

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI

DOTT. ING. SANDRO CATTÀ - VIA BACCELLI 13/D - 09126 CAGLIARI
DOTT. ING. MASSIMO ZUCCA - VIA CAGLIARI 70 - 09026 SAN SPERATE

SEZIONE

A

TAVOLA

8

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VALIDAZIONE DELL'ELABORATO

COMUNE DI DECIMOMANNU
COMMISSIONE EDILIZIA
SEDUTA N. 02 DEL 12/02/08
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

Il Segretario

Reneo Roso Selvan
SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI, PAESAGGI,
PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED ETNOANTROPOLOGICO
PER LE PROVINCE DI CAGLIARI E ORISTANO

DATA 18 FEB 2008
Prot. N. 1682 1690
Pos. N.

COMUNE DI DECIMOMANNU
PRATICA N. 217/07 Prot. N.
VISTO, SI APPROVA in conformità al parere della
Commissione Edilizia espresso nella seduta.....
N. 2/2 del 12.02.2008
Allegato R2/R2-I alla Autorizzazione
PAESAGGISTICA 3/08 del 15 FEB. 2008
Il Responsabile del servizio

Comune di Decimomannu

PROVINCIA DI CAGLIARI

TITOLO

LOTTIZZAZIONE "FOSCOLO" - VARIANTE NON SOSTANZIALE

OGGETTO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROGETTISTI INCARICATI

Dott. Ing. Sandro CATTÀ

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N.3779 Dott. Ing. Sandro Cattà

Dott. Ing. Massimo ZUCCA

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3430 Dott. Ing. MASSIMO ZUCCA

GRUPPO DI LAVORO

Dott. Ing. Paola CADAU

Dott. Ing. Massimo CORDA

P. E. Enrico COLLU

Dott. Ing. Mirko ETZO

DATA

Novemb. 2007

SCALA

1:500

COMMITTENTE

Signori: CADAU - COCCO - MAEDDU
MUSCAS - PASSERO' - VADO

RESP. DEL PROCEDIMENTO

La relazione paesaggistica è redatta ai sensi e secondo l'art. 2 dello specifico allegato al D.P.C.M. del 12/12/2005. I contenuti della relazione costituiscono la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

La presente relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, tiene conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, inoltre rappresenta nel modo più chiaro possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- o lo stato attuale del bene paesaggistico interessato, la descrizione del vincolo e l'analisi della compatibilità del bene riconosciuto dal vincolo;
- o gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- o gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- o gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari in coerenza con gli obiettivi di compatibilità paesaggistica.

Contiene altresì tutti gli elementi utili all'amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nel piano paesaggistico regionale e accerta:

- o la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti nel vincolo;
- o la congruità con i criteri di gestione degli immobili e dell'area;
- o la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

L'area di intervento ricade nella Sardegna centro-meridionale, nel territorio del Comune di Decimomannu, ed è compresa nella tavoletta al Foglio 556 Sez I dell' IGM; più precisamente nel settore Sud- orientale della suddetta tavoletta del campidano meridionale.



inquadramento nell'ortofoto

***** AREA DI INTERVENTO

Situato nel territorio del Campidano, a circa 20 km da Cagliari, Decimomannu porta un nome la cui origine affonda le radici in epoca romana. Distava, infatti, dieci miglia da Cagliari ed era attraversato da una via che collegava Cagliari al Sulcis. La pianura in cui si trova, denominata un tempo "Dorida" per la sua fertilità, confina a nord con il comune di Villasor, a nord est con San Sperate, ad ovest con Villaspeciosa e Decimoputzu, a sud con i comuni di Assemini e Uta.

