



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

Allegato alla Delib.G.R. n. 18/15 del 5.4.2016

Linee guida la determinazione del minore impatto paesaggistico degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 39 comma 15 della legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015.

PREMESSA

Con il presente documento si intendono fornire Linee guida per l'attuazione dell'art. 39, comma 15, della legge regionale n. 8, approvata il 23 aprile 2015 dal Consiglio regionale della Sardegna e pubblicata sul BURAS n. 19 del 30 aprile 2015.

QUADRO NORMATIVO GENERALE

La legge regionale 23 aprile 2015 n. 8, recante "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio", all'art. 39, disciplina gli interventi volti a promuovere il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante opere che comportano l'integrale demolizione e la successiva ricostruzione di edifici che necessitano di essere adeguati a nuovi standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e di superamento delle barriere architettoniche.

In particolare, l'ultimo comma del citato articolo ammette la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ubicati nelle zone urbanistiche E (Agricole), F (Turistiche) ed H (Salvaguardia), nonché nella zona urbanistica G (Servizi generali) non contermini all'abitato.

La disposizione prevede che l'assentibilità di tali interventi sia subordinata alla condizione che il nuovo fabbricato, la cui ricostruzione deve avvenire nel rispetto della volumetria legittimamente esistente, senza incrementi volumetrici, determini un minore impatto paesaggistico rispetto alla preesistente edificazione, secondo le indicazioni contenute in apposite Linee guida.

Il presente documento, fatte salve le puntuali valutazioni di competenza degli enti preposti alla tutela dei beni paesaggistici, si propone di definire una linea comune capace di garantire un adeguato inserimento nel paesaggio e una corretta articolazione architettonica e una interpretazione estetica, morfologica e materica degli interventi di ricostruzione delle volumetrie a seguito di demolizione.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PRINCIPI E FINALITÀ

La demolizione e riedificazione dei volumi entro la fascia dei 300 metri è un'operazione di riconversione architettonica e paesaggistica, che porta alla costituzione di un nuovo edificio architettonico di maggiore qualità rispetto al precedente. Risulta, pertanto, fondamentale coniugare aspetti tecnici e funzionali relativi all'architettura dei nuovi volumi, con una maggiore attenzione a costituire un dialogo verso il contesto locale col quale inevitabilmente la nuova costruzione si relaziona.

In tale prospettiva è stato individuato un percorso metodologico con indirizzi progettuali, articolati su tre livelli di analisi, che offrono, rispetto ad alcune questioni chiave, possibili soluzioni tese al perseguimento di un positivo incremento qualitativo che le nuove riedificazioni devono generare.

Il progetto di riedificazione, al fine di realizzare interventi compatibili capaci di integrarsi valorizzando il contesto paesaggistico di riferimento, dovrà quindi rapportarsi con i tre livelli di analisi e valutazione di seguito elencati:

1. Architettonico;
2. Di prossimità;
3. Globale.

LINEE GUIDA PER LA RIEDIFICAZIONE DEI VOLUMI

Fermo il rispetto della libertà e autonomia del progettista nell'individuazione delle scelte compositive, che dovranno essere - all'interno della relazione paesaggistica - esaurientemente illustrate e rappresentate attraverso idonea documentazione grafica che consenta la chiara comprensione delle indicazioni formali, architettoniche e costruttive, la riedificazione delle volumetrie dovrà rispettare gli indirizzi di seguito riportati o motivarne lo scostamento.

Livello Architettonico		
Oggetto	Finalità	Indirizzi
Scelta dei materiali	Traspirabilità, riciclabilità	Utilizzare materiali ecologici e relativi alla bioedilizia. Utilizzare materiali durevoli, resistenti all'azione degli agenti atmosferici e di facile manutenzione



