



# COMUNE DI DECIMOMANNU

## Provincia di Cagliari

LOTTIZZAZIONE FOSCOLO – VARIANTE SOSTANZIALE

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

B

**Progettisti incaricati:**  
ing. Sandro CATTÀ



Dicembre 2009

ing. Massimo ZUCCA

*Sandro Cattà*  
*Massimo Zucca*  
P.V. 6

**Collaboratori:**

Dott. Ing. Paola CADAU  
Dott. Ing. Massimo CORDA  
P.E. Enrico COLLU  
Dott. Ing. Mirko ETZO  
Dott. Ing. Claudia GIATTINO  
Dott. Ing. Irene PILI

*Paola Cadau*  
*Passerò Maddalena*  
*Passerò Elena*  
*Cocco Roberto Antonio*  
*Fanico Lucrezia*  
*Massimo Giovanni*

**Committenti:**

sigg.ri Cadau, Cocco, Masala, Muscas, Passerò, Vado.

**Responsabile del Procedimento**  
ing. Giovanni TOCCO

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 della cartografia IGM; più precisamente nel settore Sud-orientale della suddetta tavoletta del campidano meridionale.



Inquadrimento 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.

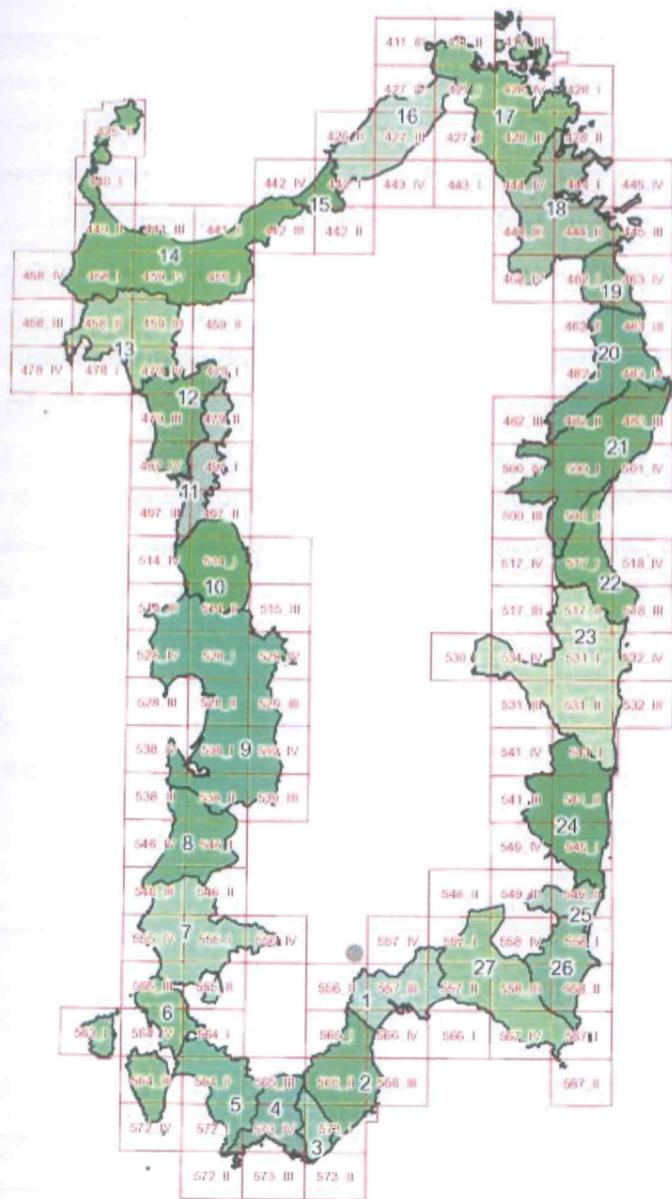
Le origini di Decimomannu possono collocarsi all'epoca dell'imperatore Diocleziano, nel IV secolo, che vide consumare il martirio della patrona del paese, Santa Greca. Nel Medioevo il paese faceva parte del Giudicato di Cagliari e dell'omonima curatoria ed ospitò una comunità di monaci benedettini da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



