

PREMESSA

La relazione paesaggistica è redatta a corredo dell'istanza di autorizzazione paesaggistica ex art. 9 della L.R. 28/1998 per interventi su aree vincolate ai sensi dell'art. 146 comma 5 del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

I contenuti principali della presente relazione rispecchiano i contenuti di cui al D.P.C.M. del 12/12/2005.

CRITERI ADOTTATI NELLA 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:

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

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

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CENNI STORICI

L'area di intervento ove verrà realizzata l'edificio residenziale in oggetto ricade nella Sardegna centro-meridionale, nel territorio del Comune di San Sperate, ed è compresa nella tavoletta al Foglio 557 Sez IV 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 25 km da Cagliari, San Sperate porta un nome la cui origine deriva da un martire scillitano (proveniente da Scillum, città romana dell'Africa settentrionale) i cui resti vennero rinvenuti presso i ruderi di una chiesa ai margini del paese. La pianura in cui si trova, confina a nord con il comune di Villasor, a est con Monastir, ad ovest con Decimomannu, a sud con il comune di Sestu.

La storia del centro di San Sperate è antichissima. Il paese, come testimoniano anche i numerosi resti ritrovati, è sempre stato abitato e coltivato: recenti scavi dimostrano che i primi insediamenti umani risalirebbero addirittura al [XVIII secolo a.C.](#) e si stabilirono nell'area di Su Cuccuru Santu Srebastianu (il colle di San Sebastiano).

I monumenti di rilevante interesse del Comune di San Sperate sono la chiesa parrocchiale di S. Sperate risalente agli inizi del 1600, quella di San Giovanni e di Santa Lucia di cui le prime testimonianze scritte della loro esistenza risalgono al 1599.

Inoltre vi è casa Tola risalente alla seconda metà del 1800 e disegnata dall' architetto Gaetano Cima, questi progetta la villa di San Sperate tenendo ben a mente le caratteristiche principali dell'architettura ordinaria e umile del paese: il mattone crudo e l'organizzazione degli ambienti, soprattutto del portico e della corte.

La villa si trova nella via Umberto, nei pressi della chiesa di San Sperate in una zona le cui abitazioni mantengono la tipologia della tradizionale casa campidanese in mattoni crudi.

La casa campidanese rappresenta l'abitazione tipica dei contadini della seconda parte del VIII secolo d.C. la forma di questi edifici, è il risultato di una lenta evoluzione nella quale molto hanno influito i fattori climatici e la reperibilità dei materiali.

Ritroviamo, per lo più, una sola tipologia abitativa costituita da un cortile interno, dalla casa che si sviluppa al pianterreno, e da un cortiletto posteriore.

INQUADRAMENTO NEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



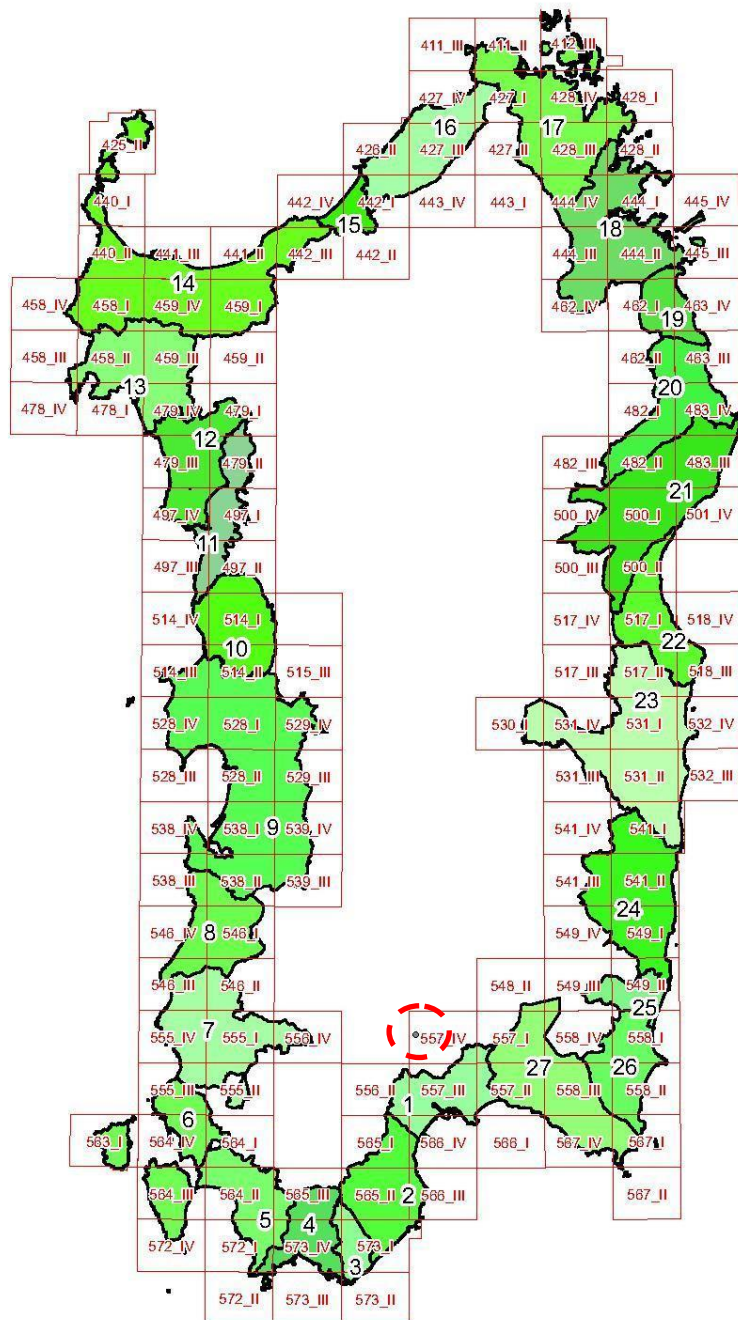
REGIONE
AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e succ. mod.

