

Ubicazione:

**COMUNE DI ARZACHENA**  
- PROVINCIA DI SASSARI -  
Località La Nialiccia.

Progetto:

**Progetto per il recupero ai fini abitativi dei seminterrati  
in base alla Legge Regionale 09/2023  
Articolo 124 comma 1 lettera "a".**

Note:

Elaborato:

**Relazione Paesaggistica**

Data:

APRILE 2023

Tavola:

C

Scala:

Aggiornamento:

Il Progettista:

Geometra Giuseppe Carboni



La Proprietà:

Signor Zoroddu Giovanna



Sede: **Viale Costa Smeralda n° 51 - 07021 - Arzachena (SS)**  
Telefono e Fax: **+39 0789 81454 - Mobile: +39 347 5958983**  
Mail: **geometracarboni@gmail.com**  
P.E.C.: **giuseppe.carboni@geopec.it**  
Codice Fiscale: **CRB GPP 77S24 I452Q**  
Partita I.V.A.: **02048760900**

***PROGETTO PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI IN BASE ALLA LEGGE REGIONALE 09/2023, ARTICOLO 124 COMMA 1 LETTERA "a", SITO IN LOCALITÀ LA NIALICCIA.***

COMMITTENTE: Signora Zoroddu Giovanna

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

AI SENSI DELL'ART. 146, COMMA 5 DEL DECRETO  
LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42  
"CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO"

**PREMESSA.**

La presente relazione, costituisce un allegato, per la richiesta Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi e per gli effetti dell'Art. 146 del DLgs 42/2004, relativa al progetto per il recupero ai fini abitativi dei seminterrati in base alla Legge Regionale 09/2023, Articolo 124 comma 1 lettera "a", sito in Località la Nialiccia, al fine di verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto, ai sensi art. 146 del Dlgs n°42/2004, in attuazione della delega di cui alla L.R. 8/2004, con il PPR definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°36/7 del 5-9 2006.

**1) RICHIEDENTE.**

Signora **ZORODDU GIOVANNA**, nata a Benetutti (SS), il 12/02/1961 residente a Perfugas in Via Da Vinci n. 1, Codice Fiscale: ZRD GNN 61B52 A781H; in qualità di **PROPRIETARIA**;

**2) TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO.**

Richiesta Nulla Osta Ufficio Tutela per un progetto per il recupero ai fini abitativi dei seminterrati in base alla Legge Regionale 09/2023, Articolo 124 comma 1 lettera "a", sito in Località la Nialiccia

### 3) ANALISI STATO ATTUALE.

#### 3.1 Inquadramento geografico territoriale

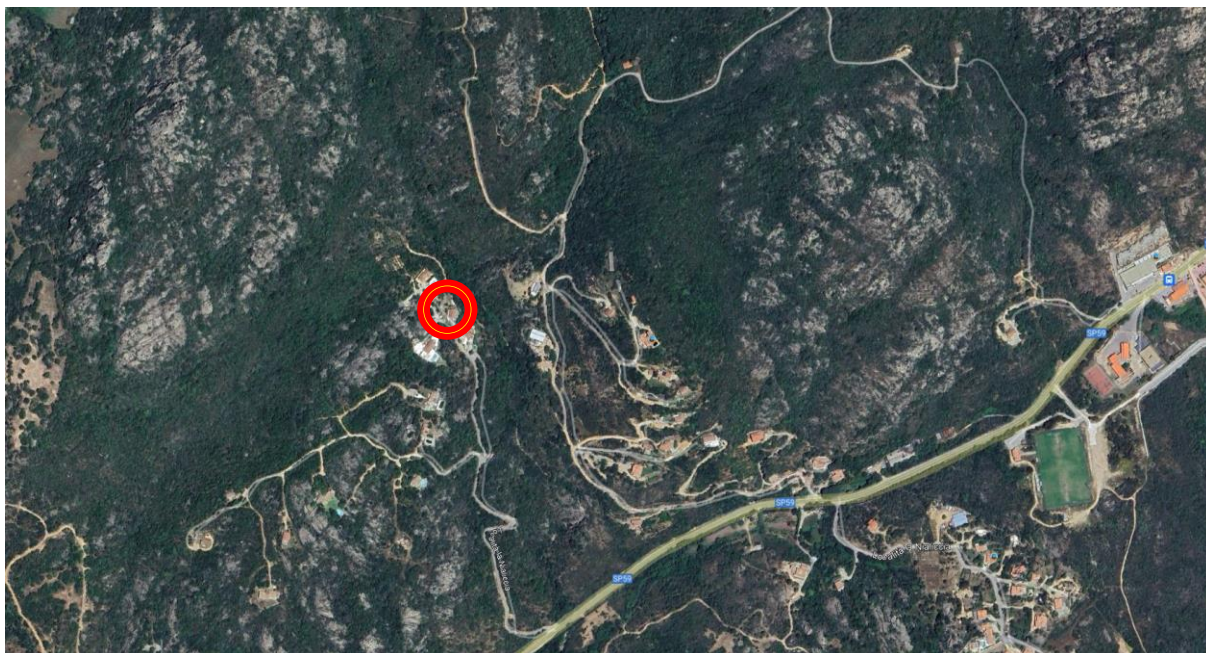
L'area oggetto dell'intervento edilizio, per la quale è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, è ubicata in Località La Nialiccia, riconosciuto nel Vigente Piano di Fabbricazione come "E" "ZONA AGRICOLA NORMALE".

Il lotto oggetto d'intervento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 33 Particella 1080.