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Livello Architettonico	Recinzioni e confini	Continuità visiva	Evitare la realizzazione di recinzioni che possano rappresentare un elemento di discontinuità con il contesto per forme e materiali adoperati
	Strutture portanti	Reversibilità delle strutture	Prediligere le realizzazione di strutture che per materiali, modalità di assemblaggio o sistemi costruttivi siano in grado di assicurare un elevato grado di reversibilità dell'intervento
	Strutture di copertura	Compatibilità di forme e materiali	<p>Prediligere la realizzazione di manti di copertura con materiali compatibili per tipologia e cromia con il contesto ambientale e paesaggistico, facendo riferimento, ove presente, alla tradizione locale.</p> <p>Valutare l'impiego di coperture a verde, ispirandosi alla flora locale e valorizzando l'integrazione con il paesaggio circostante.</p> <p>Valutare la possibilità di inserimento di sistemi atti al riutilizzo delle acque piovane</p>
	Involucro	Efficienza Energetica	Nella scelta di materiali, p.e. schermatura delle aperture, ricercare soluzioni che perseguano l'obiettivo di un miglioramento energetico
	Impiantistica	Mitigazione e integrazione degli elementi	Integrare i sistemi tecnologici dell'edificio in modo da minimizzare il loro impatto visivo, attraverso l'inserimento degli elementi senza interrompere la continuità, la completezza e gli equilibri fra gli elementi compositivi e architettonici



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Livello Architettonico	Volumi	Distribuzione delle volumetrie	Nella scelta distributiva delle nuove volumetrie tenere in considerazione le emergenze paesaggistiche del contesto evitando eventuali schermature e discontinuità visive
	Finiture	Compatibilità dei colori	Evitare l'impiego di colori accesi e artificiali, in forte contrasto con il contesto, favorendo invece nella loro scelta il minor impatto visivo possibile, attraverso l'uso di colori della cultura locale o in armonia con i colori rilevati nel paesaggio circostante, in particolare fra i colori delle terre del luogo
	Fruibilità	Superamento barriere architettoniche	Nella fase di progettazione dei volumi da ricostruire, evitare la generazione di barriere architettoniche o prevedere il loro superamento tramite strutture leggere, reversibili e poco impattanti.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Livello di prossimità

	Oggetto	Finalità	Indirizzi
Livello di Prossimità	Lotto	Compatibilità localizzativa	<p>Evitare di ricostruire il volume nella stessa area di sedime qualora sia possibile individuare una nuova localizzazione che permetta una maggiore integrazione con il contesto a livello visivo e orografico.</p> <p>Garantire nel caso di ricostruzione in differente localizzazione la riqualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi lasciati liberi.</p>
	Rapporti con l'esistente	Continuità e omogeneizzazione	<p>Qualora nell'ambito del lotto di intervento siano presenti ulteriori edifici non oggetto di demolizione, si dovrà tendere verso la massima continuità di insieme perseguendo un aspetto integrato e coerente, anche tramite interventi di miglioramento della qualità delle volumetrie non oggetto di demolizione.</p>
	Coni visuali	Integrazione spazio pubblico e privato	<p>Nella collocazione dei nuovi volumi, evitare l'interruzione della continuità visiva generata da strade e corti, tutelando le visuali esistenti:</p> <p>In caso di ricostruzione in differente localizzazione privilegiare soluzioni che creino nuovi coni visuali formati dalla linea di costa e dalle linee di sviluppo del panorama.</p>
	Limiti	Permeabilità visiva dei limiti	<p>Minimizzare la schermatura visiva generata dagli elementi di chiusura, garantendo un dialogo con le componenti paesaggistiche al contorno sia con elementi vegetali che con le recinzioni artificiali.</p>
	Spazi esterni	Integrabilità dell'intervento sui suoli	<p>Evitare una forte diffusione della superficie impermeabilizzata (pavimentazioni) sviluppando un equilibrato rapporto tra superficie coperta e libera, impermeabile e permeabile, elementi artificiali e naturali.</p>



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Livello Globale			
	Oggetto	Finalità	Indirizzi
Livello Globale	Suolo	Integrazione orografica	Evitare la realizzazione di sbancamenti o rinterri che, alterando la conformazione del terreno, generino incompatibilità con le visuali paesaggistiche, con i sistemi orografici e di deflusso delle acque.
	Dimensioni	Equilibrato rapporto di scala	Evitare dimensioni che possano innescare rapporti fuori scala con il contesto, come altezze, masse volumetriche e superfici planimetriche fuori equilibrio.
	Forme e colori	Compatibilità	Evitare discontinuità delle forme e alterazione della gamma cromatica del luogo, al fine di tutelare l'immagine complessiva del paesaggio percepito a distanza.
	Vegetazione	Compatibilità	Evitare l'utilizzo di specie non autoctone ed esotiche al fine di rafforzare il legame con i luoghi e il ruolo che la vegetazione ha nel paesaggio di riferimento.