1. Golfo di Cagliari
2. Nora
3. Chia
4. Golfo di Teulada
5. Anfiteatro del Sulcis
6. Carbonia e Isole sulcitanee
7. Bacino metalifero
8. Arburese
9. Golfo di Oristano
10. Montiferru
11. Planargia
12. Monteleone
13. Alghero
14. Golfo dell'Asinara
15. Bassa valle del Coghinas
16. Gallura costiera nord-occidentale
17. Gallura costiera nord-orientale
18. Golfo di Olbia
19. Budoni-S. Teodoro
20. Monte Albo
21. Baronia
22. Supramonte di Baunei e Dorgali
23. Ogliastra
24. Salto di Quirra
25. Bassa valle del Flumendosa
26. Castiadas
27. Golfo orientale di Cagliari

Suddivisione Ambiti del Piano Paesaggistico Regionale

● Comune di Decimomannu

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.

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-quadernari 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.

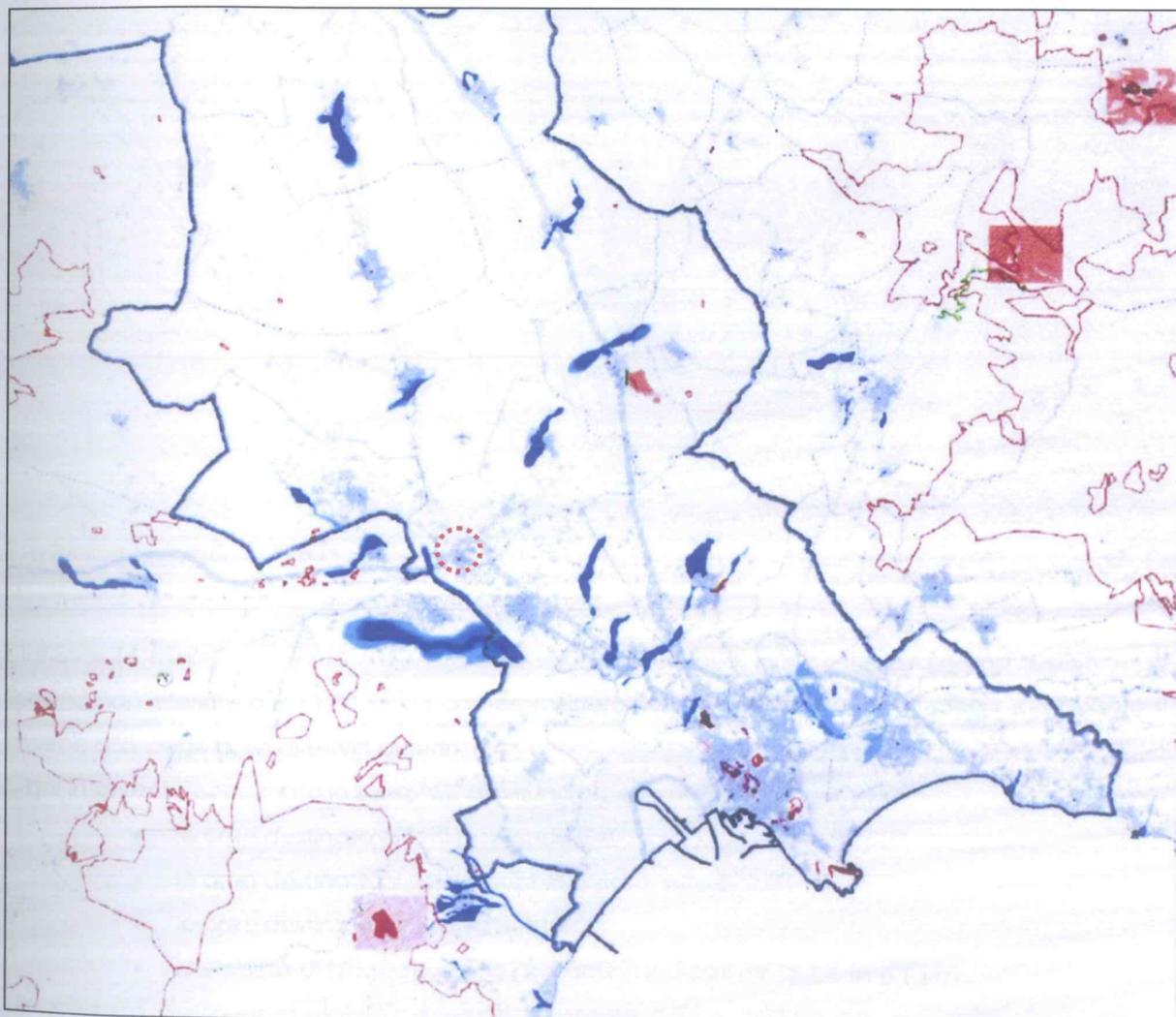
L'idrografia superficiale del settore è caratterizzata dalla presenza del Rio Flumineddu per il drenaggio delle aree circostanti l'abitato di Decimomannu che a sua volta confluisce nel Rio Flumini Mannu. Questo canale essendo scavato nelle argille impermeabili, non ha alcuna influenza sul regime della 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.