L.R. 25 novembre 2004 n.8

QUADRO D'UNIONE



1. Golfo di Cagliari
2. Nora
3. Chia
4. Golfo di Teulada
5. Anfiteatro del Sulcis
6. Carbonia e Isole sulcitane
7. Bacino metallifero
8. Arburese
9. Golfo di Oristano
10. Montiferru
11. Planargia
12. Monte Leone
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

● Comune di San Sperate

Il territorio comunale di San Sperate, 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 areato 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 .

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.

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

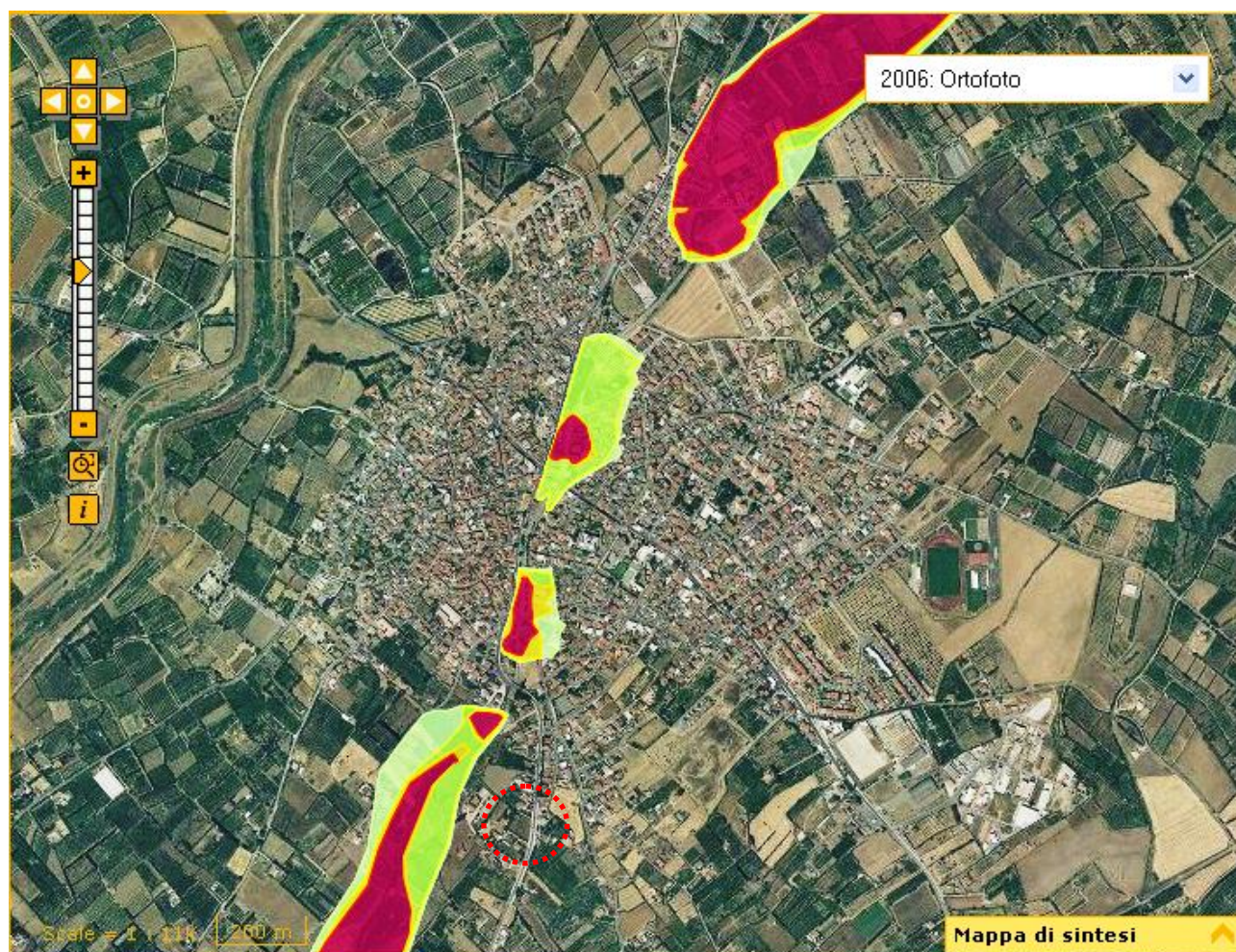
Il Piano di Assetto Idrogeologico all'interno Di "Sardegna Geoportale" individua, per il comune di San Sperate, diversi fattori di rischio, ma concentrati per lo più al di fuori del centro abitato.

