

Comune di Capoterra

Città Metropolitana di Cagliari

ZONA D2b.5 - località La Maddalena

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

ai sensi dell'art. 41, R.E., P.U.C.

Relazione Paesaggistica

Tavola

RP

Committente

Sa Idanu Real Estate srls

Proprietari

Aresu Giovanni

Aresu Lucia

Aresu Maddalena

Aresu Giuseppe

Aresu Maria Francesca

Aresu Maria Bonaria

Settembre

2025

Il Tecnico

Ing. Bruno Mura

timbro e firma

Relazione Paesaggistica

1. Premessa

La società “Sa Idanu Real Estate” srls, avente p. iva 03739160921, con sede in Via delle Margherite snc, CAP 09040, Località Villaggio dei Gigli, titolare di accordo preventivo all’acquisizione delle aree di cui trattasi, nella persona del suo legale rappresentante Angius Stefano nato a Lanusei (NU) il 10/07/1961, unitamente ai proprietari, sig.ri:

- Aresu Giovanni, nato a Cagliari (CA), il 27/08/1964, C.F. RSAGNN64M27B354O;
- Aresu Lucia, nata a Cagliari (CA), il 17/04/1961, C.F. RSALCU61D57B354A;
- Aresu Maddalena, nata a Cagliari (CA), il 10/06/1959, C.F. RSAMD59H50B354U;
- Aresu Giuseppe, nato a Cagliari (CA), il 26/01/1964, C.F. RSAGPP64A26B354G;
- Aresu Maria Francesca, nata a Cagliari (CA), il 01/08/1962, C.F. RSAMFR62M41B354A;
- Aresu Maria Bonaria, nata a Cagliari (CA), il 11/11/1965, C.F. RSAMBN65S51B354H;

illustra il piano attuativo correlato alla proposta di Autorizzazione a Lottizzare che si intende sottoporre al Comune di Capoterra.

L’area interessata è composta da diverse particelle catastali le quali sono distinte nel Catasto Terreni, Comune di Capoterra al foglio 26, mappali 76, 710 e 711.

2. Sintesi della proposta

L’area oggetto della presente richiesta Autorizzazione a Lottizzare ai sensi dell’art. 41 del R.E. del P.U.C., è ubicata nel Comune di Capoterra, in località “La Maddalena”, all’interno di una zona urbanistica “D”, individuata dal PUC vigente approvato in via definitiva con Del.C.C. n.18 del 15/05/2025 e dichiarato coerente con quadro normativo e pianificatorio sovraordinato con Det. n.1188/DG, prot. n.38661 del 17/07/2025 ed entrato in data 25/07/2025, facente parte del comparto D2b.5, ovvero zona dedicata a insediamenti di carattere commerciale. I terreni che compongono la presente richiesta, si trovano adiacenti alla Strada Provinciale n°91, alla Strada Statale n°195 e alla Strada Vicinale di Santa Barbara.

In progetto si prevede la sistemazione generale delle aree verdi lungo la S.P. 91 e in prossimità dei “Fortini” meglio descritti al punto “6.e” successivo, in maniera tale da integrarsi con la pista ciclabile di nuova realizzazione e di poter essere immediatamente fruibili dalla collettività. Il lotto privato sarà disposto all’interno del comparto, accessibile da due strade di lottizzazione, una posta in prossimità della S.P. 91, accessibile tramite la rotonda di futura realizzazione a carico della ditta proponente e una accessibile dalla Strada Vicinale Santa Barbara, dal quale si potrà accedere anche all’area di Parcheggi Pubblici. Il lotto Servizi invece sarà invece accessibile dalla Strada Vicinale Santa Barbara.

La presente relazione paesaggistica, tiene conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico ed area di intervento) prima dell’esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell’intervento. E rappresenta nel modo più chiaro possibile, lo stato dei luoghi dopo l’intervento. Ai sensi dell’art 146, commi 4 e 5 del Codice, la documentazione contenuta 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 all'amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nel piano paesaggistico regionale ed 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.

3. Vincoli insistenti

a. Fascia di rispetto della Strada Provinciale n. 91

La fascia di rispetto richiesta dalle vigenti normative in materia (Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. n. 285 del 30/04/1985, art. 16, e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. n°495 del 16/12/1992, art. 26) rispetto alla S.P. n°91 è rispettata dall'ipotesi di sviluppo dell'area relativa alla proposta di piano attuativo.