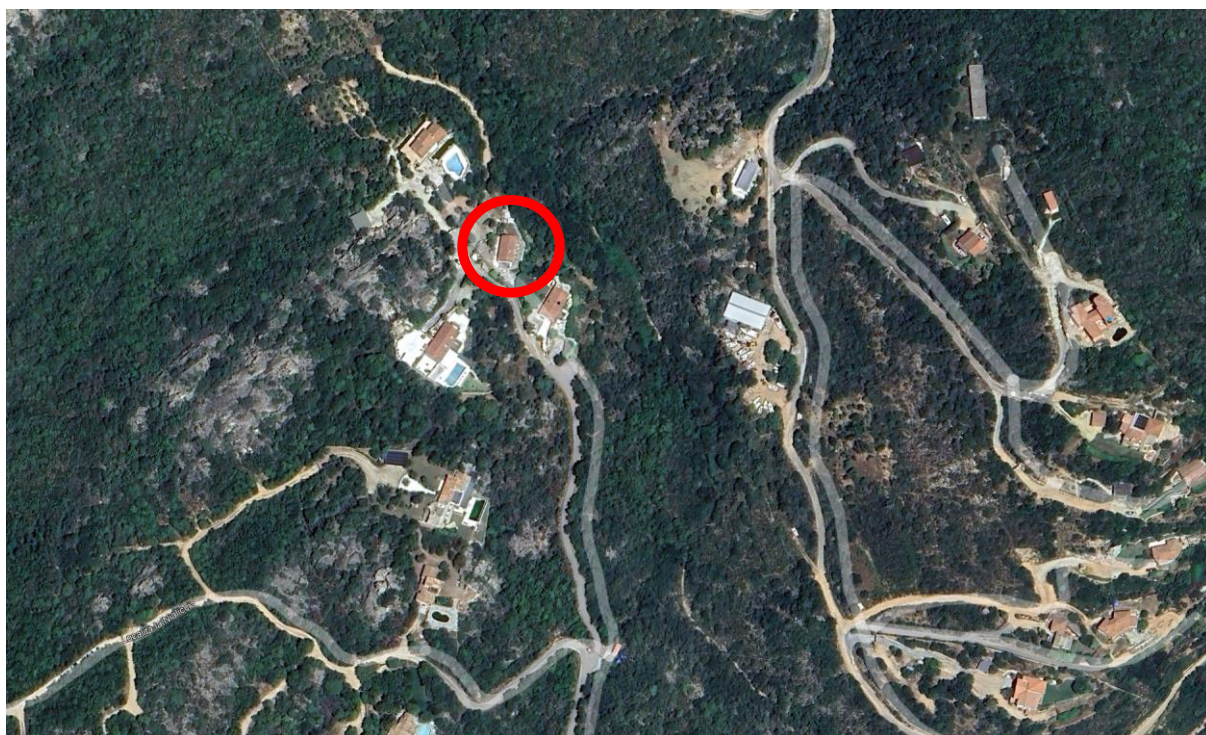


LOCALIZZAZIONE DEL SITO – ESTRATTO I.G.M.



