazione saranno limitati all'eliminazione dei soggetti deperenti, malformati, instabili o morti, interessati da danni di origine biotica o abiotica (tagli fitosanitari e/o di recupero danni) nonché quelli potenzialmente pericolosi per crolli o schianti;
- CO_FOR 5: verranno lasciati almeno 2 alberi vetusti o morti (in piedi o a terra), ad ettaro, del diametro superiore ai 15 cm, scelti tra quelli che non determinino pericolo per la fruizione e per gli aspetti fitosanitari, a tutela degli organismi decompositori;
- CO_FOR 6: le attività di diradamento saranno supportate da concomitanti interventi di rimozione ed eradicazione delle eventuali specie alloctone su tutta l'area di intervento;
- CO_FOR 11: le operazioni di sfoltimento della componente arbustiva e di ripulitura localizzata delle piante, si limiterà alla rimozione dei rami secchi e degli arbusti che ostacolano l'accesso e la mobilità all'interno del bosco;

e tenuto anche conto degli obiettivi di conservazione individuati nel piano di gestione della ZSC, si ritiene che l'intervento in oggetto, 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



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE

ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

L'intervento 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. 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

Siglato da :

VALENTINA GRIMALDI



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

- > Comune di Setzu
protocollo@pec.comune.setzu.vs.it
- > Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città
metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna
sabap-ca@pec.cultura.gov.it

Oggetto: POS. n. 1701-2022 / Comune di Setzu / Località Giara / Proponente: Comune di Setzu /Determinazione di Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 ss. mm. ii.) relativa a "LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA". Procedimento ordinario.

In allegato alla presente si trasmette, in conformità a quanto previsto dall'art. 146, comma 11, del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii., la determinazione indicata in oggetto, con la quale questo Ufficio ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

La documentazione tecnica allegata alla succitata determinazione è contenuta nei files allegati alla PEC di cui al protocollo di questo Servizio n. 62713 del 19.12.2022.

Il Sostituto del Direttore del Servizio

(ex art. 30, comma 5, L.R. n. 31 del 13.11.1998)

Ing. Valentina Mameli

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

DETERMINAZIONE

Oggetto: POS. 1701-2022 / Comune: Setzu / Località: Giara / Proponente: Comune di Setzu / Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 ss. mm. ii.) relativa a "LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA". Procedimento ordinario.

Il Direttore del Servizio

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE le Leggi Regionali n. 1 del 07.01.1977 e n. 31 del 13.11.1998;
- VISTI gli artt. 57 e 74 del D.P.R. 10.06.1979, n. 348;
- VISTO l'articolo 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato con Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e successive integrazioni e modificazioni;
- VISTO il DPR n. 31/2017;
- VISTA la Legge regionale n. 9 del 04.05.2017;
- VISTO il Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanza e Urbanistica n. 7 prot. N. 2872 del 19 maggio 2020, che apporta modifiche all'assetto organizzativo della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- CONSIDERATO che la Direzione del Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale è vacante e che la sottoscritta Dott.ssa Maria Ersilia Lai dal 7 aprile 2023 ha assunto le funzioni di Direttore del Servizio, ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della L.R. n.31/1998;
- ATTESO che la sottoscritta Dott.ssa Maria Ersilia Lai dichiara di non trovarsi in conflitto di interessi, in attuazione dell'articolo 6 bis della L. n. 241/1990 e degli artt. 7, 15 e 19, comma 9, del Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna;
- RILEVATO che non sono pervenute alla sottoscritta segnalazioni di sussistenza di conflitto di interessi da parte del personale dipendente che ha partecipato al procedimento;
- VISTO il D.P.R.S. 7.9.2006 n. 82, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale – Primo Ambito Omogeneo;
- VISTA l'istanza del Comune di Setzu, assunta agli atti d'ufficio in data 11/11/2022 prot. n. 56096/XIV.12.2, tesa ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prescritta dall'art. 146 del D.lgs. 42/2004, per la realizzazione di "LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA";
- VISTA la nota prot. n. 3619 del 11/11/2022 con la quale il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Setzu ha attestato la conformità urbanistica dell'intervento;
- VERIFICATO che l'intervento per cui si chiede l'autorizzazione ricade nel territorio del Comune di Setzu, in Località "Giara", in ambito vincolato per effetto del DM 24/03/1983 SETZU - ZONA DELLA GIARA (1983) emanato ai sensi della L. 29.06.1939, n. 1497;
- VISTI gli elaborati progettuali, pervenuti contestualmente all'istanza in formato digitale, di seguito elencati:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