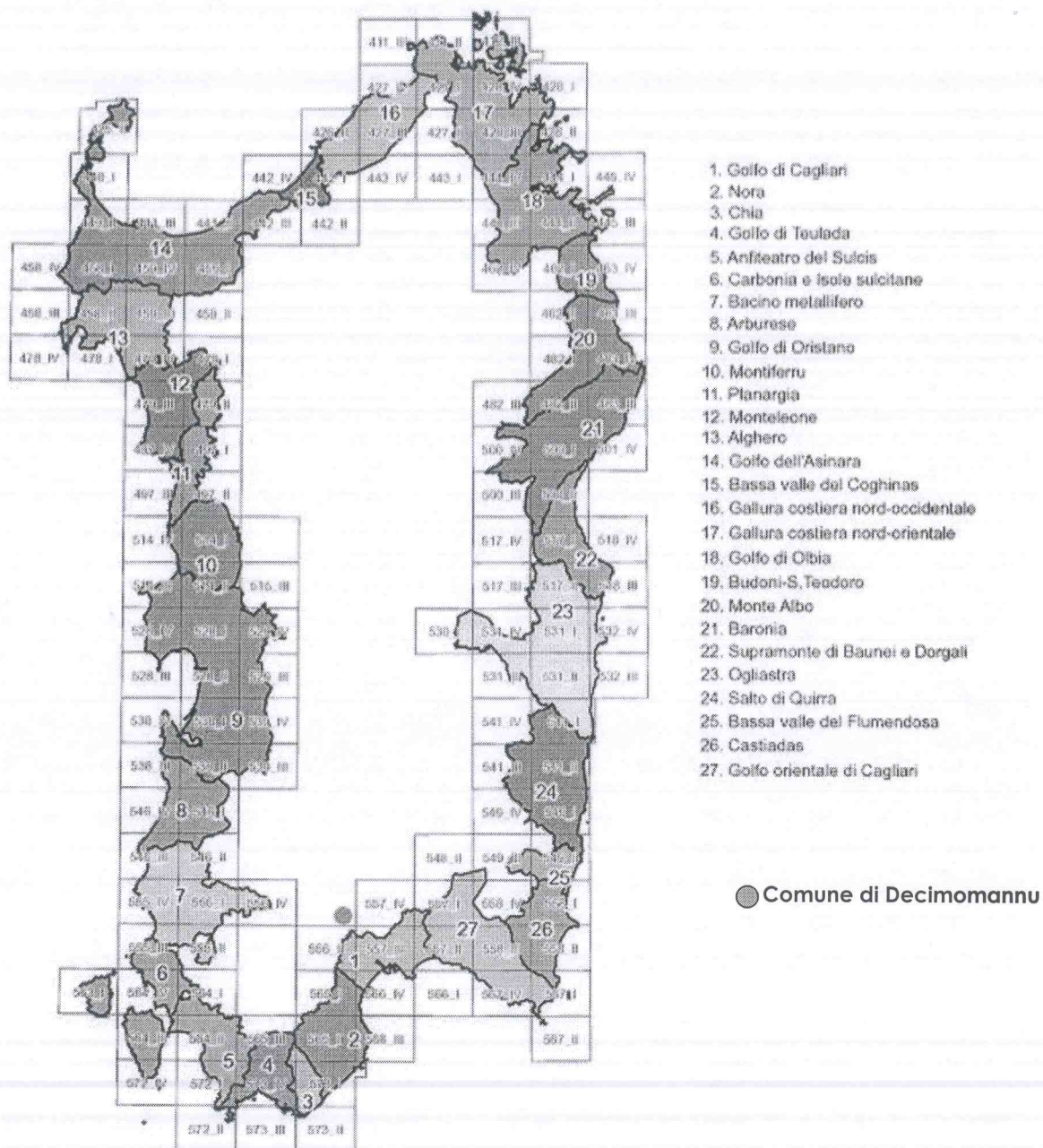
Le origini di Decimomannu possono collocarsi all'epoca dell'imperatore Diocleziano, nel IV secolo, che vide consumare il martirio della patrona del paese, Santa Greca. Nel Medioevo il paese faceva parte del Giudicato di Cagliari e dell'omonima curatoria ed ospitò una comunità di monaci benedettini da cui venne compiuto un intelligente programma di sviluppo agricolo.

I monumenti di rilevante interesse del Comune di Decimomannu sono il santuario di S.Greca, il Ponte Romano sulla Caralibus Sulcos, il Ponte de "Is Aremigus" del periodo romano con rifacimenti medioevali e la chiesa di S.Antonio Abate.

Quest'ultima si trova nella piazza principale nel nucleo centrale del borgo, le cui abitazioni mantengono la tipologia della tradizionale casa campidanese in mattoni crudi. La costruzione originariamente tardo-gotica, è stata molto manomessa soprattutto nella facciata, a differenza dell'interno che si presenta più integro.

La chiesa di S.Greca la cui facciata (ricostruita nel nostro secolo) è rivolta verso la campagna, è nota soprattutto per il culto popolare tributato alla santa nei tre giorni di festa a partire dall'ultima Domenica di settembre. La chiesa, edificata alla fine del ' 500 nel sito ove, nel secolo XIV, sorgeva un monastero, fu radicalmente ristrutturata verso il 1777. Nel corso dei restauri, nel 1933, fu demolito il portico d'ingresso e aperta una porta di accesso alla cosiddetta "prigione di S.Greca", interessante per l'iscrizione che vi si trova.

INQUADRAMENTO NEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Il territorio comunale di Decimomannu, in cui è localizzato l'intervento in oggetto, non ricade nei 27 ambiti costieri individuati e fino ad adesso normati dal Piano Paesaggistico Regionale.

ASSETTO GEOMORFOLOGICO

La geologia dell'area oggetto del presente intervento è abbastanza semplice e lineare.

Il substrato è costituito essenzialmente da una successione marnoso-arenacea di età langhiano-serravalliana (Miocene medio) rinvenibile, quando non affiora direttamente, subito al di sotto dello strato arenato di campagna e negli scavi per le opere civili all'interno dell'abitato. Questi livelli argilloso-marnosi, ricchi in microfaune planctoniche, sono abbastanza compatti e stabili mentre i livelli arenaci intercalati risultano in genere abbastanza incoerenti.

La formazione marnosa-arenacea è coperta quasi sempre da un deposito più o meno sottile costituito essenzialmente dal materiale eluviale del substrato marnoso arenaceo e dei terrazzi plio-quaternari visibili a N e a NE dell'abitato di Decimomannu.

Questi suoli superficiali presentano sempre un profilo da franco-sabbioso a franco sabbioso argilloso in superficie passante a francamente argilloso in profondità.

I pochi decimetri affioranti nel nostro settore costituiscono la base di questi profili e, dato l'esiguo spessore, non rivestono alcun interesse di carattere geotecnico o ideologico.

Tutto il complesso risulta leggermente inclinato, con immersione verso SW normalmente alle direttrici tettoniche campidanesi.