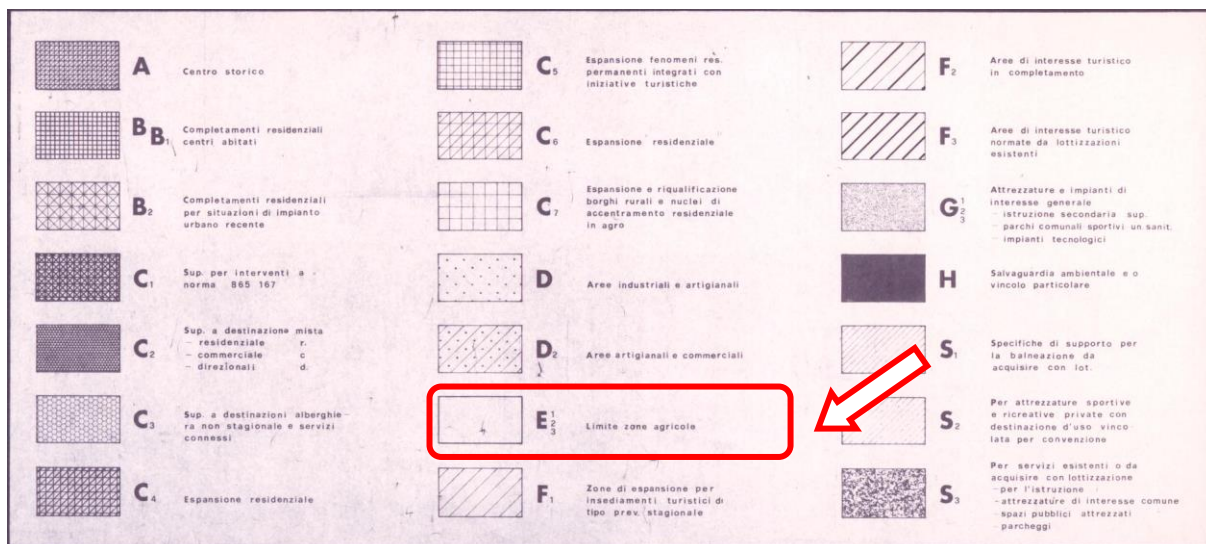


LOCALIZZAZIONE DEL SITO – VISTA AEREA

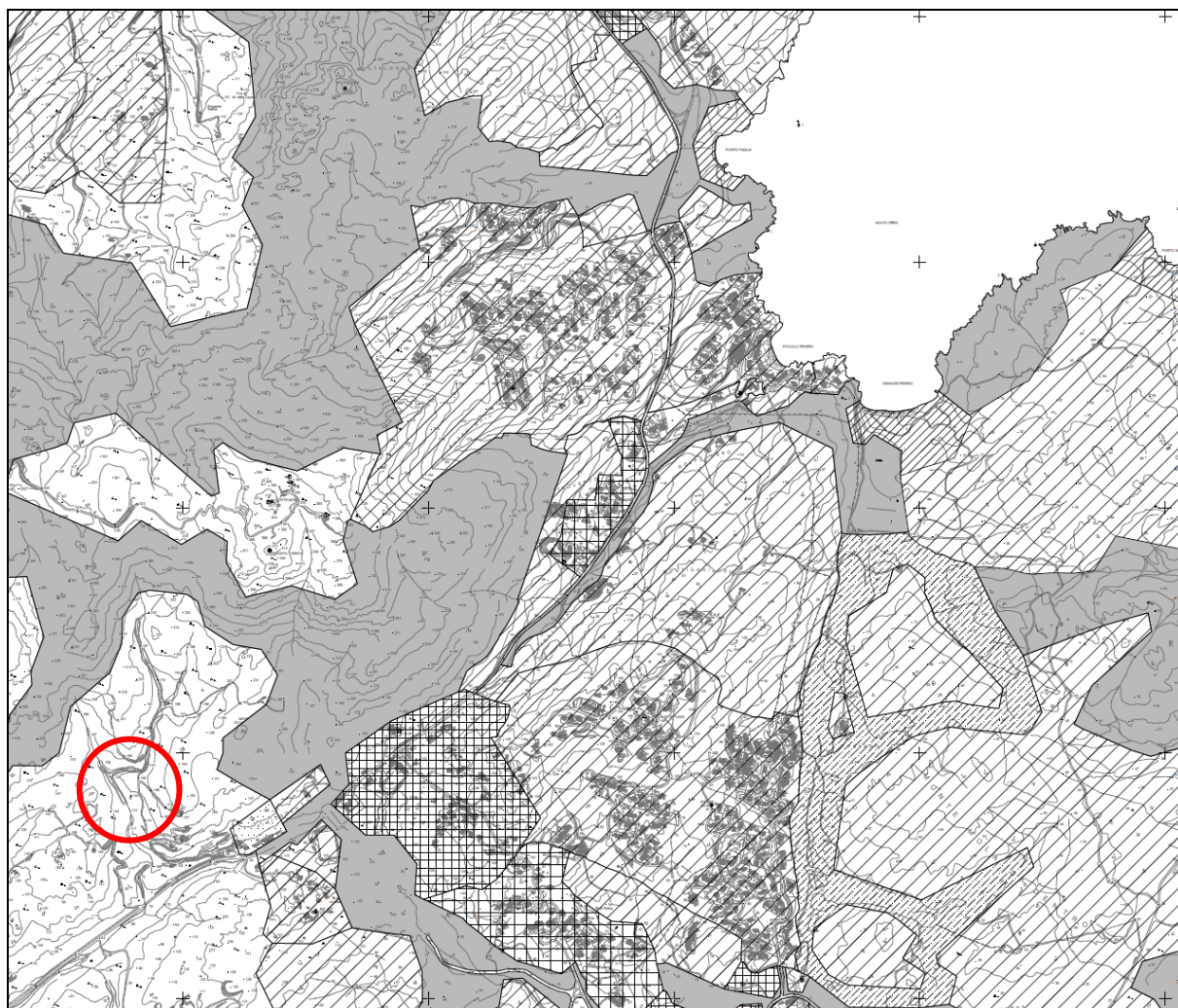


LOCALIZZAZIONE DEL SITO – INGRANDIMENTO VISTA AEREA





LEGENDA Piano di Fabbricazione



STRALCIO PIANO DI FABBRICAZIONE

## 4) ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA.

### 4.1 Strumento Urbanistico Vigente e normativa correlata

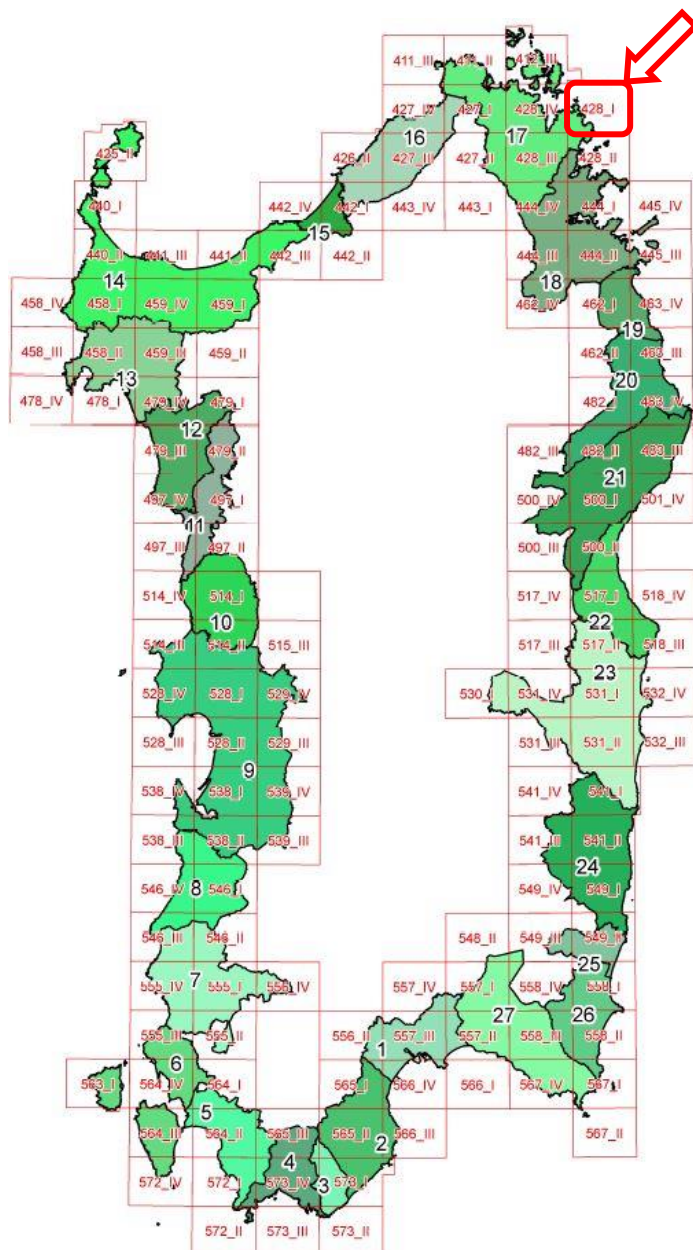
Nell'ambito del P di F vigente l'area è classificata zona "E" "ZONA AGRICOLA NORMALE".

### 4.2 Sistema dei Vincoli

L'intero territorio comunale di Arzachena, è soggetto al vincolo di cui al DLgs 42/ 2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, parte terza. Per cui ai sensi dell'Art. 146 del medesimo Codice, ogni modificazione dello stato dei luoghi deve essere previamente autorizzato ai sensi dell'Art 146. Detto vincolo è stato apposto con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione e della Marina mercantile del 12 maggio 1966, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 192 del 3 agosto 1966. Le motivazioni per l'apposizione del vincolo sono le seguenti:

*“ Riconosciuto che l'intera zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la materia granitica con cui è formata la sua orografia, estremamente varia, scolpita dall'erosione di innumerevoli millenni di vento, che ha operato su forme già di per sé fantastiche, per la flora cespugliosa mediterranea e i boschi di ginepri vecchi di centinaia di anni, costituisce un tipico aspetto, fra i migliori della Gallura, offrendo inoltre una serie di quadri naturali di inenarrabile bellezza, ove infinite vedute di mare smeraldino variamente si annidano tra i ricami delle rocce grigie e rosate che spesso si alternano a decine di meravigliose spiagge su sfondi di vegetazione intatta, mentre l'interno del territorio è cosparso di tipici casolari galluresi che mirabilmente si inseriscono nel paesaggio, formando un complesso di cose immobili di valore estetico e tradizionale “*

#### 4.3 Il Piano Paesaggistico Regionale



Nel PPR vigente, il terreno oggetto di intervento, così come l'intero territorio di Arzachena, rientra nell'ambito 17 GALLURA COSTIERA NORD-ORIENTALE.