Il fattore di rischio maggiore avviene nella parte a nord del centro urbano, in località "Is Concas" e nel tratto a sud del Rio Flumineddu che attraversa il centro abitato.

All' interno vi sono alcune zone lungo il rio Flumineddu, ma il fattore di rischio elevato è molto limitato.

Le aree individuate sono il risultato della Variante al P.A.I. presentata la Comune di San Sperate e approvate dalla giunta regionale con DECRETO N. 58 DEL 28 agosto 2009 con oggetto "Variante al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 19/2006 in Comune di San Sperate".

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

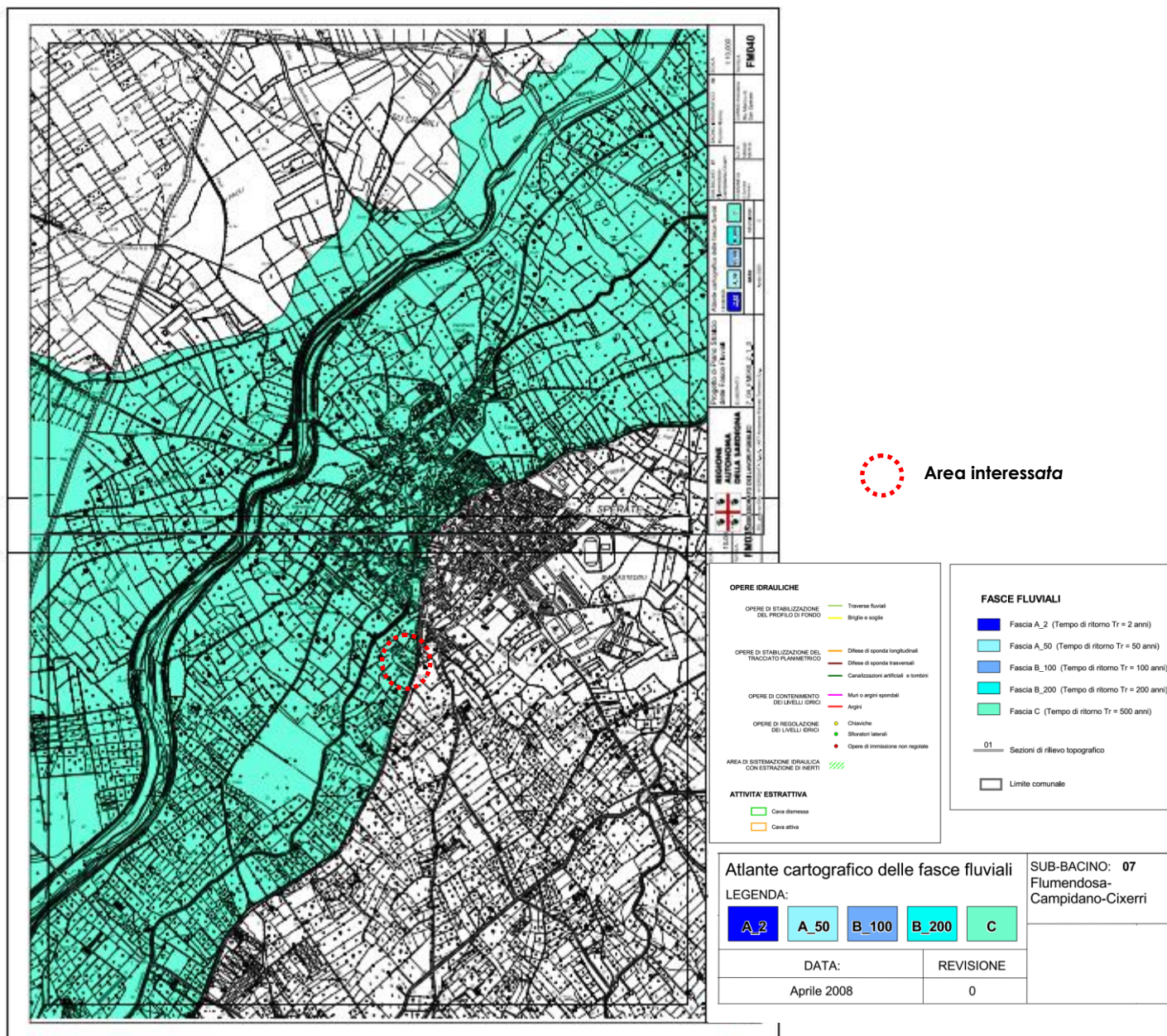


Piano Assetto Idrogeologico: Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) – Aree a pericolosità idrogeologica (L.267/98) –
