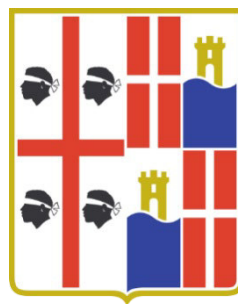


PARCO DI BACCU TINGHINU

COMUNE di CAPOTERRA		A&T STUDIO ARCHITETTURA E TECNICA VIA DIAZ N. 102 – CAPOTERRA Tel. 3381962375 VIA MANNO N. 94 – SELARGIUS fariguesio@libero.it	
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PARCO DI BACCU TINGHINU" ESPANSIONE RESIDENZIALE ZONA C3-4.1 PROGETTO DEFINITIVO		Progettisti Dott. Ing. Efisio Farigu Dott. Arch. Gianmarco Baire	
RELAZIONE PAESAGGISTICA SCALA GRAFICA:		Committenti BAIRE Adelina–BAIRE Gianluca–BAIRE Mario–BAIRE Matteo BAIRE Vittorina–CABONI Albina–LAI Giancarlo–LAI Luciano PINNA Regina–FARIGU Efisio–SEGURO Paola	
Localita' BACCU TINGHINU		TAVOLA N. 16	DATA MARZO 2022 AGGIORN. SETTEMBRE 2025



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



Comune di Capoterra
Città Metropolitana di Cagliari

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE *PARCO BACCU TINGHINU*

PROGETTO DEFINITIVO

Rev.3 Settembre 2025

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROPRIETA': BAIRE ADELINA - BAIRE GIANLUCA - BAIRE MARIO - BAIRE MATTEO - BAIRE VITTORINA - CABONI ALBINA - LAI GIANCARLO - LAI LUCIANO - PINNA REGINA - FARIGU EFISIO - SEGURO PAOLA.

PROGETTISTI:

Ing. Efisio Farigu



Arch. Gianmarco Baire



Indice

1. INTRODUZIONE	pag. 3
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO	pag. 4
3. STATO ATTUALE DEI LUOGHI	pag. 7
4. CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.....	pag. 7
5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	pag. 8
6. INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E NORME PER LA TUTELA DEL CONTESTO NATURALE	pag. 10
7. SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE.....	pag. 12
8. OPERE DI MITIGAZIONE e CONCLUSIONI	pag. 16

1. INTRODUZIONE

La presente relazione costituisce uno degli elaborati, denominato Allegato B, del Piano di Lottizzazione denominato **"Parco di Baccu Tinghinu"**, relativo ad un'area urbana sita nel Comune di Capoterra, in località Baccu Tinghinu individuata dal Piano Urbanistico Comunale come zona "C3-4.1" per espansione residenziale.

L'elaborato contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento così come previsto dal DPCM 12/12/2005, che recepisce la il D.Lgs n°42/2004 'Codice dei beni culturali e del paesaggio'.

In particolare al punto n.2 dell'Allegato del DPCM 12/12/2005 si precisa:

"La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dar conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo 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;*
- 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 compensazione necessari;*

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;*
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;*
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica."*

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 DEL 27/08/2020.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata al Piano di Lottizzazione è distinta al N.C.T. al foglio 9 particelle 403 (parte), 405 (parte), 1127 (parte), 1126 (parte), 964 (parte), 864, 431 (parte), 872, 432 (parte), 1216, 1212, 1213, 1261 (parte), 1215, 778, 1210 (parte), 808, 772, 404 (parte) con una superficie complessiva di circa 38.600 mq.

Nel perimetro dell'intervento, non compreso in zona C3-4.1, è presente un bacino di raccolta e smaltimento di acque meteoriche di proprietà Demanio Regionale.

Il mappale 404, interessato dal passaggio sotterraneo di una condotta idrica, è di proprietà comunale.

Le Norme di Attuazione del PUC per la zona "C3-4.1" consentono l'edificazione previa approvazione di un piano attuativo, esteso all'intero ambito d'intervento individuato nella cartografia di piano.