Nell'ambito del PPR vigente, la disciplina per beni e componenti fa rilevare che il fabbricato rientra NELL'ASSETTO AMBIENTALE;

BENI PAESAGGISTICI E COMPONENTI DI PAESAGGIO: *Componenti di Paesaggio con valenza ambientale da carta uso del suolo 1:25.000;*

CATEGORIE: *Aree naturali e sub-naturali;*  
ELEMENTI COSTITUTIVI:

*Aree che dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa;*

VOCE LEGENDA PPR: vegetazione e macchia in aree umide.

Le necessarie indicazioni le troviamo agli Artt. 22, 23, 24 delle NTA, e di cui si riporta lo stralcio.












## GALLURA COSTIERA NORD-ORIENTALE Ambito 17



STRALCI ESTRATTO P.P.R.



ASSETTO AMBIENTALE					
BENI PAESAGGISTICI e COMPONENTI DI PAESAGGIO	CATEGORIE	ELEMENTI COSTITUTIVI	Riferimenti Normativi PPR	Voce legenda PPR	Simbolo legenda della cartografia del PPR
BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI (ex art.142 D.Lgs. n.42/2004)	I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decr. Legislativo 18 maggio 2001, n.227	come definiti ai sensi dell'art.2, comma 6, del D. Lgs. n. 227/2001	Artt.8, 17, 18	Boschi e foreste (Art.2 comma 6 D.L.V. 227/01)	da individuarsi nel PUC
	I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi	Come definiti ai sensi della legge 394/91	Artt.8, 17, 18	Parchi e aree protette nazionali L. n. 394/91	
	Le aree gravate da usi civici	Territori interessati da particolari forme di utilizzazione e gestione tutelate dall'Art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 157/2006	Artt. 17, 18, 46	Aree gravate da usi civici	da individuarsi nel PUC
	Vulcani	Territori interessati da affioramenti e depositi lavici, diffusi o localizzati, originati da pregressi fenomeni di attività vulcanica	Artt.8, 17, 18	Vulcani	
COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE DA CARTA USO DEL SUOLO 1:25000	Aree naturali e subnaturali	Aree che dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa	Artt. 22, 23, 24	Vegetazione a macchia e in aree umide (Aree con vegetazione rada >5% e <40%; formazioni di ripa non arboree; macchia mediterranea; letti di tonenti di ampiezza superiore ai 25m; paludi interne; paludi salmastre; pareti rocciose)	
				Boschi (Boschi misti di conifere e latifoglie; boschi di latifoglie)	
	Aree seminaturali	Aree caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia supplementare per garantire e mantenere il loro funzionamento	Artt. 25, 26, 27	Praterie (Prati stabili, area a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; gariga; area a ricoltivazione naturale)	
				Sugherete, castagneti da frutto (Sugherete, castagneti da frutto)	
	Aree ad utilizzazione agro-forestale	Aree con utilizzazioni agro-silvopastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia supplementare per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate	Artt. 28, 29, 30	Culture specializzate e arboree (Vigneti, frutteti, oliveti, colture temporanee associate all'olivo; colture temporanee associate al vigneto; colture temporanee associate ad altre colture permanenti)	
				Impianti boschivi artificiali (Boschi di conifere, pioppeti, saliceti, eucalipti, altri impianti arborei da legno; arboricoltura con essenze forestali di conifere; aree a ricoltivazione artificiale)	
				Aree agroforestali, aree incolte (Seminativi in aree non irrigue; prati artificiali; seminativi semplici e colture orticole a pieno campo; risaie; vivai; colture in serra; sistemi colturali e partecellari complessi; aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti; aree agroforestali; aree incolte)	

## **Art. 22 - Aree naturali e subnaturali. Definizione**

1. Le aree naturali e subnaturali dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa.

2. Esse includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni riparali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climatica o sub-climatica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione lopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.

## **Art. 23 - Aree naturali e subnaturali. Prescrizioni**

1. Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;

b) nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;

c) nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;

d) negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo.

2. La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclamate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

## **Art. 24 - Aree naturali e subnaturali. Indirizzi**

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:

a) Regolare:

1) le attività escursionistiche e alpinistiche nelle falesie, scogliere, isole disabitate e negli ambienti rocciosi ospitanti siti di nidificazione di rapaci, di uccelli marini coloniali e di altre specie protette di interesse conservazionistico e nei siti di importanza biogeografica per la flora e la fauna endemica;

2) le attività turistiche e i periodi di accesso agli scogli e alle piccole isole, compresa la fascia marittima circostante ed altri siti ospitanti specie protette di interesse conservazionistico in relazione ai loro cicli riproduttivi;

3) l'accesso nelle grotte e negli ambienti cavernicoli;

4) nelle aree di cresta e nei depositi di versante, la sentieristica e la circolazione veicolare tenendo conto della salvaguardia e dell'integrità degli habitat maggiormente fragili;

5) nelle zone umide temporanee mediterranee e nei laghi naturali, gli interventi di gestione in modo da evitare o ridurre i rischi di interrimento ed inquinamento;

6) nei ginepreti delle montagne calcaree e nelle aree costiere dunali, gli interventi in modo da vietare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione;

7) con riferimento ai sistemi fluviali e alle relative formazioni riparali con elevato livello di valore paesaggistico, l'attività ordinaria di gestione e manutenzione idraulica in modo da:

a) assicurare la massima libertà evolutiva dei corsi d'acqua;

b) controllare l'interazione con le dinamiche marine in particolare per quanto concerne le dinamiche sedimentologiche connesse ai trasporti solidi ed i rischi di intrusione del cuneo salino;

c) evitare o ridurre i rischi di inquinamento e i rischi alluvionali;

d) mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la compatibile fruibilità paesaggistica;

e) mantenere od accrescere la funzionalità delle fasce spondali ai fini della connettività della rete ecologica regionale;

f) disciplinare le attività di torrentismo, della caccia e della pesca sportiva.

b) Orientare:



1) gli interventi nelle leccete climatiche e sub-climatiche delle montagne calcaree, nelle foreste di tasso e agrifoglio, negli ontaneti montani, in modo da conservare e valorizzare le risorse naturali e la fruizione naturalistica ecocompatibile, adottando tutte le misure necessarie per il mantenimento del delicato equilibrio che le sostiene;

2) gli interventi nelle aree di macchia-foresta e garighe climatiche delle creste e delle aree costiere, gli interventi, in modo da mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

c) Prevedere:

1) nei programmi e progetti di tutela e valorizzazione specifiche misure di conservazione delle formazioni steppiche ad ampelodesma, costituite dalle praterie dalle alte erbe che coprono suoli particolarmente aridi stabilizzandone la struttura;

2) programmi prioritari di monitoraggio scientifico.