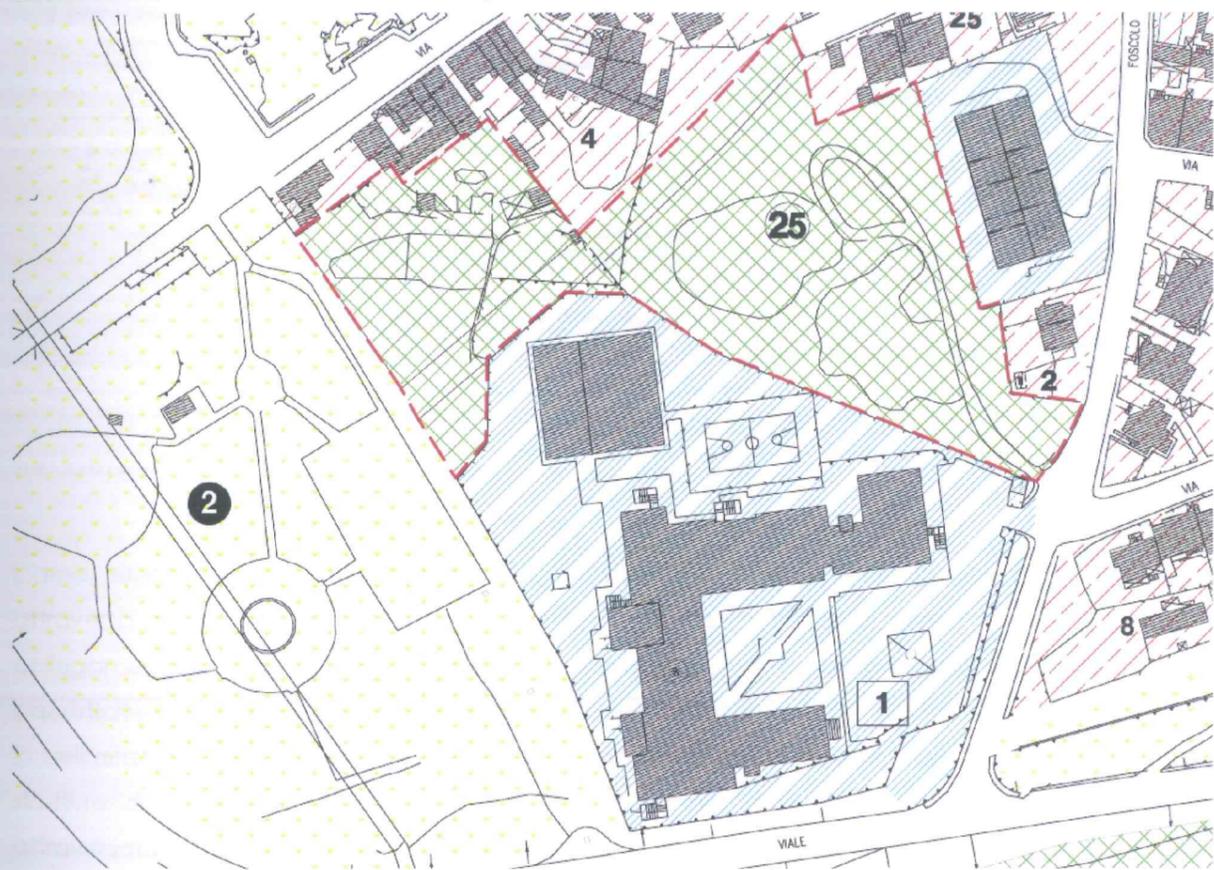
L'area di alimentazione è invece da ricercare più a Nord dove affiorano estesamente le arenarie permeabili che costituiscono l'acquifero.