Sardegna Geoportale mappa PAI

Per quanto concerne il Piano Stralcio Fasce Fluviali redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183, quale Piano Stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183, il comune di San Sperate risulta in gran

parte interessata dalla stratigrafia indicata con la lettera C ossia come regione fluviale potenzialmente oggetto di inondazione nel corso delle piene caratterizzate da un elevato tempo di ritorno (500 anni).

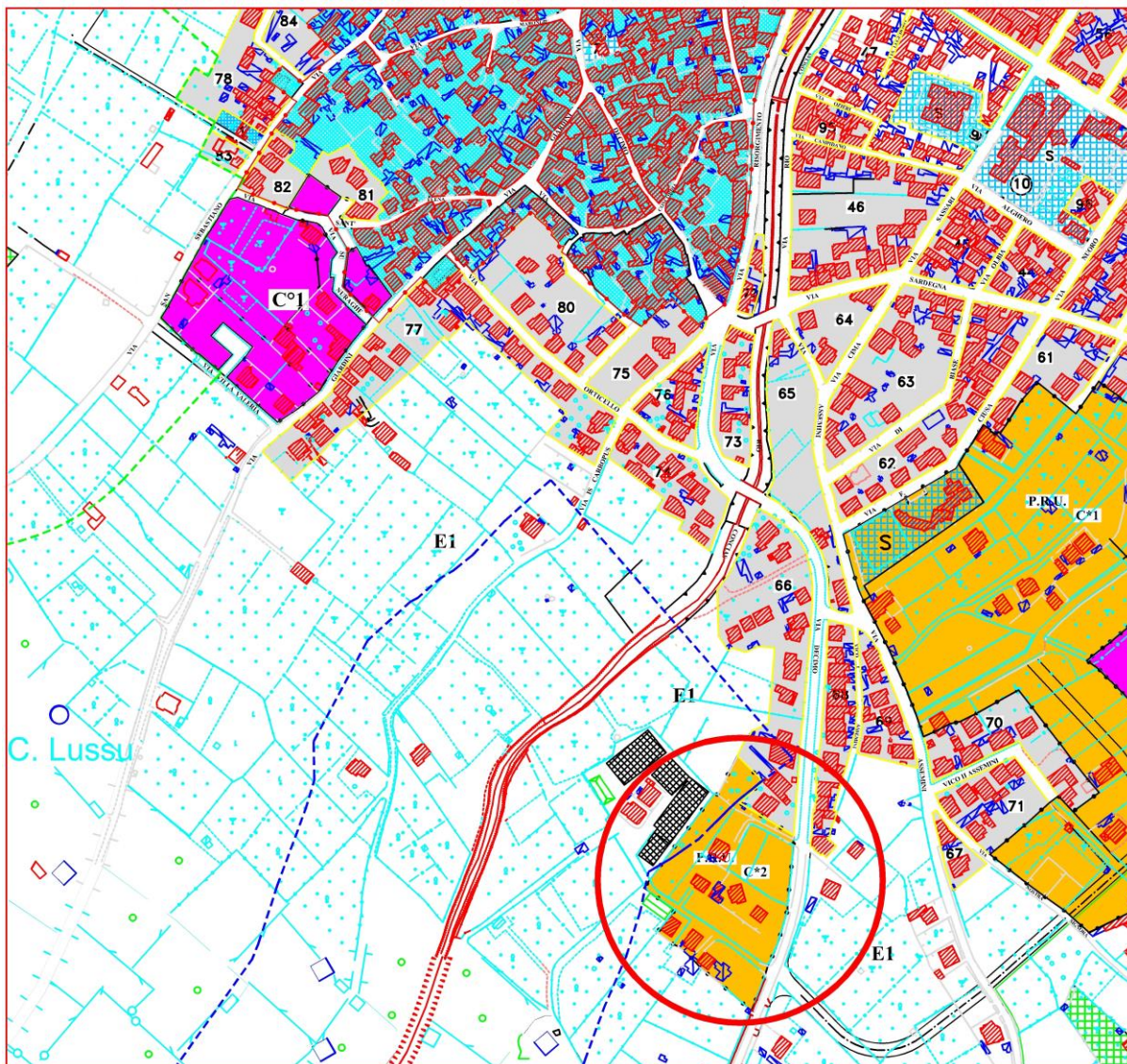
L'area oggetto della Lottizzazione ricade nella suddetta fascia ed è paragonabile al livello di pericolosità idraulica h1 del Piano di Assetto Idrogeologico vigente in Sardegna, che prevede in questi casi la predisposizione di una relazione Idrogeologica che dimostri la fattibilità dell'intervento di lottizzazione.