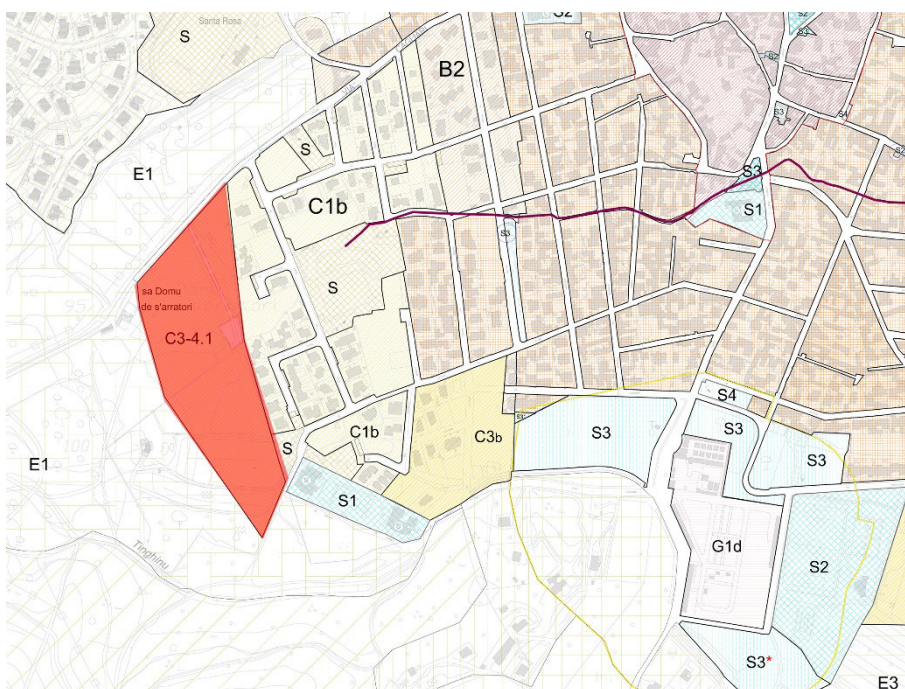
L'area è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico, Art.157 del D.Lgs. 42/2004.



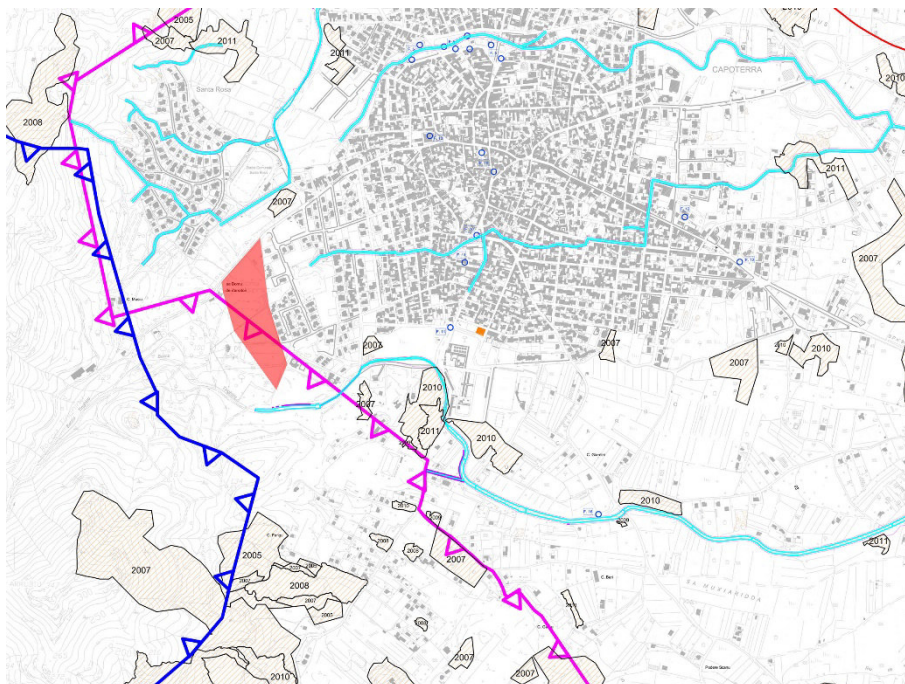
Ortofoto. Fonte: google.maps



Ortofoto. Fonte: google.maps



Stralcio PUC



Stralcio PUC, carta dei Vincoli



Stralcio PUC, carta dei Vincoli

3. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'area attualmente si presenta completamente priva di qualsiasi costruzione, si sviluppa su una superficie di 38.600 mq.