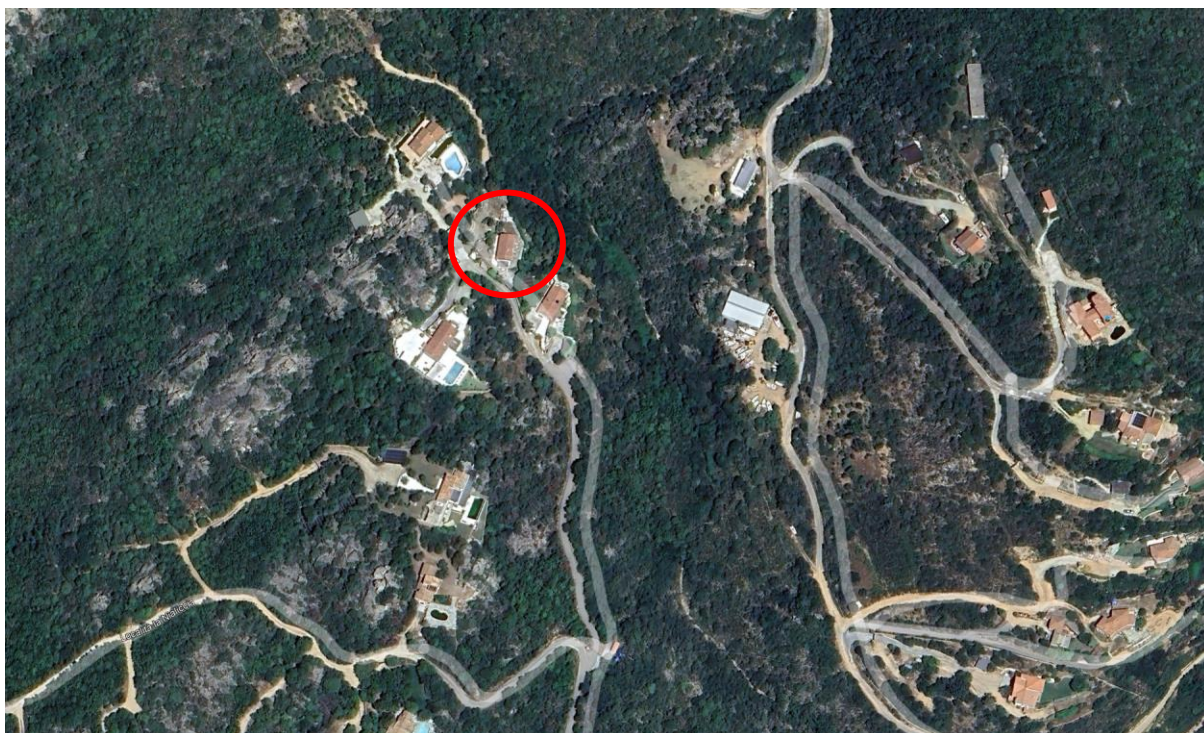
## **PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE**

Il terreno in questione è compreso nella zona urbana "E" del Comune di Arzachena, pur ricadendo in area tutelata ai sensi del D.M. 30/11/1965 con cui è stato apposto il vincolo di cui alla

L. 1497/39, rilevato che nel dispositivo e negli allegati del citato decreto non sono contenute specifiche, in ordine al particolare ambito d'intervento interessato, inoltre non incidendo con particolari elementi di pregio paesistico descritti negli allegati del succitato decreto, sono consentiti gli interventi per la quale è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

## **5) CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.**

### **5.1 Configurazione e caratteri geomorfologici**



Il contesto paesaggistico di cui fa parte il lotto, oggetto della presente, è il tipico paesaggio agricolo della Gallura. Nel nostro caso ci troviamo ad operare in una situazione con un dislivello verso est, si specifica che la zona oggetto dell'intervento non sono presenti piante di pregio e non vi è la presenza di alcun elemento roccioso.



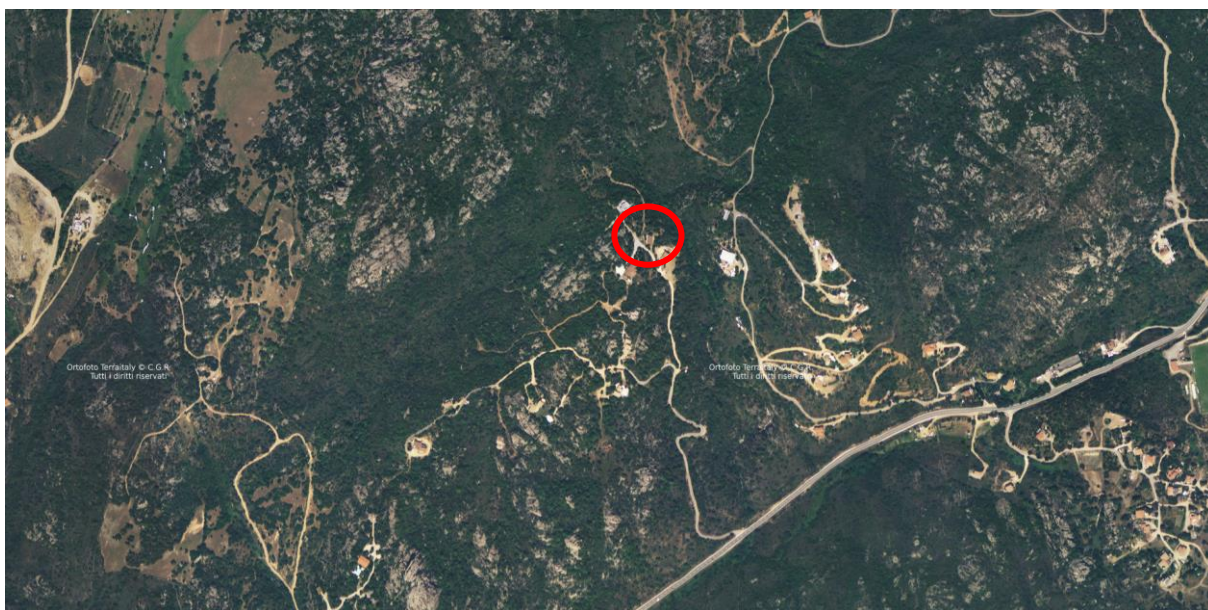
## 5.2 Elementi morfologici strutturali

Il lotto ove è ubicato l'immobile oggetto di intervento si trova in Località Nialiccia, quest'ultimo si presenta con una forma irregolare. L'esposizione è ottimale in quanto ha campo libero verso est. L'orografia presenta una pendenza verso Sud-Est e l'altimetria si aggira sui 148 mt. s.l.m.