Piano Stralcio Fasce Fluviali redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183, quale Piano Stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183.

INQUADRAMENTO NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano di Risanamento Urbanistico ricade nel vigente P.U.C. in zona urbanistica omogenea C*2 di espansione urbana vincolata a piano attuativo di iniziativa comunale.

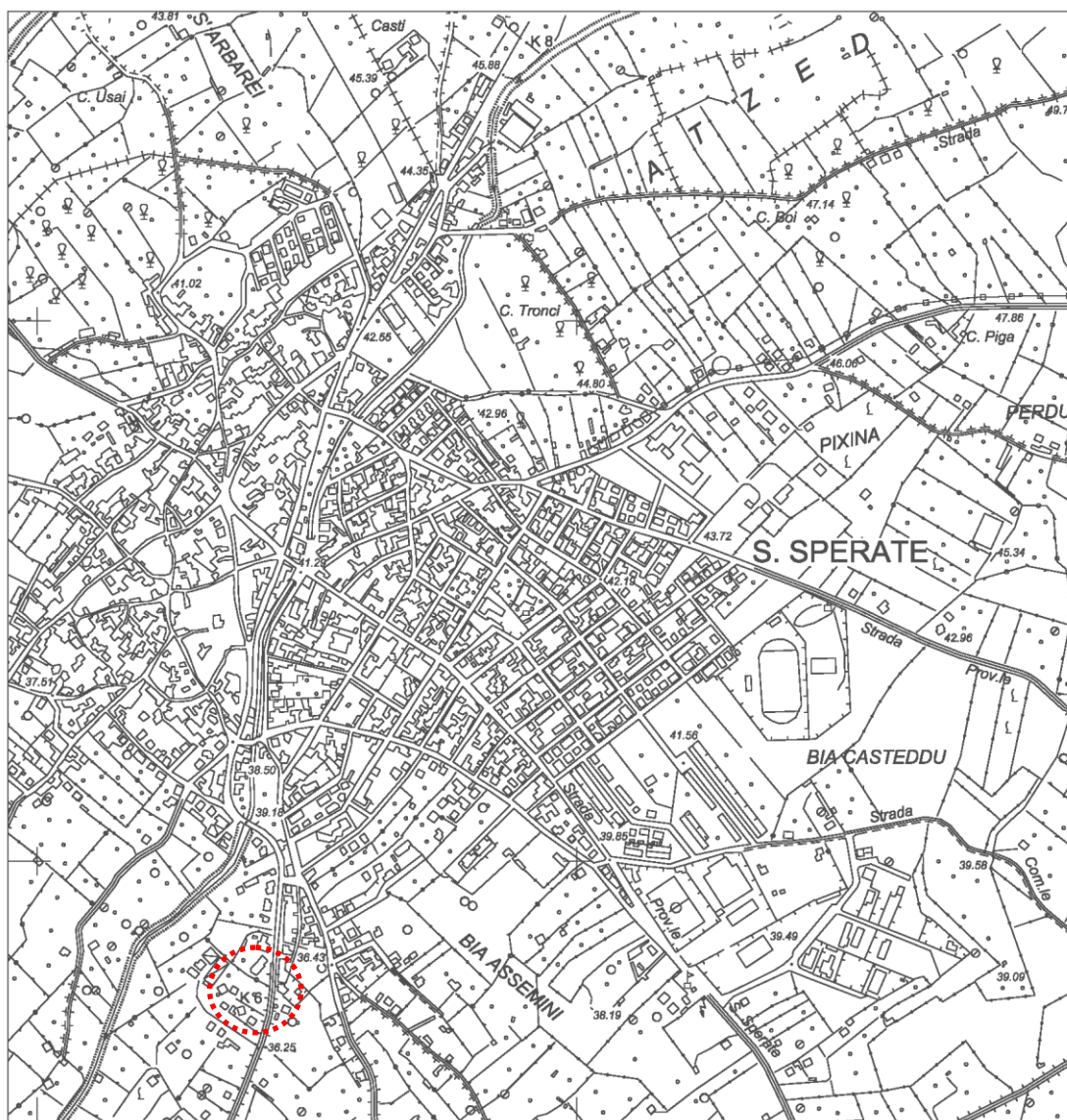


inquadramento nella PUC del Comune di San Sperate

L'area di intervento del P.R.U. in oggetto è situata in adiacenza alla via Decimo, nei pressi della periferia del centro abitato lungo la direttrice di collegamento S.S. 130 Dir con il Comune di Decimomannu, in prossimità dell'argine del Rio Concias e adiacente alla zona agricola meridionale del paese.

Si tratta di una zona interessata da diversi insediamenti edilizi sviluppatisi in passato, in assenza di un piano attuativo approvato ed una porzione del comparto edilizio di futura realizzazione ricade nella fascia dei 150 m dal Rio Flumineddu (Rio Concias), inteso quale bene tutelato ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs. n. 42/2004.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI-CONTESTO PAESAGGISTICO



inquadramento nella Carta Tecnica Regionale

..... AREA DI INTERVENTO

I comparti urbanistici oggetto del presente studio urbanistico non presentano particolari valenze paesaggistiche. Si tratta di un'area ubicata alla periferia del paese di San Sperate, interessata da diversi insediamenti sparsi che presentano una relativa contiguità ed integrazione di infrastrutture con l'ambito urbano.

In dette zone le opere di trasformazione dell'assetto territoriale L'area immediatamente a monte del di intervento presenta una discreta infatti esso è completamente intercluso dal tessuto urbano già consolidato.

E' delimitato a nord dalla rete viaria principale, a sud dal Rio Flumineddu, e ad ovest dalla via Sant' Antonio su cui si affacciano diverse abitazioni esistenti, infine ad est con un lotto in cui è edificato un fabbricato adibito a market per una sua parte oltre che ad abitazione e depositi.

Le scelte progettuali che hanno governato il progetto di lottizzazione ad ogni modo sono state indirizzate