A seguito di scavi, si è confermata la presenza del substrato marnoso compatto sotto uno strato arenato di alcuni decimetri.

ASSETTO IDROGEOLOGICO

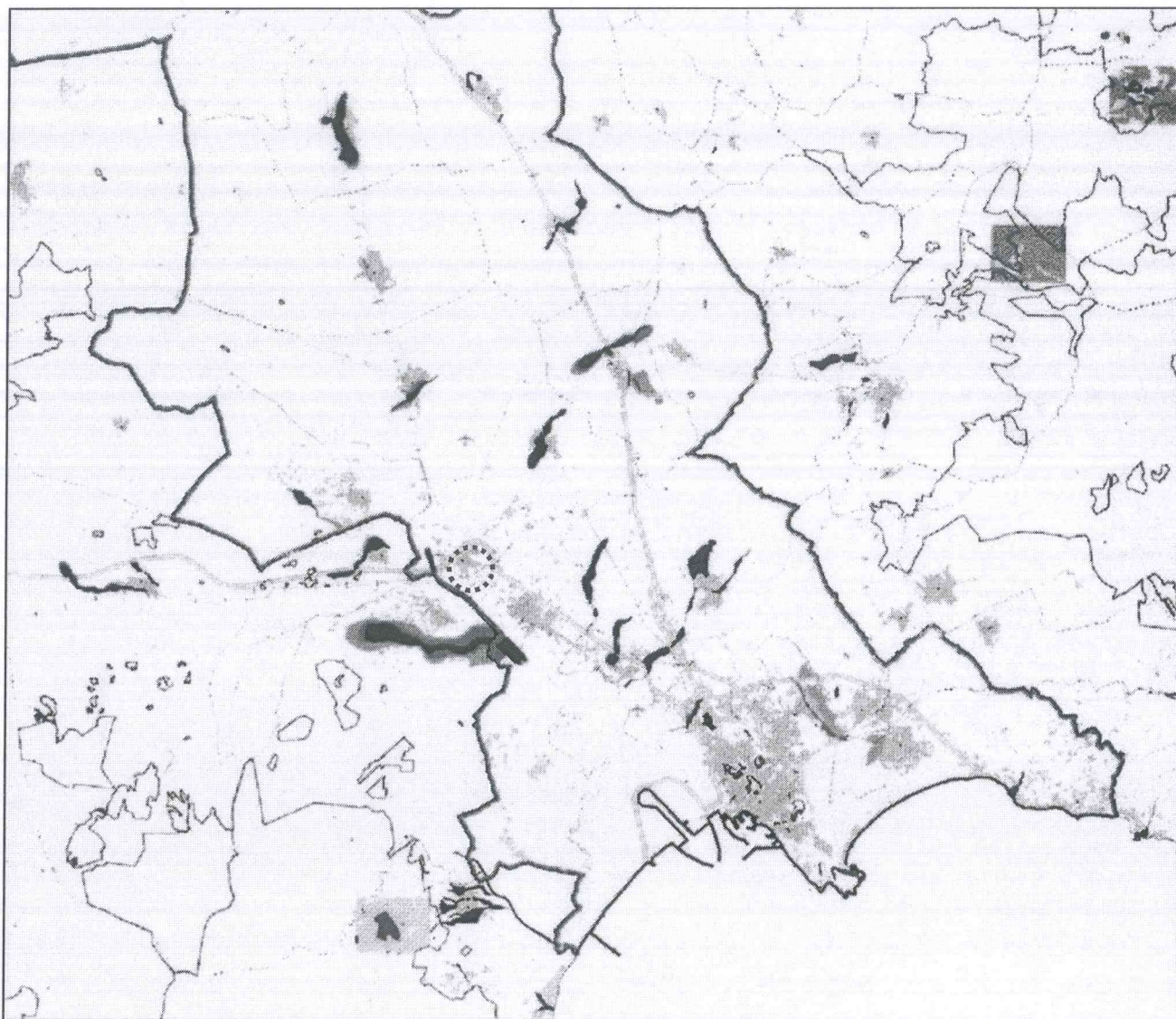
L'idrografia superficiale del settore è caratterizzata dalla presenza del Rio Flumineddu per il drenaggio delle aree circostanti l'abitato di Decimomannu che a sua volta confluisce nel Rio Flumini Mannu. Questo canale essendo scavato nelle argille impermeabili, non ha alcuna influenza sul regime della falda che si trova ad una quota inferiore a quella del suddetto Rio il cui letto risulta circa 5,50m sotto la quota zero del piano stradale.

La presenza di alcuni pozzi ha permesso di stabilire la natura e la geometria della falda che è da considerarsi una falda in pressione.

Essa infatti scorre tra due strati impermeabili di argilla, immergenti verso SW che è anche la direzione verso cui avviene il flusso.