1. Doc. 1) Quadro economico;
2. Doc. 2) Calcolo sommario della spesa;
3. Relazione illustrativa tecnica;
4. Relazione Archeologica;
5. Relazione paesaggistica;
6. Inquadramento Territoriale;
7. Stato attuale rilievo fotografico;
8. Stato di progetto inquadramento generale;
9. Stato di progetto nuova Casa Rifugio, piante, prospetti e sezioni;
10. Stato di progetto Stazione di ricarica, piante e prospetti.

VISTA	la Relazione Paesaggistica prevista dal DPCM 12.12.2005, da cui risultano lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti delle trasformazioni sul paesaggio e gli elementi di mitigazione e compensazione;
VERIFICATA	la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed alle finalità di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio, individuati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico e dal P.P.R.;
RICHIAMATA	la relazione tecnica illustrativa e la proposta di provvedimento predisposta da questo Ufficio, ai sensi dell'art. 146, comma 7, del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii., e trasmessa in data 19/12/2022 prot. n. 62713 /XIV.12.2 alla Soprintendenza BAPPSAE competente per territorio unitamente alla documentazione presentata dall'istante, ai fini del rilascio del parere obbligatorio e vincolante di cui all'art. 146, comma 8, del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii., nonché la contestuale comunicazione all'interessato dell'avvio del relativo procedimento;
CONSIDERATO	che la citata Soprintendenza non ha reso nei termini di legge il parere vincolante ed obbligatorio prescritto dall'art. 146, comma 5, D. Lgs. 42/2004;
ATTESO	che, ai sensi dell'art. 146, comma 9, D. Lgs. 42/2004, decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte della Soprintendenza, questa Amministrazione è tenuta in ogni caso a provvedere sulla domanda di autorizzazione;
CONSIDERATO	che il contesto paesaggistico in cui l'immobile si colloca è costituito dall'ambito della Giara, lungo la strada che dal centro abitato consente di raggiungere l'altipiano, a circa 4 km dal perimetro dell'area urbana;
ACCERTATA	<p>pertanto, la compatibilità paesaggistica dell'intervento in quanto le opere si inseriscono senza recare pregiudizio ai beni tutelati nello stato attuale e alle visuali consolidate a condizione che si adottino le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- si crei una zona verde tra gli stalli delle auto in cui si ripiantumi l'eventuale vegetazione estirpata o si piantumi nuova vegetazione simile a quella esistente al fine di ricreare la distribuzione naturale della vegetazione presente nel contesto;- i pannelli fotovoltaici vengano installati in aderenza alle falde del tetto dell'edificio e della sua tettoia adiacente e non venga realizzata la pensilina fotovoltaica;- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione ecologica;- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione attorno all'edificio evitando l'uso di massetti cementizi armati continui;

DETERMINA



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

1. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'art.146 del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii., il Comune di Setzu ai **LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA**, così come descritto negli elaborati grafici, indicati in premessa che fanno parte integrante e sostanziale della presente determinazione, nel rispetto delle prescrizioni sopra indicate.
2. L'Amministrazione Comunale deve verificare il rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente.
3. La presente autorizzazione costituisce atto autonomo e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento. Essa rappresenta, pertanto, un momento procedimentale del tutto autonomo e indipendente rispetto al rilascio del permesso di costruire e non costituisce titolo per l'esecuzione delle opere, in relazione al quale è compito del Comune accertare la rispondenza alle vigenti disposizioni in materia edilizia ed urbanistica, anche con riferimento all'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR.
4. Ogni eventuale variante al progetto approvato dovrà essere preventivamente autorizzata da questo Servizio per non incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 167 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42.
5. La presente autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato;
6. Resta fermo l'obbligo dell'osservanza di ogni ulteriore prescrizione derivante da altre, distinte, Autorità.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico al Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia e ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna nel termine, rispettivamente, di 30 e 60 giorni.