La distanza del nuovo fabbricato che verrà in seguito realizzato, dovrà rispettare rispetto al confine stradale della S.P. n°91 i 20,00m e dovrà dunque rispettare i limiti richiesti dalla normativa nazionale per le fasce di rispetto per le nuove costruzioni fuori dai centri abitati (art. 26 del D.P.R. n°495 del 16/12/1992).

b. Relazione di accompagnamento al piano attuativo sull'assetto idrogeologico

Secondo quanto richiesto dall'art. 47 delle NA del PAI, il piano attuativo proposto e gli interventi edilizi connessi saranno orientati al rispetto del principio di invarianza idraulica e specificheranno le opere previste per raggiungere tale obiettivo. Lo strumento attuativo individuerà e definirà le infrastrutture necessarie per soddisfare tale principio e indicherà le modalità per il suo conseguimento, anche mediante la possibile realizzazione di vasche di laminazione.

Gli interventi che saranno effettuati nell'ambito della proposta di piano attuativo sono orientati a limitare l'uso di superfici impermeabili e favorire la formazione di nuove aree permeabili, con tecniche a basso impatto ambientale.

c. Fascia Costiera Regione Sardegna – Golfo di Cagliari

Le normative vigenti in materia (Piano Paesaggistico Regionale art. 17 della L.R.8/2004) appongono il vincolo paesaggistico sull'intera area oggetto in quanto ricadente all'interno del Piano Paesaggistico regionale, pertanto qualsiasi progetto di attività edilizia deve acquisire il parere ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

d. Fascia Tutela Paesaggistica – 300m dal mare

La fascia di rispetto richiesta dalle vigenti normative in materia (Legge Galasso L.431/1985 e art. 142 lett. a9 del D. Lgs.42/2004) tutela i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. Pertanto i fabbricati di nuova realizzazione dovranno sorgere oltre il limite dei 300m dalla linea di battigia.

e. Perimetro di tutela Beni Storico Culturali - Fortini

All'interno del "Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari" (Provincia di Cagliari, Comune di Capoterra, Località "La Maddalena", ID Univoco Bene Radice: 95059033 e 95059034) sono presenti all'interno

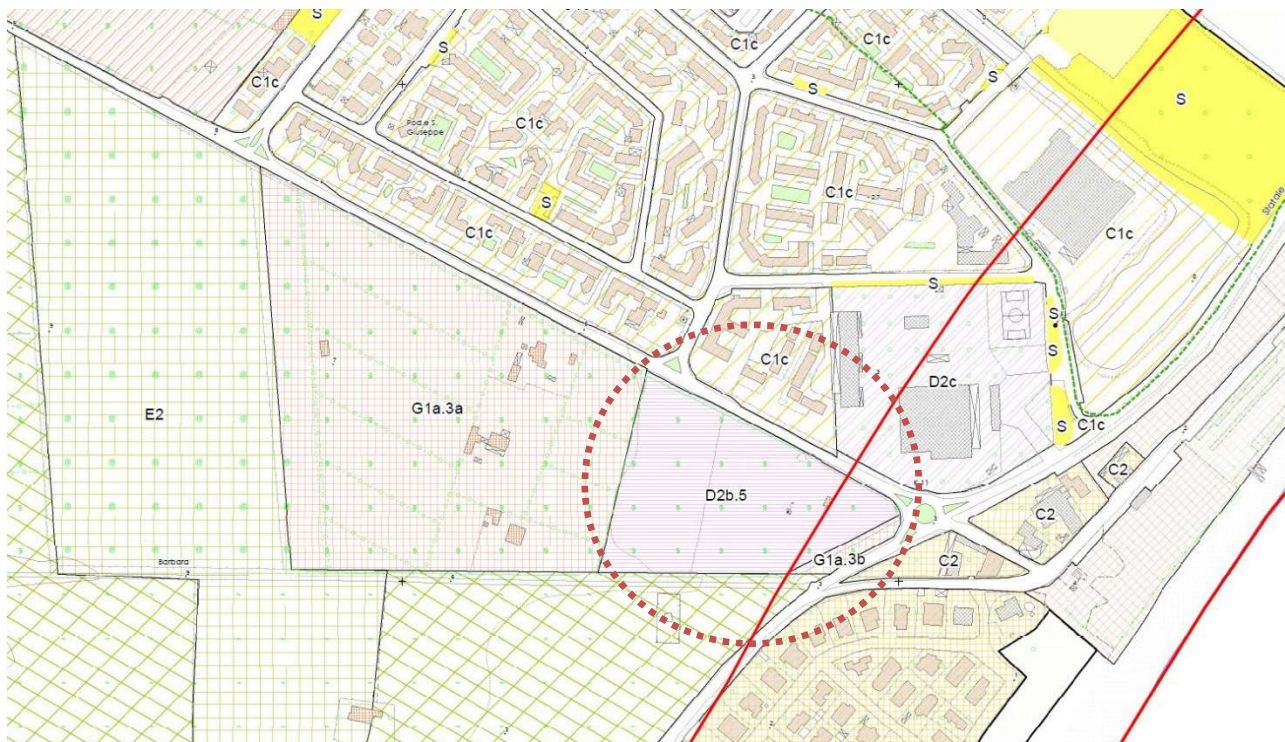
dell'area di intervento due beni identificati come “fortini militari” di età contemporanea, uno a pianta articolata realizzato in cemento con copertura in parte piatta di cemento e in parte in tegole, uno con pianta quadrata ed angoli stondati, realizzato in cemento e tetto piano. La visibilità di entrambi i monumenti risulta fortemente obliterata dalla presenza della fitta vegetazione, inoltre quella del monumento posto a sud, lungo i prospetti nord, ovest ed est, risulta fortemente compromessa anche dalla presenza di materiale edilizio che si appoggia alle murature.