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. 367/98) – Fenomeni Franosi

Il piano di lottizzazione ricade nel vigente P.U.C. in zona urbanistica omogenea C, "nuovi interventi residenziali". Gli attuali proprietari dell'area sono: Faustina Passerò, Industria servizi agroalimentari s.p.a. (amministratore delegato Giovanni Muscas), Alma Costruzioni di Masala Luciano & C. s.a.s. (socio amministratore Luciano Masala), Salvatore Antonio Cocco, Pietro Cadau, Stefano Locci, Elena Passerò, Maddalena Passerò, Luigia Vado.



Inquadramento nel PUC

--- AREA DI INTERVENTO

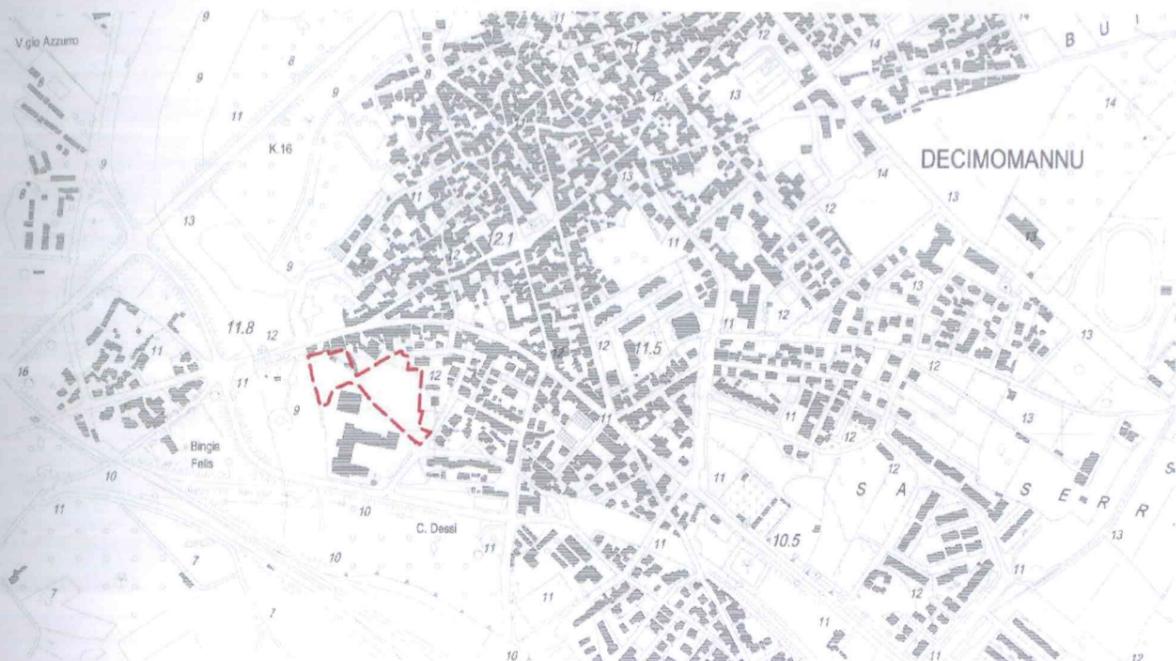
L'intervento minimo, ai fini di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a Ha 1,00 senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto si attiene alla viabilità ed ai servizi primari.