Ai sensi dell'art. 21, u. c., della L.R. 13.11.1998, n. 31, la presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Il Sostituto del Direttore del Servizio

(ex art. 30, comma 5, L.R. n. 31 del 13.11.1998)

Ing. Valentina Mameli

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

- > Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la città
metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e del sud Sardegna
Via Cesare Battisti, 2
09123 CAGLIARI
sabap-ca@pec.cultura.gov.it
- > Al Comune di Setzu
protocollo@pec.comune.setzu.vs.it

Oggetto: POS. 1082-2025 / Comune: Setzu / Località: Giara / Proponente: Comune di Setzu / Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 ss. mm. ii., relativa a "LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA -RIMODULAZIONE CONTRATTUALE".

Si trasmette, in allegato, in formato digitale la documentazione tecnica e la relazione tecnico illustrativa prevista dall'art. 146, comma 7, del D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., predisposta dallo scrivente per l'intervento in oggetto, al fine di acquisire sull'intervento il prescritto parere di cui al comma 8 del medesimo art. 146.

Come previsto dal succitato comma 7 dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., la presente costituisce per l'interessato comunicazione di inizio del procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge 7.8.1990, n. 241 e ss. mm. ii. e a tal fine si comunica che l'istanza descritta in oggetto è stata registrata agli atti d'ufficio con prot. n. 45957 del 01.09.2025, Posizione n. 1082-2025.

Ai sensi di quanto previsto dai commi 7, 8 e 9 dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, questo Servizio è tenuto a trasmettere alla Soprintendenza gli atti accompagnati da una relazione tecnica illustrativa nonché da una proposta di provvedimento; la Soprintendenza entro il termine di quarantacinque giorni dovrà esprimere il parere obbligatorio e vincolante; entro 20 giorni dalla ricezione del parere questo Servizio provvederà, in conformità, a rilasciare l'autorizzazione paesaggistica. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.

Decorsi inutilmente i termini di cui sopra senza che questo Servizio abbia comunicato la propria determinazione conclusiva sull'istanza presentata, è possibile esperire i rimedi di cui agli artt. 146, comma 10 del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii, 2bis della L. 241/1990 e ss. mm. ii.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Raimondo Leoni (tel. 0783-308.782).

Tecnico istruttore: Geom. Alberto Carboni

Responsabile del Settore: Ing. Raimondo Leoni

Il Direttore del Servizio

(ex art. 29, comma 4 bis, L.R. n. 31/1998)

Arch. Gabriele Leoni

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005)



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Articolo 146, comma 7, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii.

POSIZIONE N.	1082-2025
SETTORE	Settore 1/OR
RESPONSABILE DEL SETTORE	Ing. Raimondo Leoni
TECNICO ISTRUTTORE	Geom. Alberto Carboni