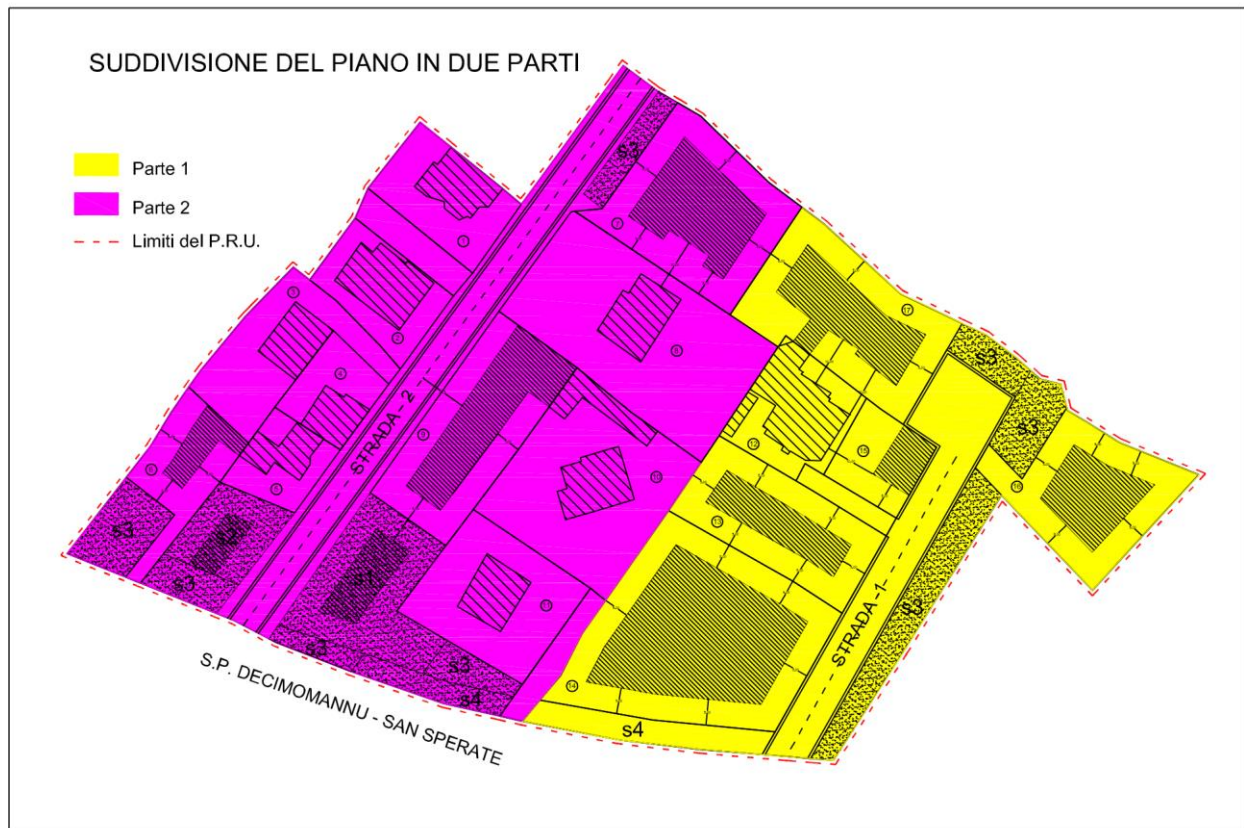
alla ricerca del miglior inserimento possibile dell'intervento in oggetto nel suo contesto. A tal fine, ad esempio, si è cercato di disporre le aree relative agli standards urbanistici in posizione periferica rispetto al perimetro del lotto per soddisfare così la necessità di continuità tra i nuovi sottoservizi 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.