## 5.3 Tracciati insediativi storici, luoghi a valenza simbolica.

Il terreno, tantomeno il fabbricato, non si trova lungo percorsi ascrivibili a tracciati insediativi storici. Da questo punto di vista, non ci troviamo in presenza di un sito frequentato in passato per finalità culturali, religiose o in qualche modo collegabili alla credenza popolare.

Sostanzialmente questo assetto, si conserverà anche nei decenni successivi, sino all'attualità, ciò anche per via della totale assenza di luoghi di culto, chiese campestri e simili, o beni archeologici.



Ortofoto 2006



Ortofoto 1977





Ortofoto 1954

## 6) TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE.

L'edificio si sviluppa su due livelli, piano seminterrato con una destinazione di cantina con una superficie pari a mq 86.46 con un volume di mc. 233.44 e il piano terra ad uso residenziale con una superficie coperta del fabbricato è pari a circa mq 86.46, per un volume di mc. 259.38

L'altezza interna, misurata dall'intradosso del solaio al piano di calpestio è pari a mt 2.70 sia al piano interrato che al piano terra. Il rapporto areo-illuminante è garantito da una serie di aperture.

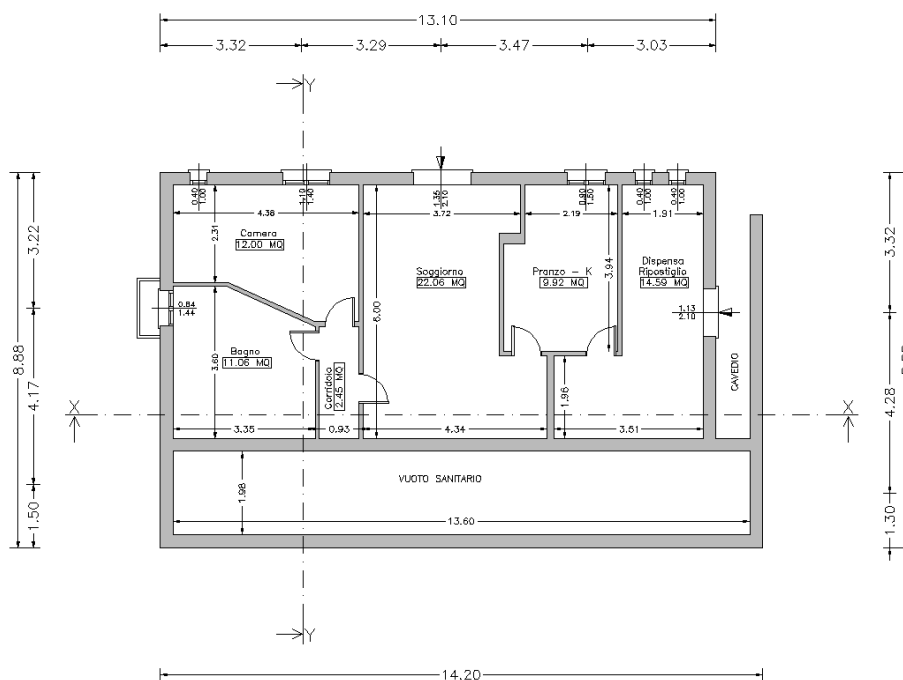
- **Opere in Progetto:**

Il progetto prevede in base alla Legge Regionale 09/2023, Articolo 124 comma 1 Lettera "a", il recupero dei seminterrati realizzati parzialmente fuori terra, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sopra della linea del terreno è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Come si può vedere dal Grafico 4, la superficie delle pareti fuori terra è superiore del 50% a quelle interrate. Il piano seminterrato adibito oggi a cantina e ripostiglio, verrà variato in un soggiorno di mq. 22.06, una zona pranzo con angolo cottura di mq. 9.92, un ripostiglio dispensa di mq. 14.59, un corridoio di mq. 2.45, una camera di mq. 12.00 e un bagno di mq. 11.06.

La superficie lorda del piano è pari a 86.46 mq, con un volume pari a 235.80 mc. L'altezza netta interna è di 2.70 m. In progetto sono state ampliate le aperture nel prospetto nord poter rispettare la normativa igienico sanitaria sul rapporto areo illuminante.

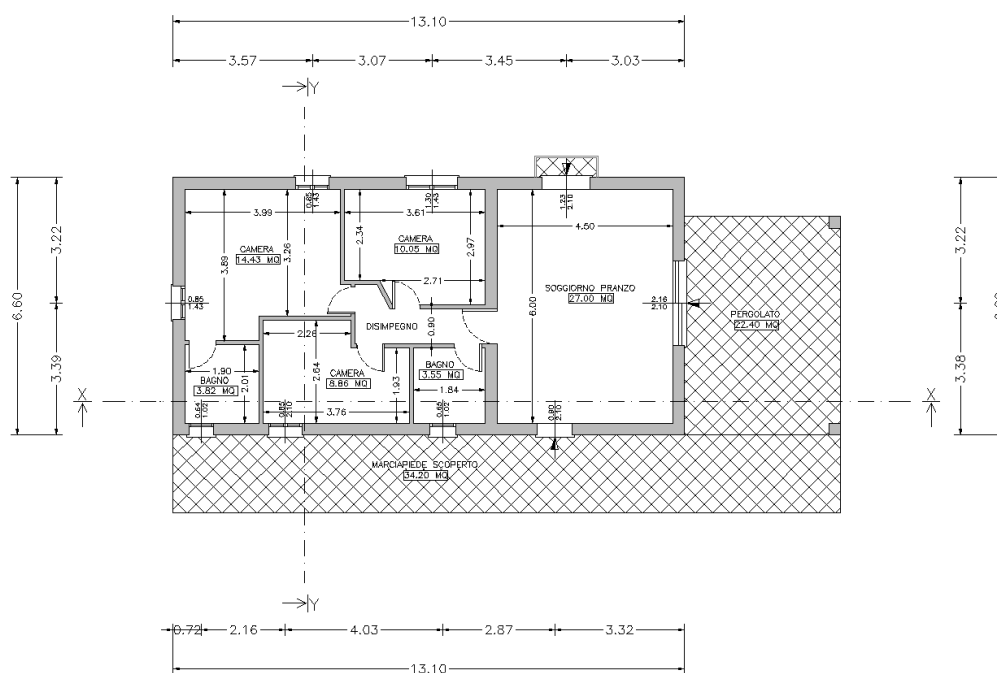
La volumetria totale fuori terra, in seguito al recupero dei locali seminterrati, è pari a 495,18 mc (235.80 mc oggetto di recupero ai fini abitativi + 259,38 mc esistenti).