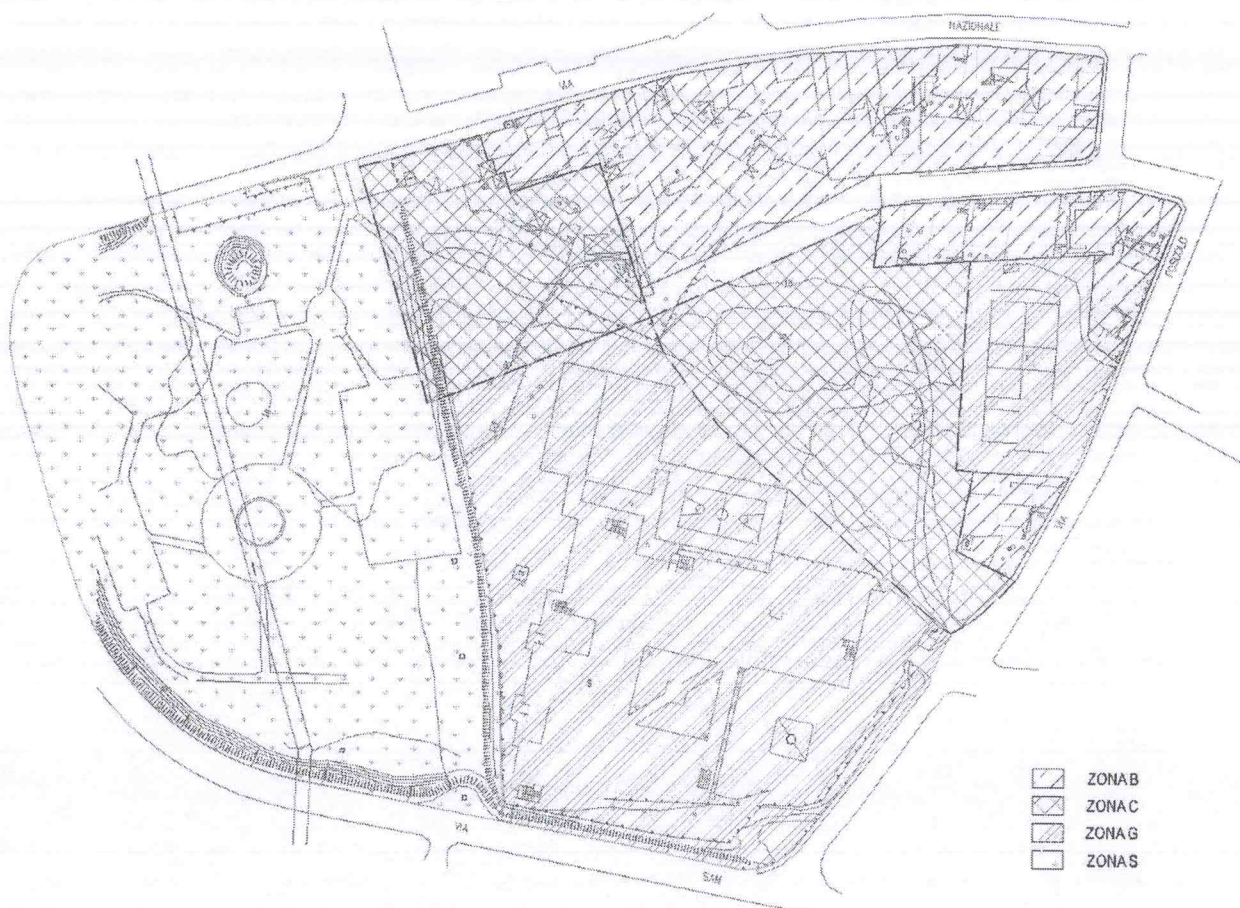
L'area di alimentazione è invece da ricercare più a Nord dove affiorano estesamente le arenarie permeabili che costituiscono l'acquifero.

L'area oggetto di intervento non risulta comunque soggetta a vincolo idrogeologico.



Piano Forestale Ambientale Regionale: Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) – Aree a pericolosità idrogeologica (L.267/98) – Fenomeni franosi

L'area in cui è previsto il piano di lottizzazione è inserita nel vigente P.U.C. in zona urbanistica omogenea C, " nuovi interventi residenziali ".



L'intervento minimo, ai fini di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a Ha 1,00 senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto si attiene alla viabilità ed ai servizi primari.

Ogni intervento coordinato in zona "C" deve indicare:

- le aree destinate ai lotti residenziali;
- le aree destinate al verde pubblico ed ai servizi;
- le aree destinate alla sosta pubblica;
- la viabilità di piano secondo i parametri indicati nei punti successivi.

Le aree da destinare a viabilità e servizi dovranno essere cedute dai proprietari lottizzanti al Comune.



inquadramento nella Carta Tecnica Regionale

..... AREA DI INTERVENTO

L'area, situata all'interno dell'abitato di Decimomannu, è facilmente raggiungibile, ed inoltre, attraverso la s.s 130, è servita da una rete viaria ben sviluppata che permette un rapido collegamento con le principali arterie della Sardegna.