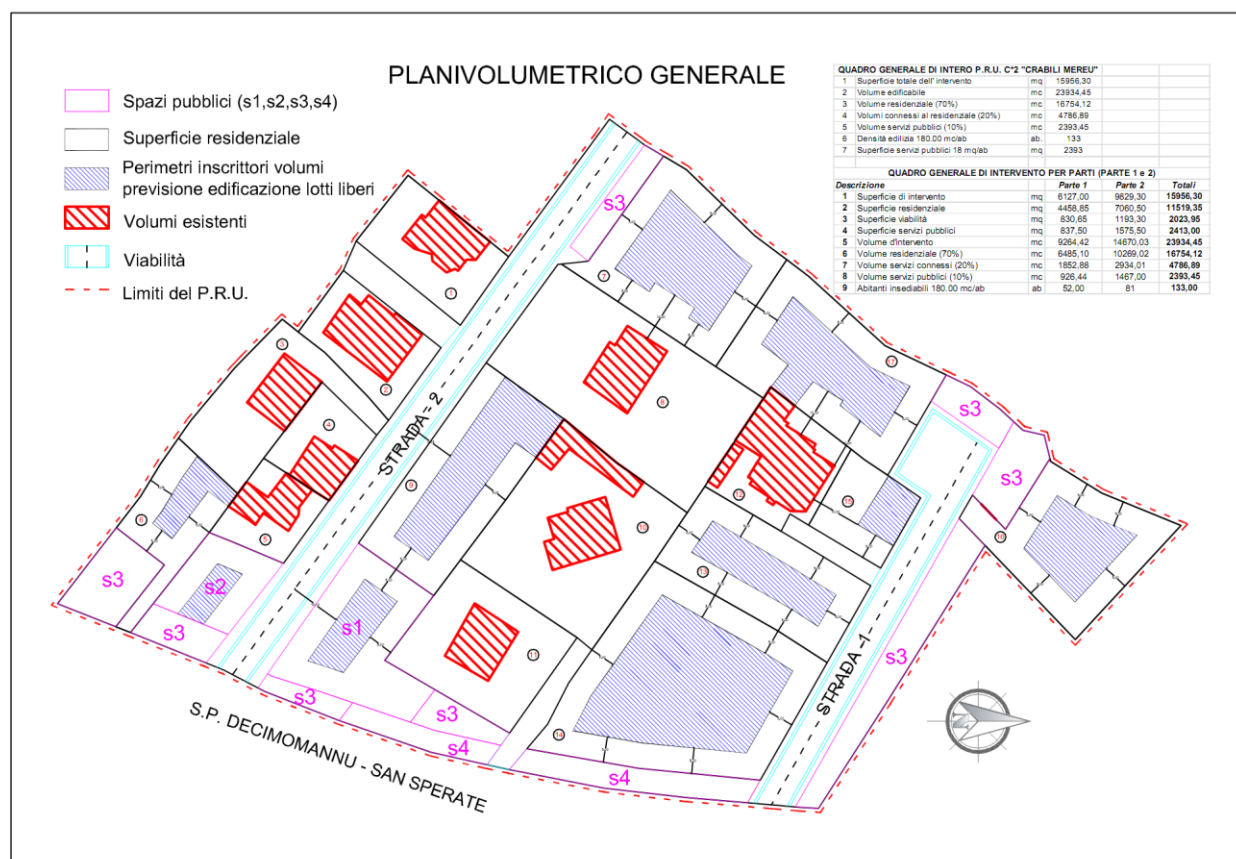


inquadramento su ortofoto e aerofotogrammetrico

DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento ha una forma trapezoidale ed un'estensione di ...,00 mq, e prevede l'attuazione di due distinti comparti funzionali "A" e "B".





Si tratta L'area d'intervento Nello studio della lottizzazione si è operato in modo da garantire per ciascuno 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

L'intervento progettuale consiste nell'attuazione organica e sistematica di un risanamento e riqualificazione urbanistica finalizzata alla valorizzazione dell'area attualmente compromessa da insediamenti abusivi e casuali, sorti in passato senza nessuna logica di pianificazione urbanistica.

Il presente Piano di Risanamento Urbanistico intende pertanto riequilibrare l'assetto del territorio attraverso interventi di recupero e consolidamento dell'esistente tessuto edilizio ed attraverso interventi di nuova edificazione da realizzare secondo schemi urbanistici dettati improntati alla valorizzazione razionale delle aree per gli standards e per la viabilità. I due comparti "A" e "B" hanno una superficie complessiva di 15.956,30 mq di cui 2.413,00 mq complessivi per spazi pubblici adibiti a verde, parcheggi e mq. 2.23,95 per viabilità interna. Il volume complessivo dell'intervento in progetto ammonta a 23.934,45 mc di cui 16.754,12 residenziali e 4.786,89 per servizi connessi.

Nella scelta delle aree da destinare ai servizi si è tenuto conto dell'esistente compromissione del tessuto edilizio esistente e pertanto le soluzioni adottate hanno tenuto conto dell'esistenti direttrici dello sviluppo urbanistico consolidato.