4. Inquadramento territoriale e urbanistico

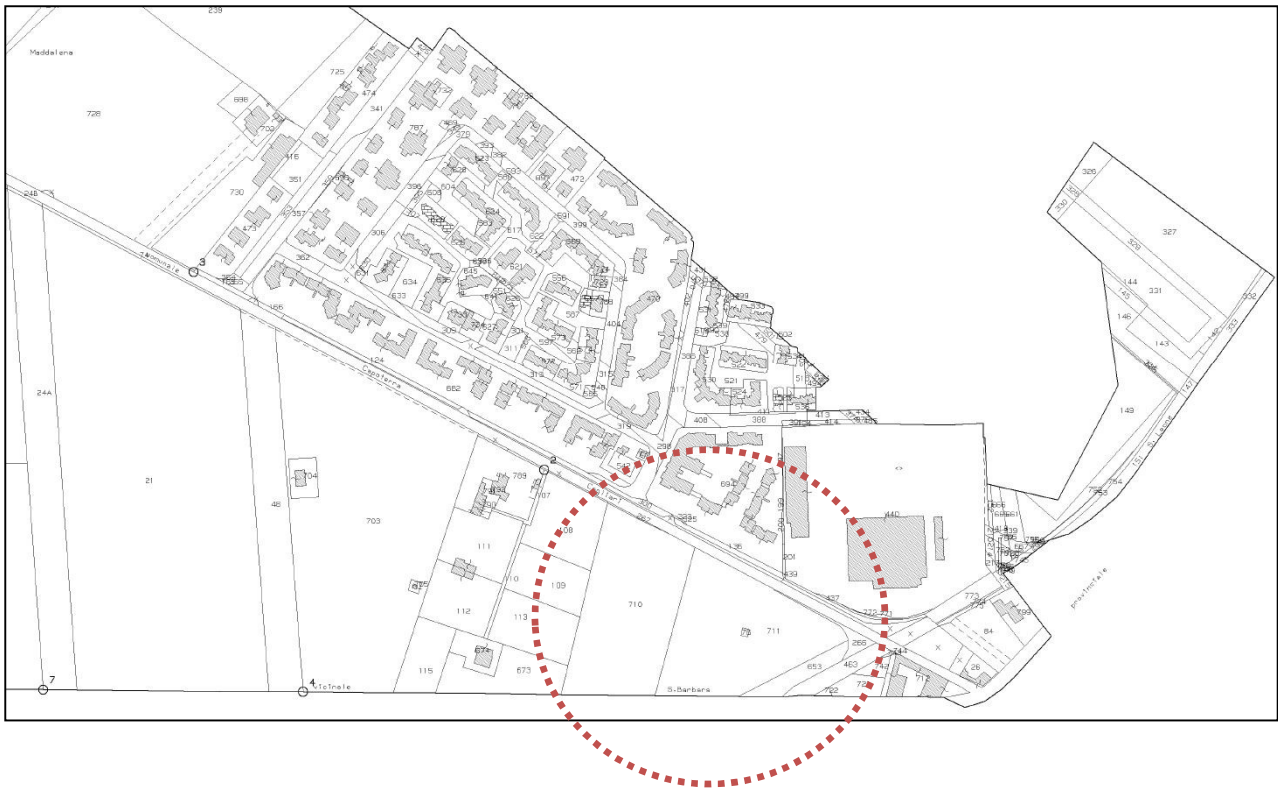
L'area interessata dalla proposta è ubicata nel Comune di Capoterra nella località "La Maddalena", all'interno di una zona individuata dal PUC vigente come zona D2b.5, ovvero zona dedicata a insediamenti di carattere commerciale. I terreni che compongono la presente richiesta, confinano a nord-ovest con altre proprietà, a nord-est con la Strada Provinciale n°91 adiacente ad un esistente ingresso per la lottizzazione "La Residenza del Sole", a sud-est con la Strada Statale n°195 e a sud-ovest con la Strada Vicinale di Santa Barbara.