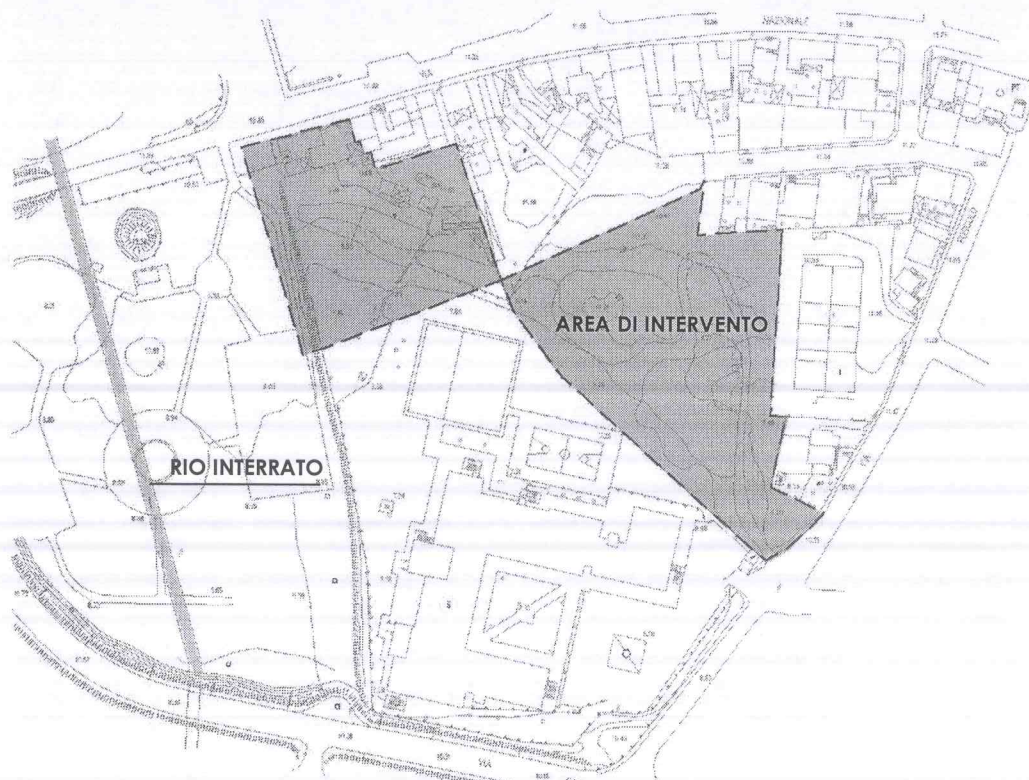
Il lotto non presenta particolari valenze paesistiche, infatti esso è completamente intercluso dal tessuto urbano già consolidato.

E' delimitato a nord dall'edificato che ne scherma la visibilità dalla rete viaria principale, a sud da strutture di servizio pubblico quali scuole e campi sportivi, e ad ovest dal parco comunale attraversato longitudinalmente da un canale ormai però tombinato.

Le scelte progettuali ad ogni modo sono state indirizzate alla ricerca del miglior inserimento possibile dell'intervento in oggetto nel suo contesto. A tal fine, ad esempio, si è cercato di disporre le aree relative agli standards urbanistici in posizione periferica rispetto al perimetro del lotto per

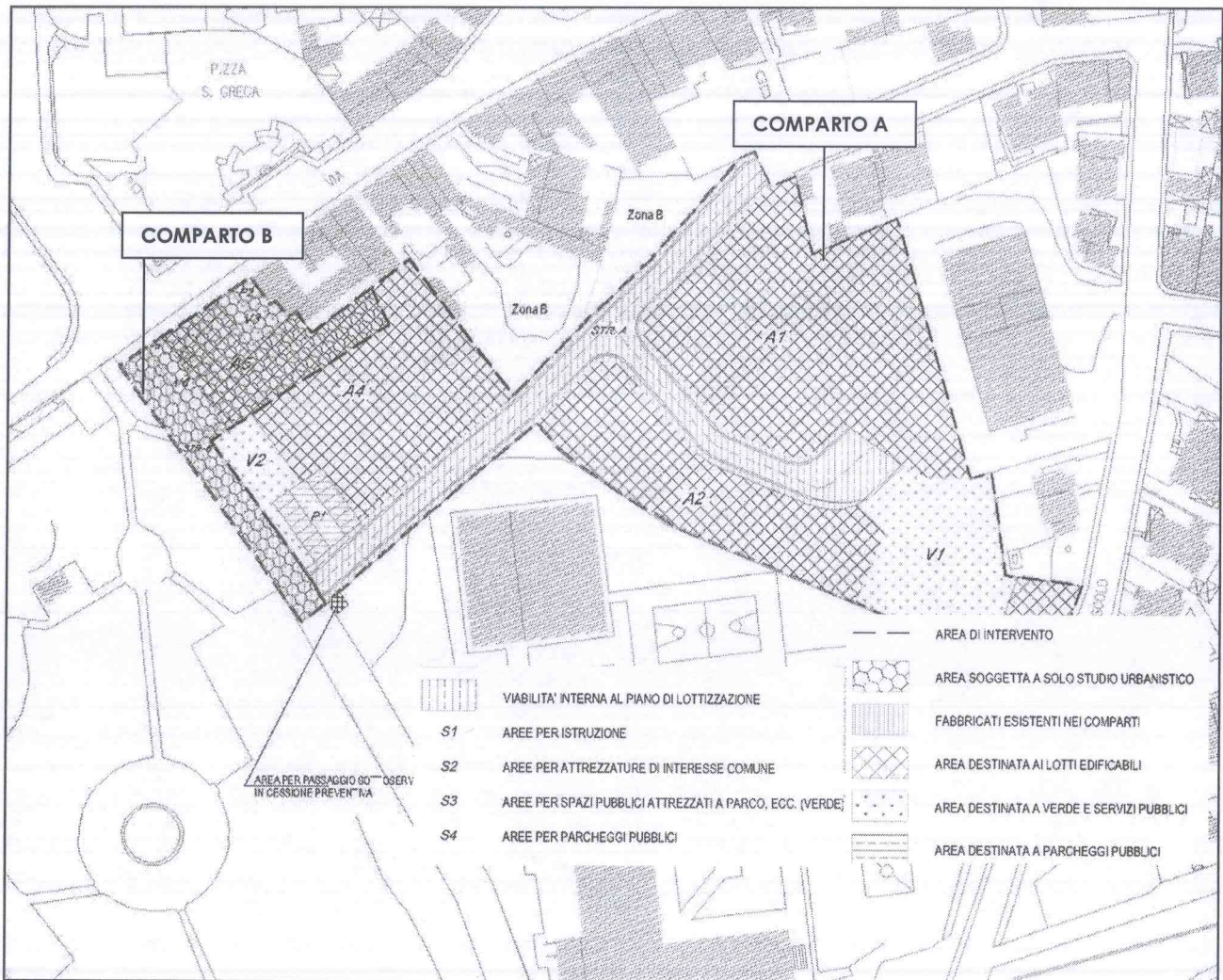
soddisfare così la necessità di continuità tra i nuovi sottoservizi e quelli esistenti.