PROCEDIMENTO			
DATI GENERALI DEL PROCEDIMENTO			
Data istanza	01.09.2025	Protocollo istanza	45957
Data integrazioni	Protocollo integrazioni		
Lavori di	Lavori di ristrutturazione casa rifugio e riqualificazione area esterna - rimodulazione contrattuale		
Comune	Setzu		
Località	Giara		
Richiedente	Comune di Setzu		
Recapito comunicazioni	protocollo@pec.comune.setzu.vs.it		
Progettista	Ing. Matteo Montisci		
Tipologia di intervento	RISTRUTTURAZIONE		
	NUOVE OPERE		
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA			
Elenco elaborati grafici	digitali		
<div>- Prot_Par 0002546 del 26-08-2025 - Documento A_RELAZIONE GENERALE</div> <div>- Prot_Par 0002546 del 26-08-2025 - Documento ARCH 01_INQUADRAMENTO TERRITORIALE</div> <div>- Prot_Par 0002546 del 26-08-2025 - Documento ARCH 02_STATO ATTUALE - RILIEVO FOTOGRAFICO</div> <div>- Prot_Par 0002546 del 26-08-2025 - Documento ARCH 03_STATO DI PROGETTO - INQUADRAMENTO GENERALE</div> <div>- Prot_Par 0002546 del 26-08-2025 - Documento ARCH 04_STATO DI PROGETTO - NUOVA CASA RIFUGIO E PUNTO DI ACCOGLIENZA - PIANTE PROSPETTI E SEZIONI</div> <div>- Prot_Par 0002546 del 26-08-2025 - Documento ARCH 05_PARTICOLARI COSTRUTTIVI</div> <div>- Prot_Par 0002546 del 26-08-2025 - Documento I - RELAZIONE PAESAGGISTICA</div> <div>- Prot_Par 0002546 del 26-08-2025 - Documento DICHIARAZIONE COMPATIBILITA' URBANISTICA - casa rifugio</div>			
RELAZIONE PAESAGGISTICA	.	Conforme al DPCM 12.12.2005	
Specificare eventuali carenze:			

PRECEDENTI PROVVEDIMENTI			
Amministrazione	Data	Numero	Tipo di Provvedimento
UTP Sardegna Centrale	22.05.2023	Det.n.725	Determina di Autorizzazione ai sensi e per



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

Oristano	Prot.n.24716 Pos.1701/2022	gli effetti dell'art.146 del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii., il Comune di Setzu ai LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CASA RIFUGIO E RIQUALIFICAZIONE AREA ESTERNA, nel rispetto delle prescrizioni: <i>- si crei una zona verde tra gli stalli delle auto in cui si ripiantumi l'eventuale vegetazione estirpata o si piantumi nuova vegetazione simile a quella esistente al fine di ricreare la distribuzione naturale della vegetazione presente nel contesto;</i> <i>- i pannelli fotovoltaici vengano installati in aderenza alle falde del tetto dell'edificio e della sua tettoia adiacente e non venga realizzata la pensilina fotovoltaica; - si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione ecologica;</i> <i>- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione attorno all'edificio evitando l'uso di massetti cementizi armati continui.</i>	
PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI			
Amministrazione	Data	Numero	Tipo di Provvedimento
Comune di Setzu Servizio Tecnico	26.08.2025	Prot.n.2546	Attestazione di conformità delle opere in progetto alle disposizioni urbanistiche della pianificazione urbanistica generale e attuativa del Comune di Setzu.

DATI CATASTALI		
	FOGLIO	MAPPAL/PARTICELLA
NCT	Varie	Varie
NCEU		

DATI URBANISTICI	
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	PUC non adeguato al PPR
ZONA URBANISTICA	H
PIANO ATTUATIVO	.

VINCOLI PAESAGGISTICI (art. 134 D.lgs. 42/04)	
1. ARTICOLO 136 D.lgs. 42/04	
Decreto Ministeriale/ DAPI	SETZU - ZONA DELLA GIARA (1983) - DM 24/03/1983
2. ARTICOLO 142 COMMA 1 D.lgs. 42/04	
h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;	
3. ARTICOLO 143, COMMA 1, LETTERA "d" D.lgs. 42/04 (Norme Tecniche di Attuazione PPR)	



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

Articolo 17 comma 3

Articolo 47 comma 2 lettera "c"

ULTERIORI CONTESTI

BENI IDENTITARI: Articolo 47 comma 3 N.T.A. del PPR: non presente

BENI MONUMENTALI: Articolo 10 del D.lgs. 42/04: non presente

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

AMBITO DI PAESAGGIO Zona interna

Componenti di paesaggio	ambientali	insediative	storico culturali
	Aree seminaturali		

COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO

1. PARTE DESCRITTIVA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E CARATTERI PAESAGGISTICI PREVALENTI

L'area individuata per la realizzazione dell'opera si trova nell'ambito della Giara, lungo la strada che dal centro abitato consente di raggiungere l'altipiano, a circa 4 km dal perimetro dell'area urbana.