I terreni sono dunque localizzati in una zona ben collegata alla viabilità di livello locale e sovralocale esistente. È prevista inoltre la realizzazione di una rotatoria sulla S.P. n°91, per consentire un migliore accesso sia alla pre-esistente "La Residenza del Sole", sia alla futura lottizzazione oggetto della presente richiesta.

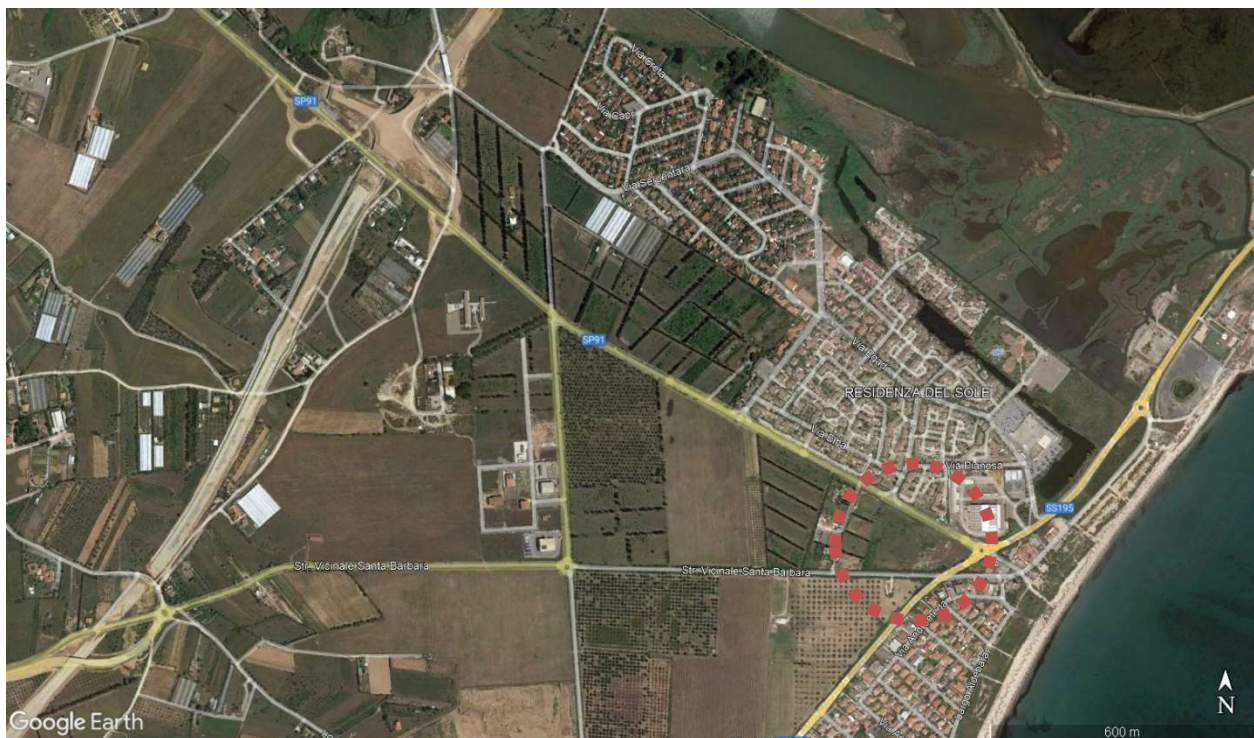
Stralcio PUC vigente – zona urbanistica “D2b.5”



Stralcio Catastale, F. 26, Mappali 76, 710, 711



Stralcio Ortofoto Google Earth



5. Inquadramento nel Piano Paesaggistico Regionale

Attraverso il Piano Paesaggistico Regionale la Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, nel suo intreccio tra natura e storia, tra luoghi e popoli. Tali elementi vengono ritenuti fondamentali per lo sviluppo della Regione stessa.