## 6.2 Grafici di Progetto (fuori scala):



### PIANTA PLANO SEMINTERRATO

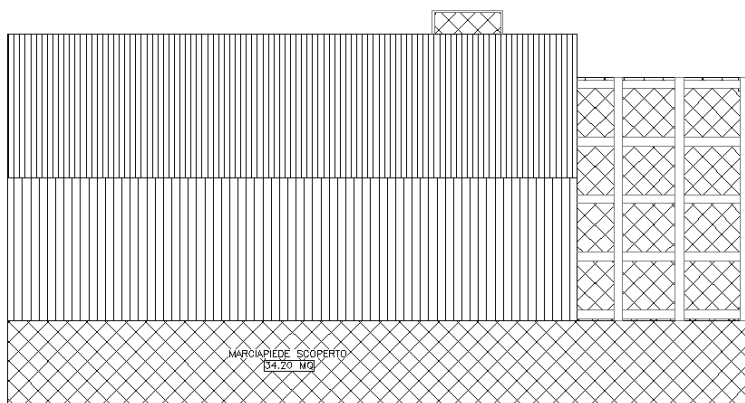
" In Progetto "



### PIANTA PLANO TERRA

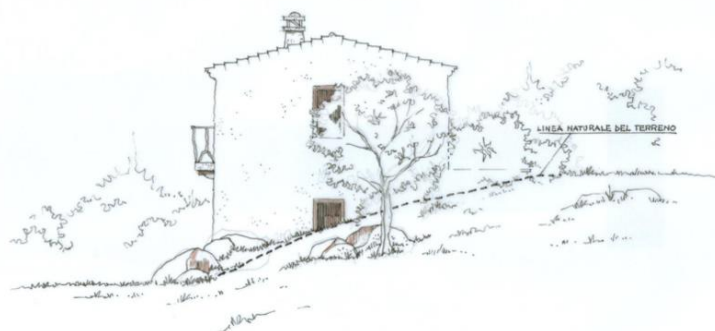
" Invariata "





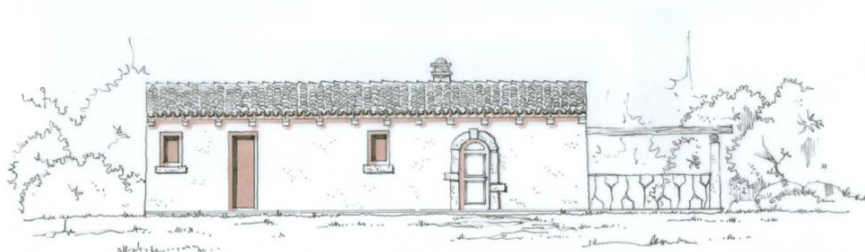
## **PIANTA DELLA COPERTURA**

"Invariata"



## **PROSPETTO EST**

"Invariato"



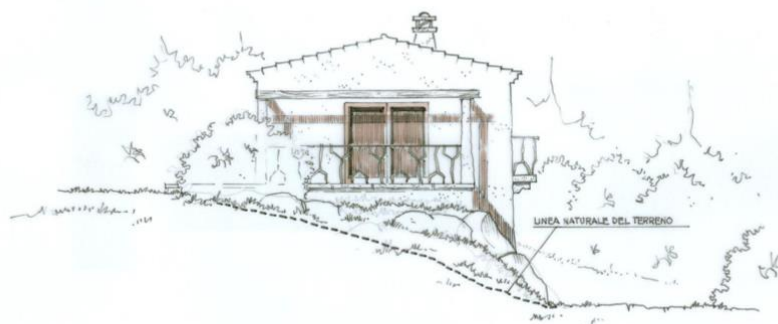
## **PROSPETTO OVEST**

"Invariato"



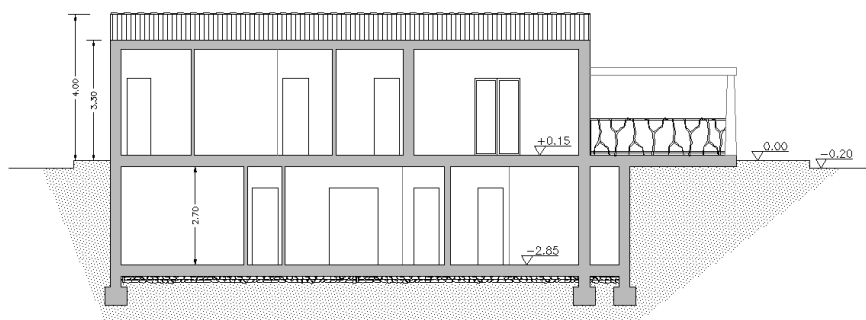
### PROSPETTO NORD

"In Progetto"



### PROSPETTO SUD

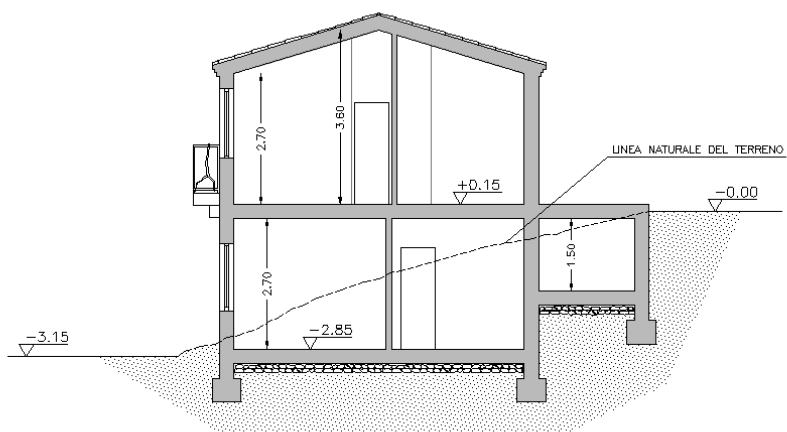
"Invariato"