ULTERIORI INDICAZIONI RELATIVE ALLE ZONE URBANISTICHE

Gli interventi di riedificazione devono instaurare relazioni capaci di valorizzare il contesto paesaggistico nel quale si inseriscono anche in riferimento alla zonizzazione urbanistica in cui ricadono.

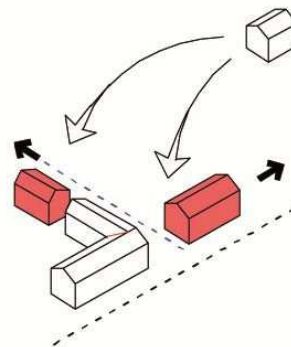
Si riportano pertanto alcuni fattori che dovranno guidare gli interventi in riferimento alle quattro zone identificate dalla norma.



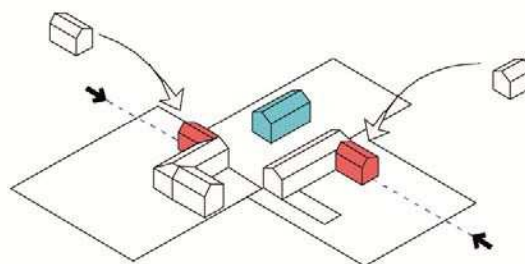
REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Zona E

Nella individuazione delle nuove ricostruzioni legate alla conduzione del fondo, favorire l'**accostamento** (giustapposizione) dei nuovi volumi rispetto quelli esistenti per successione e raddoppi lineari, attraverso la realizzazione di volumi semplici ed elementari, tipici delle architetture rurali della Sardegna, sempre nel rispetto delle differenti tipologie architettoniche che possono rilevarsi nelle differenti regioni geografiche.



Nei progetti di riedificazione incentivare l'**aggregazione volumetrica** per il completamento di corti o piccoli nuclei esistenti, arginando così il fenomeno dell'edificazione diffusa in agro e mantenendo inalterato l'equilibrio tra l'insediamento ed il contesto ambientale. Evitare di collocare edifici in luoghi o posizioni che compromettano l'uso agricolo- produttivo dei fondi.

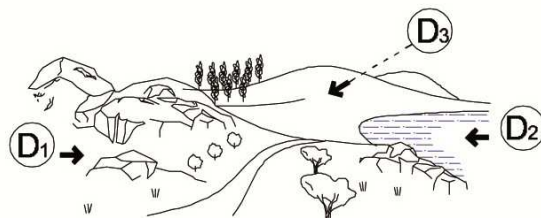




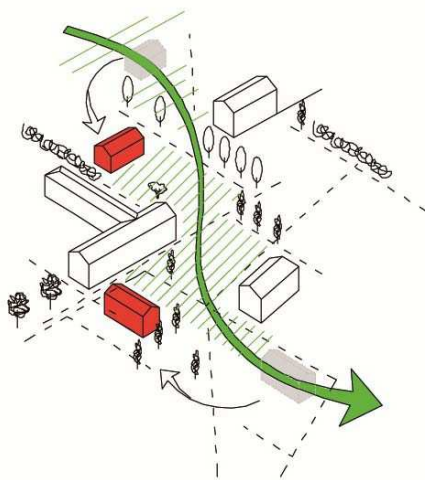
REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Zona F

Nella scelta del trasferimento dei volumi di maggior impatto verso aree più idonee, mantenere in forte considerazione il **rapporto con gli elementi ambientali dominanti** presenti nel paesaggio, quali masse vegetali, roccia affiorante (D1), compluvi, limiti naturali (D2), suoli fertili (D3), etc.



Promuovere gli interventi edilizi di **completamento** del sistema insediativo esistente per garantire la continuità di insieme e favorire la **continuità dei vuoti** presenti nell'insediamento, così da costituire una maglia di corridoi ecologici.