Inoltre la conformazione del terreno, ed i livelli di quota che dal confine settentrionale degradano verso sud, fa sì che dalla viabilità principale sia assicurata la mitigazione dell'impatto visivo del presente intervento.



inquadramento su ortofoto e aerofotogrammetrico

L'area di intervento, la cui proprietà è suddivisa tra sei distinti soggetti, è stata suddivisa in due sub-aree A e B, rispettivamente di estensione 12.196 mq e 1.815 mq, in quanto, in questa fase non tutta l'area verrà attuata; infatti il comparto B è stato oggetto solo di studio urbanistico.

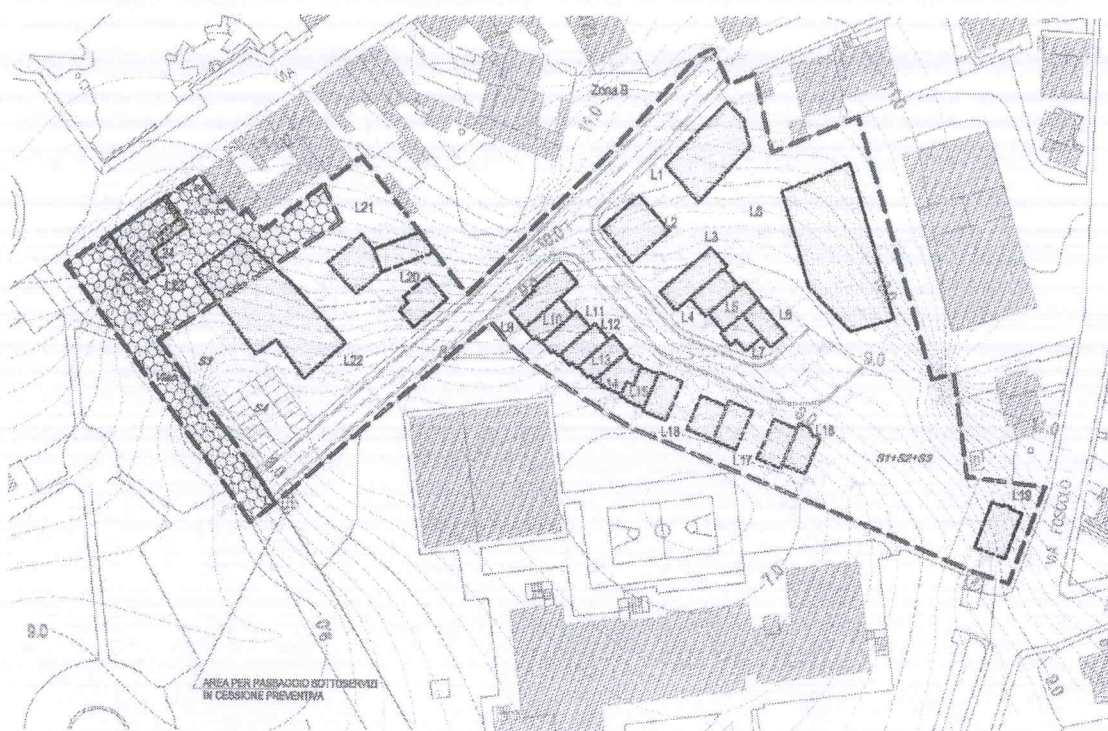


Nello studio dei due comparti si è operato in modo da garantire per ciascuno di essi il rispetto degli standards urbanistici prescritti per la zona.

In particolare si è voluto evitare qualsiasi interferenza tra gli standards dei due comparti al fine di consentirne una realizzazione differenziata nel tempo.

Poiché l'area del comparto B, attualmente di proprietà del Demanio, risulta interamente ricadente nel sedime stradale, così come prescritto dal vigente P.U.C., si renderà necessario, al momento di intervenire con l'attuazione di tale comparto edificatorio, operare un travaso delle intere volumetrie e degli standards spettanti a tale area demaniale nella restante area attualmente di proprietà dell'Enel e di due dei privati proprietari dei lotti.

La scelta sulla distribuzione dei lotti edificabili e delle aree da cedere per servizi è stata dettata da molteplici esigenze, con specifico riferimento alla situazione di fatto rilevata perimetralmente all'area oggetto di studio ed alle quote interne.