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. Le tipologie edilizie previste per il piano di lottizzazione in oggetto saranno prevalentemente del tipo "unifamiliari" – isolate o binate o a schiera e "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 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.

Gli interventi previsti in progetto comportano modificazioni del territorio urbano rispetto alla situazione attuale, senza che ciò possa creare risvolti negativi. Trattandosi di territorio già fortemente antropizzato, peraltro senza un criterio di sviluppo unitario, la nuova trasformazione prevista nell'area non comporta fattori di rischio e di alterazione delle esistenti peculiarità paesaggistiche. A tal proposito si precisa che non sono previste specifiche azioni di mitigazione ed integrazione in quanto l'intervento urbanistico di per sè, pur modificando e trasformando il contesto esistente, ha indubbiamente effetti benefici di riqualificazione del paesaggio. Tuttavia le Norme di Attuazione del piano contengono prescrizioni sulle caratteristiche costruttive, sulle tipologie e sui materiali da costruzione adeguate per assicurare un coerente inserimento del nuovo insediamento urbanistico nel contesto esistente.

COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

In conclusione si ritiene che le scelte urbanistiche progettuali siano tali da aver assicurato il mantenimento di standards minimi di riqualificazione dell'area, garantendo un armonico inserimento dei nuovi interventi previsti nel contesto esistente già fortemente antropizzato, senza alterare o compromettere le valenze paesaggistiche limitrofe.

Vedere allegato D.1.

Inserimento su Ortofoto