L'intervento si trova all'interno del sistema regionale dei parchi, in particolare ricade all'interno del Parco Regionale della Giara.

Il territorio individuato dalle opere fa parte dei Siti di Interesse Comunitario in cui sono state applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino degli habitat naturali e delle popolazioni delle specie, trattandosi di una Zona Speciale di Conservazione (Z.S.C.), ai sensi della Direttiva Habitat della Commissione europea. Nel dettaglio, l'area individuata ricade all'interno del Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) denominato "Giara di Gesturi" - ITB041112 definita ai sensi della direttiva comunitaria "Habitat" n.43 del 21 maggio 1992, (92/43/CEE).

La casa rifugio esistente consiste in un unico ambiente di servizio agli operatori della Giara, con piccole aperture finestrate, dotate di scuri esterni, e un camino sul fondo. Lo stato attuale presenta tecnologie costruttive e materiali tipici dell'architettura del paesaggio circostante e dalle tradizioni locali, realizzati con strutture portanti in pietra e terra cruda e coperture in legno e coppi sardi.

L'area di pertinenza è caratterizzata da una pavimentazione in terra battuta intervallata da percorsi pavimentati con elementi lapidei naturali. Presenta una vegetazione sporadica, costituita da elementi arborei isolati e arbusti lungo i confini. Tutto intorno, la viabilità esistente ha un andamento che ricalca l'assetto geomorfologico del territorio e ne rispetta le caratteristiche, anche nei materiali della pavimentazione. La peculiarità ambientale rappresentata dall'assetto planimetrico attuale, dove spazi liberi si alternano ad aree occupate da alberi e arbusti, costituisce un'eredità da salvaguardare e da riproporre con uno sguardo attento agli elementi arborei più significativi.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come dichiarato dal progettista:

"L'intervento si inserisce in un più ampio progetto dell'Amministrazione Comunale, volto alla riqualificazione e alla valorizzazione del suo territorio, con l'obiettivo prioritario di migliorare la qualità del contesto interessato, offrendo a cittadini e turisti luoghi accoglienti e sicuri per la fruizione del territorio, escludendo rilevanti effetti degli interventi sulle matrici ambientali.

L'intervento in progetto riguarda quindi la riqualificazione architettonica e paesaggistica di un sito esistente, avente vocazione naturalistica e turistica. In particolare, si interviene sulla casa rifugio già presente, con la



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

demolizione e la ricostruzione della stessa, con medesime volumetrie e forme architettoniche: per quanto possibile, verranno riutilizzati i materiali recuperati durante la demolizione, in modo da garantire totale coerenza con l'esistente.

La progettazione definitiva-esecutiva ha inserito le prescrizioni espresse sul progetto di fattibilità tecnico economica da parte degli enti competenti. Ossia:

- si crei una zona verde tra gli stalli delle auto in cui si ripiantumi l'eventuale vegetazione estirpata o si piantumi nuova vegetazione simile a quella esistente al fine di ricreare la distribuzione naturale della vegetazione presente nel contesto;

- i pannelli fotovoltaici vengano installati in aderenza alle falde del tetto dell'edificio e della sua tettoia adiacente e non venga realizzata la pensilina fotovoltaica;

- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione ecologica;

- si garantisca la permeabilità del suolo nella realizzazione della pavimentazione attorno all'edificio evitando l'uso di massetti cementizi armati continui.