Il primo criterio adottato in fase di studio del piano è stato quello di ricavare il maggior numero di lotti simili per superfici fondiari e per caratteristiche geometriche, al fine di poter realizzare degli edifici di identica tipologia e dimensione, per meglio armonizzare gli interventi. Il secondo criterio, come generalmente richiesto dall'Amministrazione, è stato quello di concentrare le aree da cedere per servizi in zone abbastanza regolari per forma, soprattutto in prossimità delle aree pubbliche presenti, compatibilmente con le caratteristiche generali dell'area, per renderle per quanto possibile funzionali e facilmente accessibili agli abitanti della zona.

Infine si è cercato di soddisfare la necessità di collegare i nuovi sottoservizi a quelli esistenti.

Il comparto A, sulla base di queste considerazioni, si è suddiviso in mq 7.676 di superficie edificabile e mq 4.520 di superficie in cessione per spazi pubblici verde, parcheggi e viabilità interna.

Il comparto B, invece, in mq 901 di superficie edificabile e mq 914 di superficie in cessione per spazi pubblici verde, parcheggi e viabilità interna. Quest'ultimo sarà servito direttamente dalla via Nazionale, mentre tutti i lotti del comparto A verranno collegati da opere di urbanizzazione da realizzare a partire dalla via Foscolo (rete idrica e pubblica illuminazione) e dal parco comunale (rete acque bianche e nere).

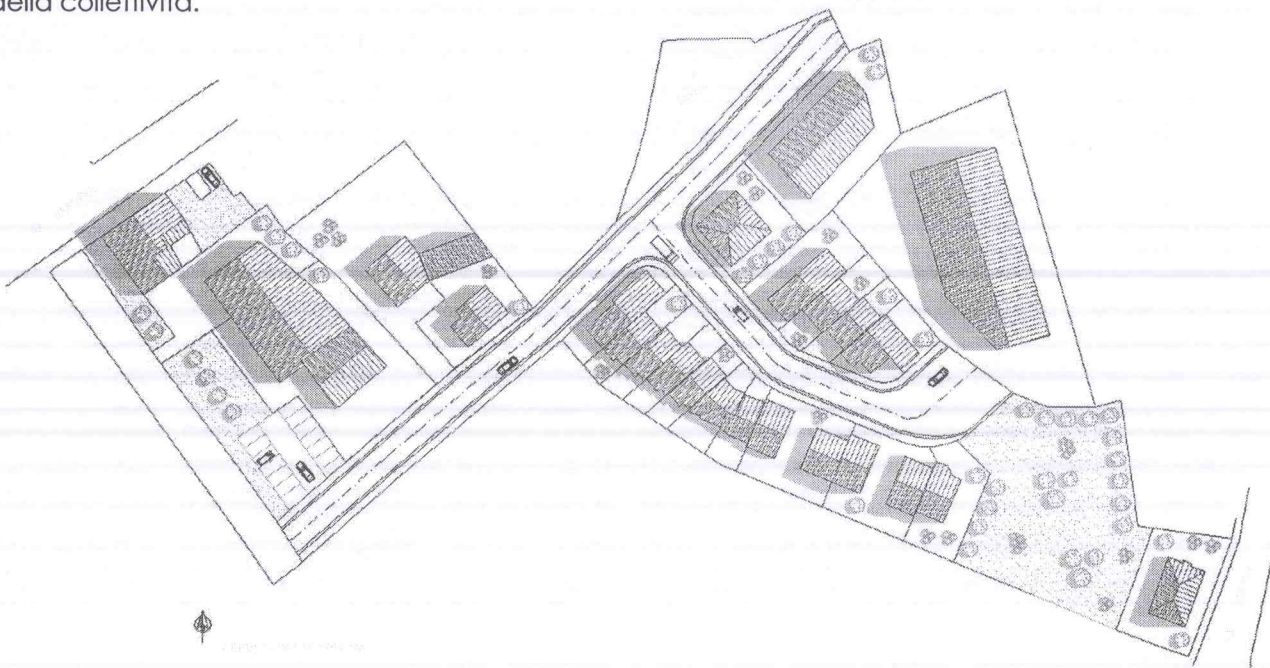
Le aree in cessione destinate a servizi hanno una superficie articolata come segue:

- comparto A:
 - 210 mq per spazi di interesse comune;
 - 941 mq per aree verdi;
 - 471 mq per istruzione;
 - 262 mq per parcheggi;
 - 2.636 mq per viabilità.

- comparto B:
 - 244 mq per spazi di interesse comune, aree verdi, istruzione;
 - 39 mq per parcheggi;
 - 631 mq per viabilità.

In prossimità dell'area destinata per servizi (S3) adiacente al parco comunale è stata prevista la realizzazione di un'ampia zona per parcheggi pubblici (S4).

L'individuazione delle aree da destinare istruzione (S1), attrezzature di interesse comune (S2) e aree per spazi pubblici (S3) è stata studiata, invece, solo in modo indicativo, senza alcuna delimitazione fisica, in quanto in sede di utilizzo di tali aree possono essere fatte le scelte più idonee alle esigenze della collettività.



planovolumetrico

Le tipologie edilizie previste per il piano di lottizzazione in oggetto saranno prevalentemente del tipo "binato", "isolate" e "a schiera". In alcuni lotti sono stati previsti anche fabbricati plurifamiliari. Per quanto riguarda le volumetrie da destinare ai servizi connessi alla residenza si è creato un unico lotto di dimensioni tali da consentire la realizzazione di un nucleo polifunzionale di tipo commerciale o simile (studi tecnici, negozi, ecc.) tale da consentire una migliore fruibilità di tali spazi da parte della collettività, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale.