L'area urbana adiacente è contraddistinta dalla presenza di edifici residenziali uni e pluri-familiari su due livelli fuori terra; si riscontra la presenza di servizi pubblici come il complesso scolastico di Corte Pisedda e il Palazzetto dello Sport di Via Siena.

Nel perimetro dell'intervento, non compreso in zona C3-4.1, è presente un bacino di raccolta e smaltimento di acque meteoriche di proprietà Demanio Regionale.

Inoltre una porzione di territorio, indentificato al catasto col mappale 404, interessato dal passaggio sotterraneo di una condotta idrica, è di proprietà comunale.

Gli accessi all'area di progetto sono garantiti attualmente dalla Via Cagliari nel comparto Nord, e dalla Via Cavour nel comparto Sud.

All'interno del perimetro è presente della vegetazione spontanea di tipo 'macchia mediterranea'; si riscontra inoltre la presenza di un oliveto che verrà spostato in un'area adiacente.

4. CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO

L'area in oggetto si trova nel comparto Ovest del territorio del Comune di Capoterra, in una zona pre-collinare. Il sito possiede una notevole caratura paesaggistica contraddistinta dalla presenza della vegetazione tipica della macchia mediterranea (leccio, lentischio, corbezzolo, mirto, ecc.); e dal rilievo collinare che si affaccia sul Golfo degli Angeli e sulla piana del Campidano.

L'area attualmente è priva di qualsiasi manufatto ad eccezione di una condotta idrica interrata e delle delimitazioni in recinzione metallica tra i lotti appartenenti a diversi proprietari.

I colori che caratterizzano il contesto sono quelli del granito (grigio, rosa, giallo nella loro gradazione più tenue e meno satura), della gamma delle terre (marrone chiaro, beige, tortora) ed il verde della vegetazione mediterranea. Questi elementi cromatici assieme alla ai materiali naturali verranno ripresi nei progetti delle singole costruzioni al fine di creare un legame col contesto naturalistico.

5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

L'intervento prevede dunque la realizzazione di una lottizzazione a prevalenza residenziale, caratterizzata da edifici uni e plurifamiliari, oltre ad edifici destinati ai servizi connessi alla residenza per pubblica utilità.

Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di 8,50mt. per edifici unifamiliari e bifamiliari, 7,50 mt. per tipologia a schiera e 10,50 mt. per edifici in linea.

Le coperture delle residenze dovranno essere realizzate a falda con pendenza massima del 35%; è concesso l'utilizzo parziale di coperture piane per una percentuale pari al 35% dell'impronta dell'edificio. Nella tavola 11 del progetto sono indicate le sezioni per ciascuna tipologia ammessa.

Le coperture dovranno essere rifinite con manto di tegole in laterizio o in cemento di colore preferibilmente chiaro per limitare irraggiamento solare.

Le facciate dovranno essere obbligatoriamente rivestite, non è ammesso mantenere elementi costruttivi (es. calcestruzzo, laterizi ecc.) a vista. Oltre all'intonacatura tradizionale con finitura colorata, sono ammessi rivestimenti materici del tipo lapideo o ligneo. Nello specifico è indicato l'uso delle pietre locali largamente utilizzate all'interno del centro cittadino come ad esempio granito, trachite e basalto.

Gli infissi potranno essere in legno, pvc, alluminio-legno, con colorazioni laccate (dei colori sopracitati o simil-legno).

Gli spazi esterni dei singoli edifici, oltre ad ospitare i parcheggi privati, saranno adibiti a verde, prediligendo elementi della macchia mediterranea.

Per i dettagli tecnici si rimanda all'elaborato tecnico allegato al PdL 'Norme tecniche di Attuazione'.

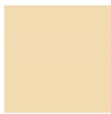
Il piano prevede la realizzazione di due nuove strade principali che collegano la parte Nord, nello specifico Via Cagliari, e la parte a Sud, ovvero Via Cavour; oltre ad una terza strada che congiunge le due viabilità di nuova realizzazione.

La cessione delle aree destinate ai servizi pubblici (S1 S2 S3) è stata concentrata sul comparto Sud in quanto adiacente con il polo scolastico di Corte Piscedda/Mangioi, e accessibili direttamente dalla Via Cavour; i parcheggi (S4) invece sono stati distribuiti in maniera omogenea su tutta l'area oggetto di lottizzazione.

Verranno inoltre realizzate due cabine elettriche per la trasformazione dell'energia e la distribuzione della stessa all'interno della nuova lottizzazione.

