



LAVORI DI ADEGUAMENTO E ALLESTIMENTO DEI LOCALI DELLA CASA PADRE SOLINAS DESTINATA AD OSPITARE LA CASA RICAMO DI OLIENA

Via Padre Solinas - Comune di Oliena

REV. -	TAV. PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA B.02	RELAZIONE PAESAGGISTICA (d.lgs. 42/2004)
DATA Marzo 2026		
SCALA -		
STAZIONE APPALTANTE Comune di Orosei SINDACO Sebastiano Antioco Congiu RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO Geom. Giovanni Tedde	PROGETTISTI lerua Studio Associato di Architettura LERUA	GRUPPO DI LAVORO Arch. Fabiana Ledda Arch. Paolo Russo Dott.ssa Arch. Elena Scano Arch. Valentina Mele Arch. Roberto Ibba

Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata ad ospitare la Casa Ricamo di Olena – Via Padre Solinas, Olena

B.02_RELAZIONE PAESAGGISTICA (d.lgs. 42/2004)



ALLEGATO N.3

**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO
È VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA
(Allegato al D.P.C.M 12 dicembre 2005)**

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO:

Comune di: Olena, Via Padre Solinas

Provincia di: Nuoro

1) Richiedente:

- ☐ Persona fisica
- ☐ Società
- ☒ Ente: Comune di Olena

2) Tipologia dell'opera e/o dell'intervento (DPR 9 luglio 2010, n.139):

Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas

3) Opera correlata a:

- ☒ Edificio
- ☐ Lotto di terreno
- ☐ Territorio aperto
- ☐ Area di pertinenza o intorno dell'edificio
- ☐ Strade, corsi d'acqua
- ☐ Altro (specificare):

4) Carattere dell'intervento:

- ☐ Temporaneo o stagionale
- ☒ Permanete a) fisso
- ☐ Permanete b) rimovibile

5a) Destinazione d'uso del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza):

- ☐ Residenziale
- ☐ Ricettiva/turistica
- ☐ Industriale/artigianale
- ☐ Agricola
- ☐ Commerciale/direzionale
- ☒ Altro (specificare):

5b) Uso attuale del suolo (se lotto di terreno):

- ☒ Urbano
- ☐ Agricolo



Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata ad ospitare la Casa Ricamo di Olena – Via Padre Solinas, Olena

B.02_RELAZIONE PAESAGGISTICA (d.lgs. 42/2004)

- ☐ Boscato
☐ Naturale
☐ Non coltivato
☐ Altro (specificare):

6) Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:

- ☒ Urbano
☐ Agricolo
☐ Boscato
☐ Naturale
☐ Non coltivato
☐ Altro (specificare):

7) Morfologia del contesto paesaggistico:

- ☐ Costa bassa
☐ Costa alta
☐ Ambito lacustre
☐ Ambito vallivo
☐ Pianura
☒ Versante collinare

8) Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:

Dati catastali

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Mappali	Sub
Olena			58	113	

8a) Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento in area urbana:

- ☒ Estratto cartografico con indicazione dell'edificio, lotto, via, piazza, n. civico e di un suo intono significativo in scala non minore di 1:2000

Si rimanda agli elaborati: B.01 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA, C.01 COROGRAFIA GENERALE, INQUADRAMENTO URBANISTICO E QUADRO DEI VINCOLI, C.02 INQUADRAMENTO URBANO

8b) Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento in area extraurbana o rurale:

- ☒ Estratto CTR/IGM/ORTOFOTO con indicazione dell'edificio/area di intervento
☒ Estratto PUC/PRG/PdIF completo della relativa norma, con indicazione dell'edificio o sua parte, l'area di pertinenza, il lotto di terreno, l'intono in cui si intende intervenire
☐ Estratto del PPR che evidenzia il contesto paesaggistico e l'area di intervento
☒ Planimetria dei punti di ripresa fotografici

Si rimanda agli elaborati: B.05 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e C.01 COROGRAFIA GENERALE, INQUADRAMENTO URBANISTICO E QUADRO DEI VINCOLI



9) Documentazione fotografica (da 2 a 4 fotogrammi):

☒ Documentazione fotografica:

Le riprese fotografiche (minimo 4 e ciascuna in formato A4 comprensivo della didascalia) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito e contenere il posizionamento e/o simulazione dell'opera da autorizzare. Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento)

Si rimanda all'elaborato: B.06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

9a) Simulazione fotografica:

☐ Documentazione fotografica:

10a) Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (articolo 136, 141, 157 del D.Lgs 42/04):

☐ n.1 Comune di:

10b) Presenza di aree tutelate per legge (articolo 142 del D.Lgs 42/04):

- ☐ lettere "a": i territori compresi in una fascia delle profondità di 300 metri dalla linea di battaglia
- ☐ lettere "b": i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battaglia, anche per i territori elevati sui laghi
- ☐ lettere "c": i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/93 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri
- ☐ lettere "d": le montagne per la parte eccedente i 1600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e le isole
- ☐ lettere "e": i ghiacciai e i circhi glaciali
- ☐ lettere "f": i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi
- ☐ lettere "g": i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definito dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227
- ☐ lettere "h": le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici
- ☐ lettere "i": le zone umide incluse previste dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448
- ☐ lettere "l": i vulcani
- ☐ lettere "m": le zone di interesse archeologico

10c) Vincoli paesaggistici di cui all'articolo 17, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR:

- ☐ lettere "a": fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art.5
- ☐ lettere "b": sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole
- ☐ lettere "c": campi dunari e sistemi di spiaggia

Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata ad ospitare la Casa Ricamo di Olena – Via Padre Solinas, Olena

B.02_RELAZIONE PAESAGGISTICA (d.lgs. 42/2004)



- ☐ lettere "d": aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore a 900 metri s.l.m.
- ☐ lettere "e": grotte e caverne
- ☐ lettere "f": monumenti naturali ai sensi della L.R. n.39/89
- ☐ lettere "g": zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi
- ☐ lettere "h": fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascato, ancorché temporanee
- ☐ lettere "i": praterie e formazioni steppiche
- ☐ lettere "j": praterie di posidonia oceanica
- ☐ lettere "k": aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92
- ☐ lettere "l": alberi monumentali

10d) Vincoli paesaggistici di cui all'articolo 47, comma 2, lettera "c" della N.T.A. del PPR:

- ☐ 1) Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, così come elencati nel successivo art. 48, comma 1, lett. a
- ☒ 2) Aree caratterizzate da insediamenti storici, di cui al successivo art. 51

11) Note descrittive dello stato attuale dell'immobile o dell'area tutelata (elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico):

L'immobile si trova nella parte orientale del centro storico di Olena, in Via Padre Solinas, tra piazza *Funtana Nova* e la chiesa di San Francesco da Padova, in un contesto urbano caratterizzato da tessuti edilizi storici di pregio. L'area è censita al N.C.U.E. al foglio 58, mappale 113.

Il fabbricato ricade in Zona A – Centro storico del PUC, ambito sottoposto a tutela per il suo valore documentario, ambientale e architettonico. Tale contesto è connotato da un impianto urbano antico, da spazi pubblici di piccola scala e da un patrimonio edilizio tradizionale che contribuisce alla qualità paesaggistica complessiva.

L'edificio, risalente alla prima metà del XVII secolo, è costituito da un corpo di fabbrica su due livelli affacciato su un cortile interno pavimentato in acciottolato. Il cortile è delimitato a nord da un muro in blocchi di granito che separa la proprietà dalla strada, mentre a est e sud confina rispettivamente con un orto e con un edificio limitrofo.

La costruzione è realizzata con murature in pietrame locale intonacate a calce, copertura a falde con orditura lignea e manto in coppi sardi. Le aperture, di piccole dimensioni, e gli infissi in legno (benché risalenti all'intervento di restauro dei primi anni duemila) conservano le caratteristiche tipiche dell'edilizia tradizionale. L'accesso avviene tramite un cancello su Via Padre Solinas e una scala che conduce al cortile; un ballatoio esterno in facciata permette l'ingresso ai tre vani del piano primo.

L'immobile si presenta in condizioni complessivamente buone, con alcune tracce di umidità sulla facciata riconducibili a possibili infiltrazioni dalla copertura. L'impianto elettrico è posato fuori traccia con cavi intrecciati, secondo una soluzione coerente con il carattere storico dell'edificio.

Nel complesso, l'immobile e le sue pertinenze costituiscono un insieme coerente con il paesaggio urbano storico, caratterizzato da materiali locali, tecniche costruttive tradizionali e un rapporto diretto con gli spazi aperti interni, elementi che concorrono alla definizione dell'identità architettonica e paesaggistica del centro storico di Olena.



12) Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc) con allegata documentazione di progetto:

L'intervento architettonico propone una riqualificazione complessiva dell'edificio e delle sue pertinenze, orientata alla valorizzazione del fabbricato storico, al miglioramento della fruibilità e alla piena integrazione delle nuove funzioni espositive, nel rispetto dei caratteri originari e della tutela del contesto. Al piano terra è previsto lo Spazio di Accoglienza dedicato a Padre Solinas, insieme a un nuovo servizio igienico e al collegamento verticale interno, ottenuto mediante l'inserimento di una piattaforma elevatrice alloggiata in un vano regolarizzato con una controparete in laterizio, soluzione che garantisce accessibilità senza alterare la lettura architettonica dell'edificio.

Il piano primo, caratterizzato da ambienti passanti di piccola scala, accoglie un percorso espositivo continuo reso accessibile da una passerella metallica con piano in marmo di Orosei, elemento leggero e reversibile che consente il superamento dei dislivelli interni e contribuisce alla qualità percettiva degli spazi. L'allestimento si articola in tre sale con funzioni complementari — processo, lavoro e racconto — organizzate in modo da valorizzare i manufatti tessili e le tradizioni locali, mantenendo una chiara leggibilità dell'impianto storico.

Sono previsti interventi puntuali di risanamento degli intonaci e il rinnovo delle tinteggiature, eseguiti con materiali compatibili e finalizzati a preservare l'immagine originaria dell'edificio.

Le sistemazioni esterne comprendono la riqualificazione dell'arcata del ballatoio mediante due nicchie espositive in metallo e la riorganizzazione del cortile, liberato dall'edicola votiva e dotato di un nuovo percorso in marmo di Orosei che garantisce un accesso continuo e privo di barriere, oltre che configurarsi come elemento architettonico qualificante dello spazio esterno.

L'ingresso da Via Padre Solinas sarà, infine, adeguato attraverso la regolarizzazione della scala, l'inserimento di un parapetto metallico, di un servoscala e di nuovi stipiti in metallo, interventi puntuali che migliorano la fruibilità mantenendo coerenza formale con il carattere del complesso.

Per un maggiore approfondimento si rimanda all'elaborato B.01_Relazione Tecnico Illustrativa.

13) Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera:

Si può affermare che i lavori previsti non producono impatti negativi sul contesto paesaggistico; al contrario, il progetto si integra armoniosamente nell'ambito storico descritto, proponendo una soluzione migliorativa e pienamente rispondente alle esigenze della Stazione Appaltante.

Considerando che l'intervento riguarda l'adeguamento impiantistico, energetico e funzionale dell'immobile, il miglioramento dell'accessibilità e l'allestimento dei locali destinati alla Casa Padre Solinas, le opere previste contribuiscono a valorizzare il fabbricato e il suo contesto, incrementandone la fruibilità senza alterarne i caratteri identitari.

In questo quadro, l'intervento assume un ruolo di **rigenerazione compatibile**, capace di preservare le qualità paesaggistiche e architettoniche dell'edificio storico, migliorandone al contempo le prestazioni e la capacità di accogliere nuove funzioni culturali e sociali.

14) Mitigazione dell'impatto dell'intervento:

Dall'analisi condotta non emergono elementi tali da richiedere specifiche misure di compensazione ambientale né interventi di ripristino paesaggistico, poiché le opere previste non comportano alterazioni permanenti del contesto né modifiche ai caratteri identitari dell'immobile storico.

**Lavori di adeguamento e allestimento dei locali della Casa Padre Solinas destinata
ad ospitare la Casa Ricamo di Olena – Via Padre Solinas, Olena**

B.02_RELAZIONE PAESAGGISTICA (d.lgs. 42/2004)



In fase di cantiere saranno comunque adottate tutte le misure necessarie a minimizzare l'impatto sull'area circostante, con particolare attenzione alla tutela delle componenti paesaggistiche e alla salvaguardia degli spazi pubblici e privati limitrofi. Le attività saranno organizzate in modo da ridurre al minimo l'ingombro delle lavorazioni, il disturbo alla viabilità locale e l'emissione di polveri e rumori.

La gestione dei rifiuti prodotti durante le lavorazioni avverrà nel pieno rispetto della normativa vigente, garantendo il corretto stoccaggio temporaneo, la tracciabilità e il conferimento presso impianti autorizzati, così da evitare interferenze con le diverse componenti ambientali e prevenire qualsiasi forma di contaminazione del suolo o delle acque.

Nel complesso, l'approccio operativo adottato assicura un intervento a basso impatto, pienamente compatibile con il contesto storico-paesaggistico e coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'immobile.