Nella rappresentazione della disposizione planovolumetrica in ciascun lotto si è considerata la massima estensione realizzabile per i singoli fabbricati, senza entrare nel merito della presenza o meno di pareti finestrate, pertanto in fase di realizzazione dei singoli progetti edilizi dovranno essere adattate le forme dei fabbricati al fine del rispetto tutte le prescrizioni urbanistiche dettate dal piano a seconda della disposizione dei fabbricati e della presenza di pareti finestrate.

Sia per le tipologie proposte che per la volumetria massima a disposizione per ogni singolo lotto, l'altezza delle abitazioni non potrà superare i limiti imposti per le zone di espansione residenziale.

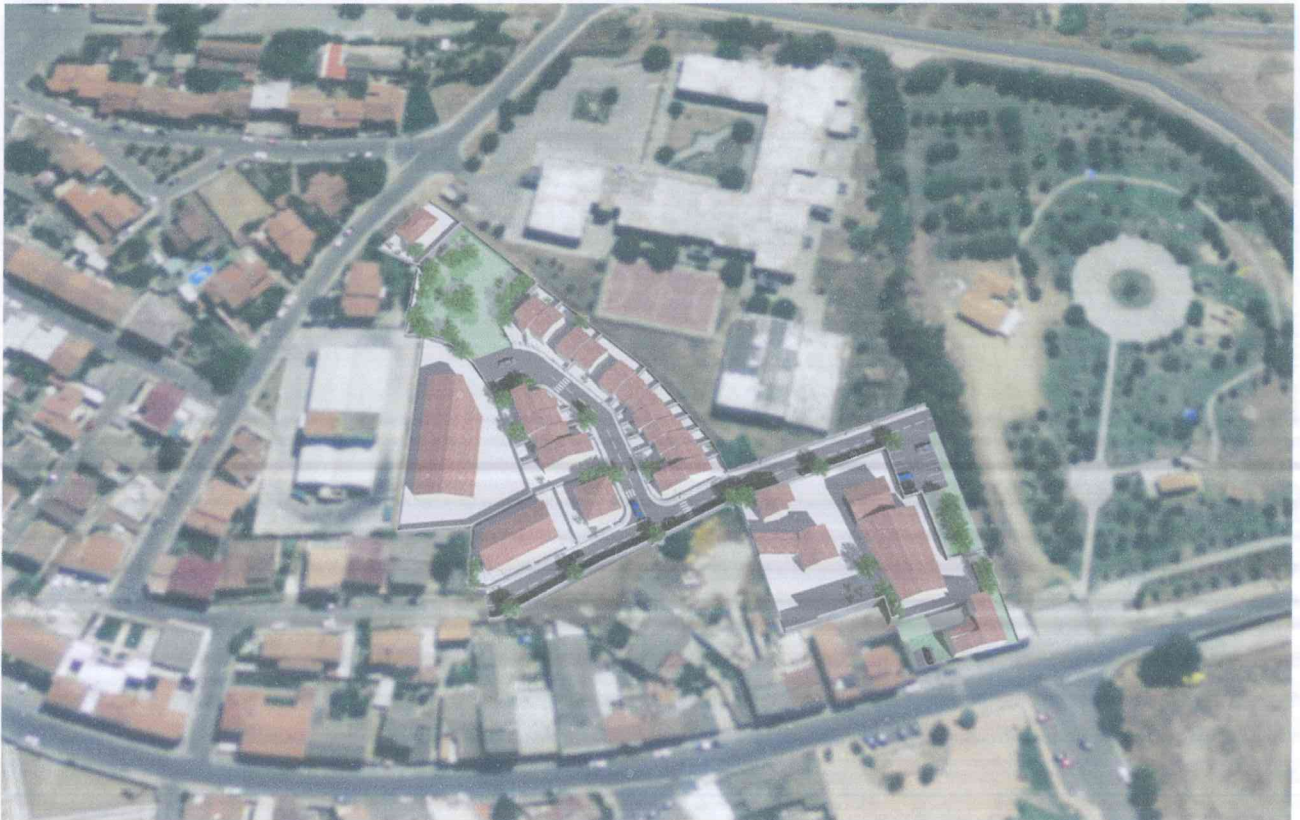
La distanza dai confini privati non sarà mai inferiore a 5,00 m, mentre nel caso di pareti finestrate dovranno essere mantenute distanze mai inferiori ai 10 m.

COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

In conclusione si ritiene di aver ottemperato agli obiettivi iniziali di riqualificazione, sia per quanto attiene alle modalità di intervento che nella selezione dei materiali da mettere in opera, garantendo inoltre un corretto inserimento nel contesto.



Viste a volo d'uccello



Inserimento fotorealistico dell'interno comparto



Esempio di tipologia di villetta unifamiliare: si privilegerà l'uso di cromatismi colori delle terre, infissi in legno, tegole tipo coppi o similari, materiali naturali.



Altro esempio di tipologia di villetta unifamiliare: si privilegerà l'uso di cromatismi colori delle terre, infissi in legno, tegole tipo coppi o similari, materiali naturali.