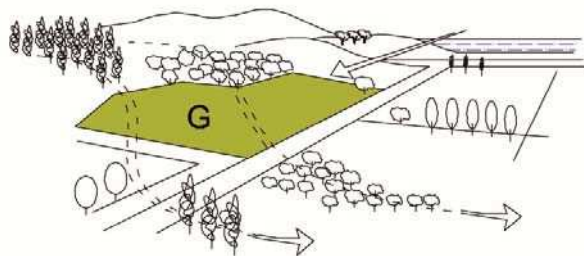


REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

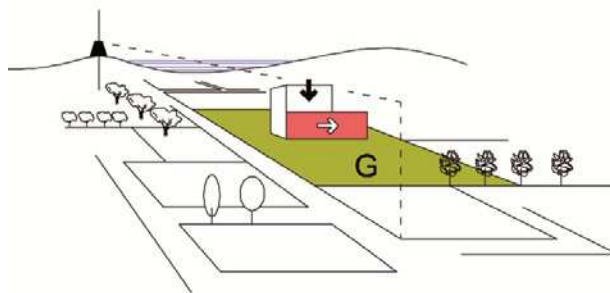
Zona G

Promuovere la **valorizzazione**

dell'ambiente naturale e del paesaggio configurando, nella localizzazione delle ricostruzioni volumetriche, una continuità con il sito. Le zone urbanistiche identificate a servizi generali svolgono ruoli molto differenti fra loro (direzionali, servizi per aree con valenza storico culturale, istruzione, etc.); in tutti i casi le soluzioni progettuali devono dimostrare di rapportarsi con gli elementi naturali del luogo, ricostruendo quelle parti che hanno perso la loro continuità (percorsi naturali, filari, siepi, permeabilità dei suoli, etc), garantendo il loro funzionamento ecologico.



Favorire negli interventi architettonici la **riduzione dell'impatto visivo esistente** dato dalle grandi strutture che possono essere riconfigurate, limitando lo sviluppo complessivo in altezza e l'interferenza con elementi di valore ambientale o storico culturale.





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

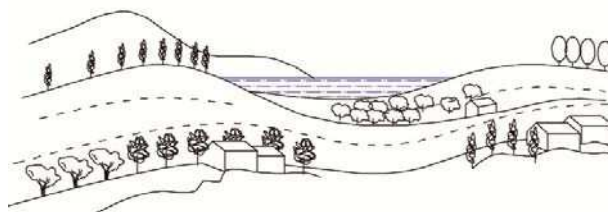
Zona H

Favorire il **contenimento volumetrico**

strettamente limitato alle necessità funzionali e in rapporto con l'orografia, la vegetazione e gli elementi naturali presenti. Favorire la realizzazione di architetture semplici ed elementari che permettano la reversibilità dei luoghi e l'assenza di interferenza con elementi di valore ambientale o storico culturale. Ridurre l'impatto volumetrico con elementi aperti permeabili allo sguardo.



Incentivare l'**inclusione dei nuovi volumi con il contesto**: instaurare un dialogo con le forme che si rilevano nel contesto, come linee sinusoidali, creste, guglie; utilizzare i materiali di base del paesaggio, quali legno e materiali lapidei; tutelare gli elementi paesaggistici, quali filari di alberi, vegetazione fluviale, margini dei campi, siepi vive, aree boscate, conformazioni a macchia mediterranea, etc.





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ELABORATI PROGETTUALI

Al fine di consentire l'applicazione dei principi progettuali esplicitati nel presente documento, è necessario che i progetti siano supportati da:

- adeguata documentazione fotografica con rappresentazione esauriente dei rapporti con il contesto;
- elaborati grafici con rappresentazione dei prospetti in scala 1:100, con la definizione di tutti gli elementi compositivi dell'edificio, quali i comignoli, pluviali, coperture, etc. e l'indicazione, con particolari in scala 1:20, dei materiali e delle finiture cromatiche relativi a partiti di fondo, rilievi, serramenti, nonché di ogni ulteriore elemento utile alla definizione del progetto;
- repertorio di ogni elemento naturalistico, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio esterno (alberature, siepi, giardini, arboreti, etc.).

Gli elaborati progettuali dovranno essere prodotti sia per lo stato di fatto che per quello di progetto. In ogni caso, per ogni intervento di modificazione dell'esistente dovranno essere prodotti tutti gli elaborati necessari ad illustrare le risposte progettuali proposte in funzione degli indirizzi sopra riportati, così da rendere chiaro il percorso effettuato per garantire il raggiungimento di un livello di qualità più elevato in tutte le sue parti.

ASPETTI PROCEDURALI

Con riferimento alla procedura di riferimento le disposizioni prevedono quale titolo abilitativo il permesso di costruire, che dovrà essere preceduto, poiché trattasi di interventi ricadenti in ambiti paesaggisticamente vincolati, dall'autorizzazione paesaggistica.

È fatta salva l'acquisizione di ulteriori nulla osta, pareri o atti di assenso richiesti dalle ulteriori normative di settore.