TAVOLOZZA COLORI

COLORI DELLE FACCIATE

				
R 249 G 241 B 216	R 242 G 218 B 177	R 224 G 206 B 169	R 225 G 175 B 105	R 110 G 76 B 48
				
R 236 G 203 B 187	R 214 G 166 B 143	R 120 G 59 B 59	R 125 G 80 B 80	R 40 G 75 B 50

COLORI DEI CORNICIONI E AGGETTI

		
R 255 G 255 B 255	R 249 G 241 B 216	R 242 G 218 B 177
		
R 224 G 206 B 169		

COLORI DELLE OPERE IN FERRO

			
R 255 G 255 B 255	R 100 G 100 B 100	R 50 G 50 B 50	R 110 G 76 B 48

COLORI DEGLI INFISSI ESTERNI LACCATI (ad esclusione delle finiture effetto legno)

				
R 255 G 255 B 255	R 100 G 100 B 100	R 50 G 50 B 50	R 40 G 75 B 50	R 110 G 76 B 48

6. INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E NORME PER LA TUTELA DEL CONTESTO NATURALE

Allo stato attuale l'area è caratterizzata dalla presenza di numerose specie arboree, prevalentemente alberi di ulivo e arbusti tipici della macchia mediterranea.

Tali elementi interferiscono con le opere di progetto previste dalla lottizzazione, pertanto in un'ottica di salvaguardia e di mitigazione ambientale è previsto il reimpianto delle specie, all'interno della stagione invernale, di tutte le specie espianate durante la realizzazione delle opere. Al tal fine è stato fatto un censimento degli alberi e degli arbusti presenti all'interno dell'area in oggetto, che verranno ricollocati nell'area in oggetto e nei terreni adiacenti, come da tavola illustrativa 'Allegato B' presene nelle Norme tecniche di attuazione.

Progetto del verde pubblico

È prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto all'interno delle aiuole adiacenti parcheggi; nello specifico verranno selezionate specie caratterizzate da un apparato radicale non invasivo.

All'interno delle aree riservate al pubblico (S1, S2, S3) verranno impiantati parte degli ulivi rimossi per la costruzione delle opere di urbanizzazione, così come descritto nel paragrafo precedente.

Illuminazione pubblica

Sarà caratterizzata da lampioni installati su singolo palo di altezza pari a 8.00mt. I corpi illuminanti avranno un design contemporaneo e geometricamente lineare al fine di non compromettere la visibilità del paesaggio naturale. Colorazione palo/lampione: grigio antracite-grafite. Colorazione luce led: bianco neutro (circa 4000 K).



Foto aerea, censimento specie arboree presenti allo stato attuale.



Planimetria Lottizzazione. censimento specie arboree presenti allo stato attuale.



Planimetria Lottizzazione. reimpianto specie arboree presenti post opere di lottizzazione.

7. SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE

7.1 Viste generali

Le simulazioni planivolumetriche sono di carattere indicativo, per gli approfondimenti tecnici si rimanda alle Tavole di progetto allegate al PdL.





7.2 Viste di dettaglio





8. OPERE DI MITIGAZIONE E CONCLUSIONI

Il Piano di Lottizzazione può essere considerato di tipo estensivo, prevede infatti la realizzazione di nuovi edifici residenziali che, per tipologia scelta e indice fondiario, impattano in maniera minima sul suolo e sull'ambiente rispetto ad un insediamento di tipo intensivo.

Anche la viabilità è stata ridotta al mero collegamento tra le estremità dell'area, e al collegamento tra esse, in modo da impattare in maniera minima sul suolo; inoltre la scelta di concentrare le aree in cessione destinate ai servizi pubblici è stata fatta anche per limitare la circolazione dei veicoli e avere dunque un minore impatto sull'ambiente.

Per quanto concerne i singoli edifici, essi saranno oggetto di progetti singoli, ma attraverso le Norme Tecniche del PdL e i dettami sui materiali ed i colori descritti al paragrafo 4 di questa Relazione, si è cercato di dare un'impronta unitaria nel rispetto della tradizione costruttiva locale e soprattutto nel rispetto del contesto paesaggistico di riferimento.

Capoterra, Settembre 2025

Progettisti

Dott. Arch. Gianmarco BAIRE



Dott. Ing. Efisio FARIGU