Pertanto il PPR si propone di tutelare il paesaggio, con la duplice finalità di conservarne gli elementi di qualità e di testimonianza mettendone in evidenza il valore sostanziale, e di promuovere il suo miglioramento attraverso restauri, ricostruzioni, riorganizzazioni, ristrutturazioni anche profonde là dove appare degradato e compromesso.

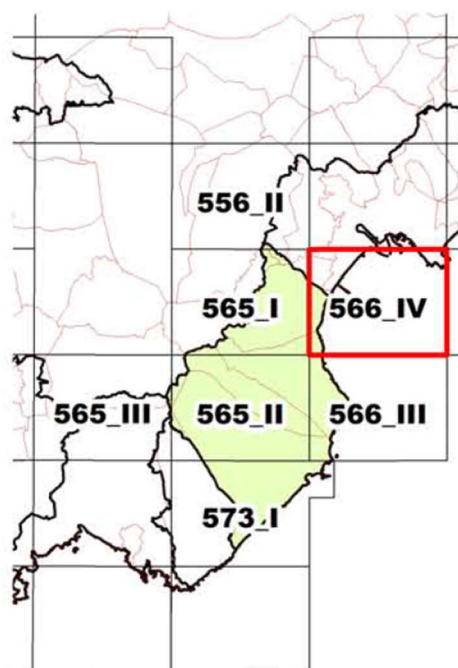
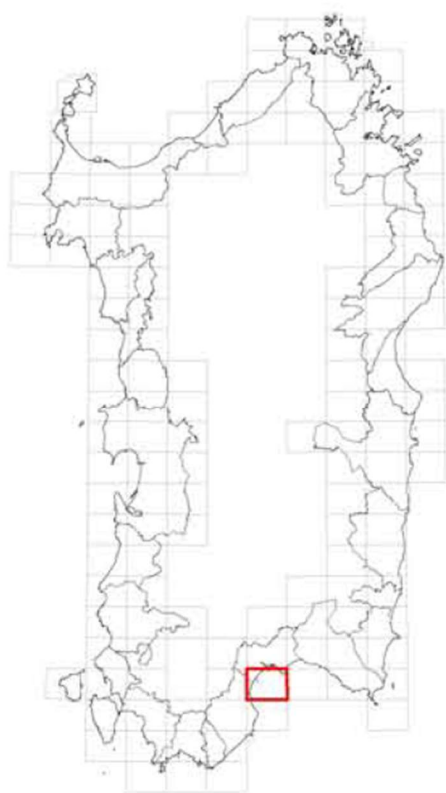
Ai fini della pratica di pianificazione, è necessario interfacciarsi ai “sistemi” di riferimento (ambientale, storico-culturale, insediativo) la cui composizione determina l’assetto del territorio, e dei diversi “ambiti” nei quali tali sistemi si concretizzano.

Tuttavia è riconosciuto come il paesaggio sia il risultato della composizione di più aspetti. È anzi, proprio dalla sintesi tra elementi naturali ed elementi derivanti dall’azione dell’uomo che nascono le sue qualità.