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.

## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI-CONTESTO PAESAGGISTICO E AREA DI INTERVENTO



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 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.



Vista aerea dell'area in Variante



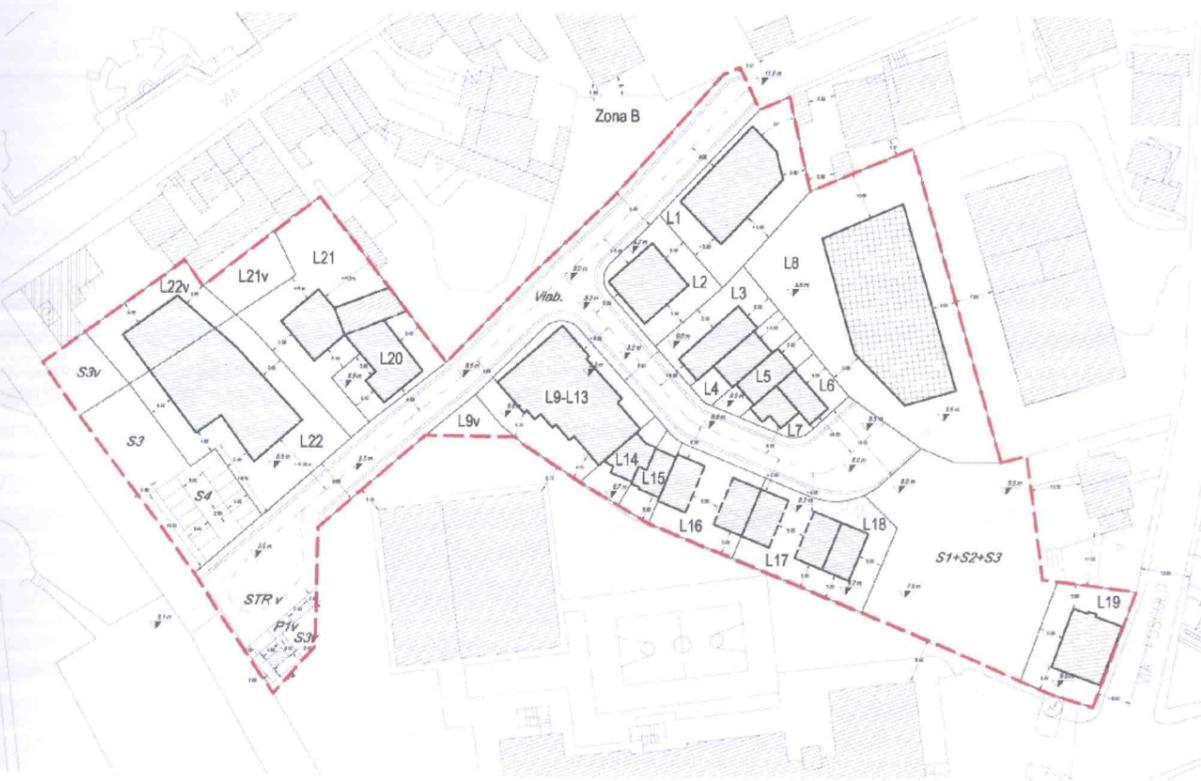
Inquadramento su ortofoto e aerofotogrammetrico

--- AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento ha un'estensione di 13.374 mq.



Zonizzazione della lottizzazione in Variante



Planivolumetrico della lottizzazione in Variante

Nello studio del comparto si è operato in modo da garantire il rispetto degli standards urbanistici prescritti per la zona.