La soluzione progettuale prevede il perseguimento dei seguenti obiettivi specifici:

- restituzione alla comunità e ai visitatori di un luogo di accoglienza, con la ricostruzione del volume esistente, a servizio degli operatori, e la realizzazione della tettoia esterna, a disposizione anche dei visitatori;

- realizzazione di un'area di parcheggio che renda più facile l'accessibilità e la fruizione del sito ambientale;

- riproposizione dei materiali già presenti sul sito, sia nella costruzione del rifugio che nella pavimentazione dell'area parcheggio, che garantiscano la totale permeabilità del suolo;

- introduzione di elementi impiantistici, per l'inserimento controllato e consapevole di servizi (quali un'illuminazione interna del rifugio), supportati da tecnologie e materiali compatibili con la qualità ambientale del sito;

- equilibrio nel rapporto tra aree pavimentate e aree verdi, evitando l'ulteriore uso del suolo e mantenendo più possibile la condizione planimetria attuale, valorizzando le aree verdi esistenti.

Data l'importanza naturalistica, considerata la sensibilità e la delicatezza del contesto, nell'intenzione di rispettare i principi di sostenibilità ambientale, intesa come un modello di sviluppo in grado di soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri, risulta necessario preservare la integrità dell'altipiano della Giara".

OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE IN PROGETTO

Non si riscontrano opere di mitigazione e misure di compensazione se non in fase di cantiere.

DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'intervento in esame prevede la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, mantenendo la medesima volumetria e il sito di ubicazione originario. È inoltre prevista la realizzazione di una nuova tettoia e di una pergola in aderenza al fabbricato, nonché la sistemazione delle aree esterne mediante la rimozione della vegetazione esistente e la posa di una pavimentazione drenante destinata a parcheggio.

Contestualmente, viene richiesta l'autorizzazione al mantenimento definitivo di una baracca di cantiere, attualmente installata in forma temporanea e rimovibile.

Dal punto di vista paesaggistico, la nuova conformazione progettuale risulta generalmente coerente con il contesto naturalistico di riferimento. Tuttavia, non si ritiene ammissibile il mantenimento permanente della baracca di cantiere, in quanto elemento estraneo alla tipologia edilizia locale, suscettibile di determinare nuovo consumo di suolo e alterazione percettiva del paesaggio.

VISIBILITÀ' E CRITICITÀ' PERCETTIVE DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE VISUALI PANORAMICHE

Non si rilevano criticità percettive da visuali panoramiche.



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

COMPATIBILITÀ' DELL'INTERVENTO CON LE MOTIVAZIONI DEL PROVVEDIMENTO DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

L'intervento è compatibile con le motivazioni del provvedimento di notevole interesse pubblico a condizione che si adotti la prescrizione espressa nella sezione "DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO".

CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE E/O DEL PUC ADEGUATO AL PPR

L'intervento non è in contrasto con le norme del PPR a condizione che si adotti la prescrizione espressa nella sezione "DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO". Mentre, per quanto concerne il vincolo di uso civico gravante sulle aree oggetto di intervento, si demandano al Comune di Setzule opportune verifiche di coerenza degli interventi progettuali con il Piano di Valorizzazione delle terre civiche, dandone opportuno riscontro degli esiti a questo Servizio.

2. COMPATIBILITÀ' DELL'INTERVENTO

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO MOTIVATA

Per le motivazioni espresse nelle sezioni precedenti, si esprime parere favorevole all'intervento, con la prescrizione tassativa che, al termine dei lavori venga rimossa la baracca temporanea ad uso cantiere. Mentre, per quanto concerne il vincolo di uso civico gravante sulle aree oggetto di intervento, si demandano al Comune di Setzule opportune verifiche di coerenza degli interventi progettuali con il Piano di Valorizzazione delle terre civiche, dandone opportuno riscontro degli esiti a questo Servizio.

PRESCRIZIONI PER LE OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE

Oristano, 08.10.2025

Il Funzionario Istruttore

Geom. Alberto Carboni

Firmato digitalmente

**Il Direttore del Servizio
Arch. Gabriele Leoni**

Il Responsabile di Settore

Ing. Raimondo Leoni