### SEZIONE X - X

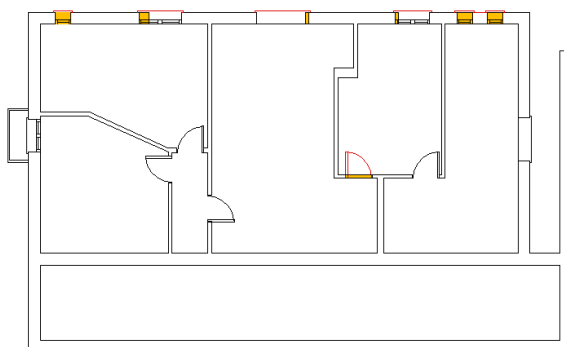
"In Progetto"





## SEZIONE Y - Y

"In Progetto"



## PIANTA PIANO SEMINTERRATO

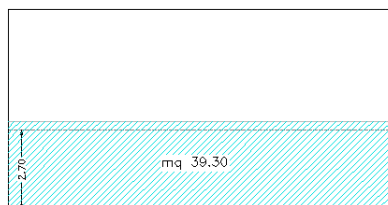
"Tavola Comparativa"



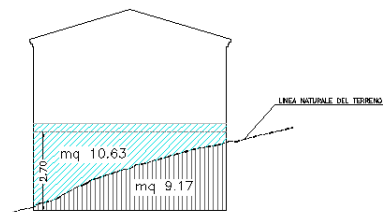
COSTRUZIONI



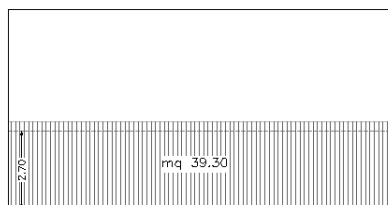
DEMOLIZIONI



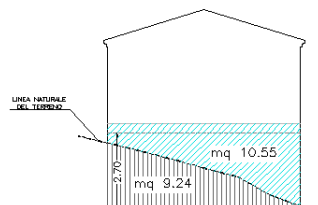
***Prospetto Nord***



***Prospetto Est***



***Prospetto Ovest***



***Prospetto Sud***



Superfici Pareti Fuori Terra



Superfici Pareti Interrate

**SUPERFICI Pareti Interrate:**

Parete Nord mq. 0,00

Parete Sud mq. 9,24

Prete Ovest mq. 39,30

Parete Est mq. 9,17

Totale mq. 57,71

**SUPERFICI Pareti Fuori Terra:**

Parete Nord mq. 39,30

Parete Sud mq. 10,55

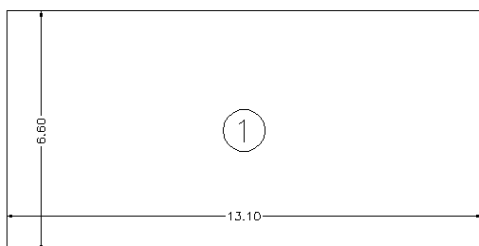
Prete Ovest mq. 0,00

Parete Est mq. 10,63

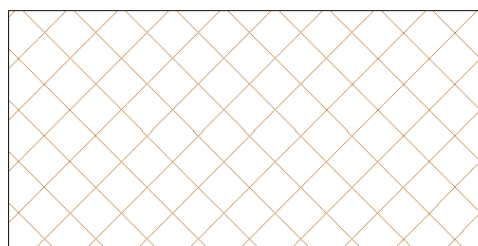
Totale mq. 60,48

**La superficie delle pareti perimetrali comprese al di sopra della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali, come richiesto dall'Art.124 comma 1 Lettera "a"**

## CALCOLI PLANIVOLUMETRICI



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA - INVARIATO

**Legenda:**



Recupero del Seminterrato ai fini abitativi

Legge Regionale 9/2023 Art. 124 comma 1 Lettera "a"



Come Autorizzazione Precedente



**SUPERFICI E VOLUMI**  
come da autorizzazioni precedenti

**PIANO SEMINTERRATO:**

Superficie Seminterrato	= 86,46 MQ
Volume Seminterrato	= 233,44 MC

**PIANO TERRA:**

Superficie Terra	= 86,46 MQ
Volume Terra	= 259,38 MC

**VOLUMETRIA RELATIVA AGLI INTERVENTI  
DI RECUPERO DEI SEMINTERRATI IN BASE ALL'ARTICOLO  
124 COMMA 1 LETTERA "a" DELLA L.R.09/2023**

**SUPERFICIE E VOLUME:**

Fig. 1)  $6,60 \times 13,10 = 86,46 \text{ MQ} \times 3,00 \text{ h} (2,70 + 0,30 \text{ Solaio}) = 235,80 \text{ MC}$

TOTALE Superficie Seminterrato	= 86,46 MQ
--------------------------------	------------

TOTALE Volume Seminterrato	= 235,80 MC
----------------------------	-------------

**SUPERFICI E VOLUMI**  
Globali in Progetto

**PIANO SEMINTERRATO:**

Superficie Seminterrato	= 00,00 MQ
Volume Seminterrato	= 00,00 MC

**PIANO TERRA:**

Superficie Fuori Terra (89,46 mq. Autorizzazione Precedente + 86,46 mq. Art.124 comma 1 Lettera "A")	= 172,92 MQ
---	-------------

Volume Fuori Terra (259,38 mc. Autorizzazione Precedente + 235,80 mc. Art.124 comma 1 Lettera "a")	= 495,18 MC
---	-------------

## 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



PLANIMETRIA PUNTI DI SCATTO





FOTO 1 – STATO DI FATTO – VISTA DA VISTA DA NORD



FOTO 1 – SIMULAZIONE FOTOGRAFICA – VISTA DA NORD



FOTO 2 – STATO DI FATTO – VISTA DA SUD



FOTO 2 – SIMULAZIONE FOTOGRAFICA – VISTA DA SUD

## 8) MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO.

L'attenzione nella scelta progettuale dei singoli dettagli compositivi, dei materiali utilizzati simili a quelli già presenti sul posto, sono state le principali opere di mitigazione, per un migliore inserimento delle opere nel contesto esistente.

I materiali che sono stati utilizzati sono in sintonia con gli elementi tipici classici della zona.

## 9) EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.

Gli effetti conseguenti e pertanto, l'impatto generato dalla realizzazione dell'opera, possono essere considerati poco significativi, in considerazione delle limitate dimensioni dell'intervento. L'opera non arreca nessuna ostruzione a visuale pubblica di particolare importanza, in quanto, è inserita perfettamente nell'ambiente circostante e non comporta nessuna modifica a quello che già rappresenta l'intero complesso.

Arzachena, 14/04/2024

IL PROGETTISTA

*Geometra Carboni Giuseppe*



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Sassari

Iscrizione Albo  
N. 2868

Geometra  
Giuseppe Carboni