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.

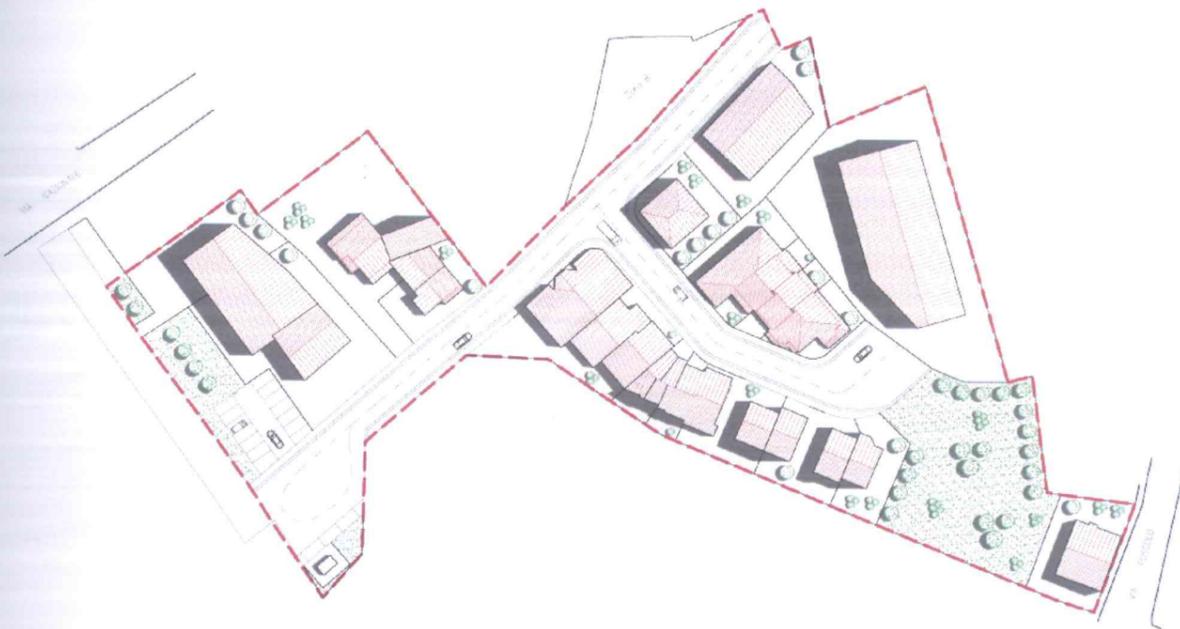
Il secondo criterio, come generalmente richiesto dall'Amministrazione, è stato quello di concentrare le aree da cedere per servizi in zone abbastanza regolari per forma, soprattutto in prossimità delle aree pubbliche presenti, compatibilmente con le caratteristiche generali dell'area, per renderle per 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 ha una superficie complessiva di 13.374 mq, di cui 2.852,77 mq destinati alla viabilità e 66,18 mq destinati a servizi primari (cabina ENEL). Il volume edificato in progetto è di 18.937,58 mc, di cui 14.367,58 mc residenziali e 4.570 per servizi connessi alla residenza.

Le aree in cessione sono articolate come segue:

- 517,50 mq per istruzione S1;
- 230,50 mq per spazi di interesse comune S2;
- 1074,81 mq per aree verdi S3;
- 309,24 mq per parcheggi S4;
- 66,18 mq per servizi primari (cabina Enel);
- 2.852,77 mq per viabilità.



Planivolumetrico della lottizzazione in Variante

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 ad 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.

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 similare (studi tecnici, negozi, ecc.), tale da consentire una migliore fruibilità di detti 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 m, mentre nel caso di pareti finestrate dovranno essere mantenute distanze mai inferiori ai 10 m.

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.



Vista a volo d'uccello



Vista a volo d'uccello



Inserimento fotorealistico dell'intero comparto



Inserimento fotorealistico dell'intero 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.



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.



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.