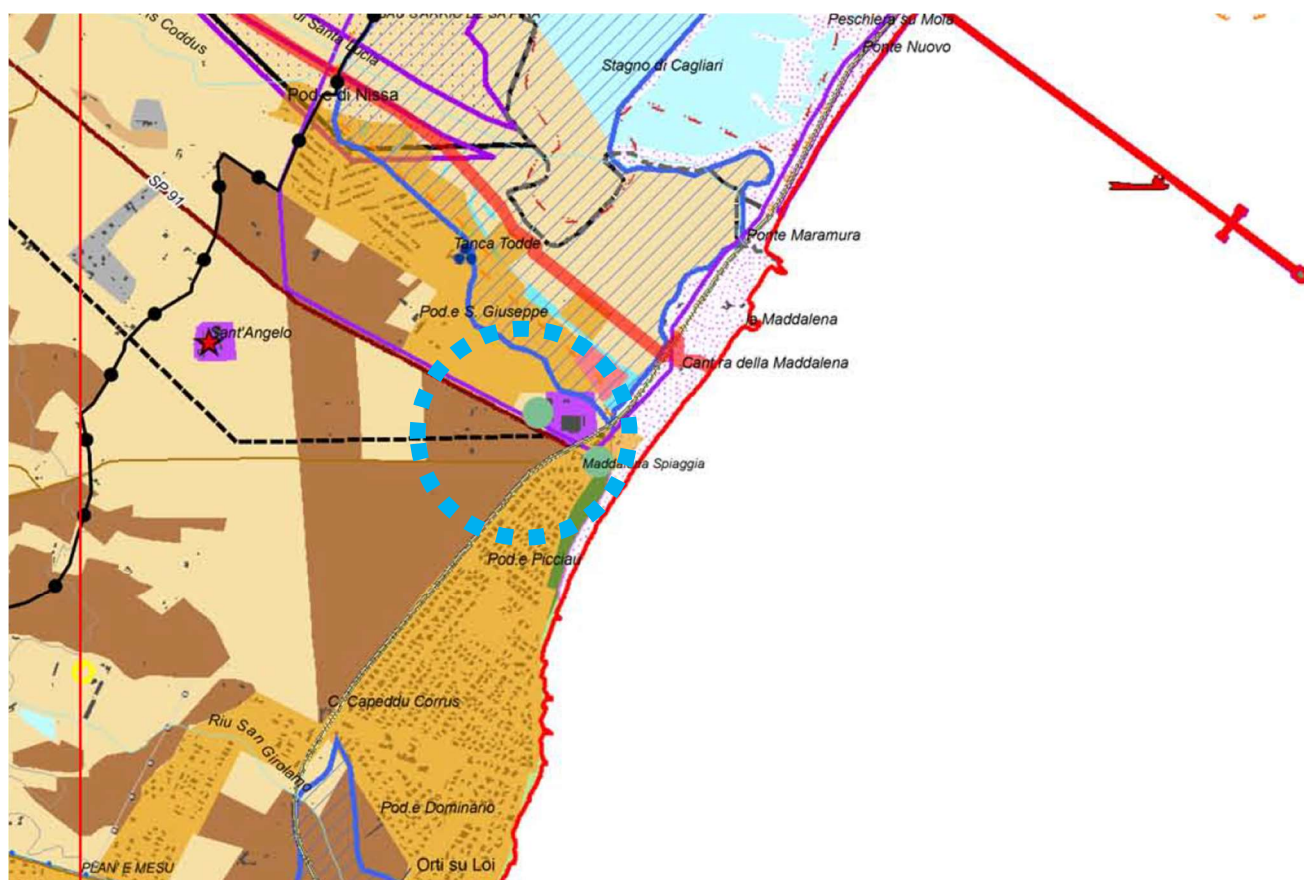
Ogni settore d’analisi è finalizzato all’individuazione di regole da porre, affinché di ogni parte del territorio siano tutelati ed evidenziati i valori, sotto il profilo di ciò che la natura (assetto ambientale), la storia e la cultura (assetto storico-culturale), l’organizzazione territoriale costruita dall’uomo (assetto insediativo) hanno conferito al processo di costruzione del paesaggio.

AMBITO DI RIFERIMENTO

L’ambito di paesaggio in cui ricade l’intervento in oggetto risulta essere il n. 2 Nora, tavola n° 566 Sez.



Quadro d'unione



AMBITO 2 - STRUTTURA

La struttura dell'Ambito di paesaggio è definita dal sistema delle piane costiere di Pula e Capoterra che si raccordano verso l'entroterra alla fascia pedemontana detritico-alluvionale, legata morfologicamente e geneticamente alla evoluzione dei corridoi fluviali che solcano i rilievi orientali del Massiccio del Sulcis. Le incisioni vallive caratterizzano il vasto entroterra montano fino a interessare la fascia litorale con le ampie conoidi alluvionali. La morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di importanti elementi idrografici da cui dipendono i principali processi evolutivi del sistema fisico-ambientale di questo Ambito, tra cui il Rio San Gerolamo, che scorre a nord della lottizzazione Rio S. Gerolamo. L'insieme del reticolo fluviale della zona contribuisce alla formazione ed alla caratterizzazione del territorio con la morfogenesi e l'evoluzione sia delle conoidi nel settore pedemontano (attraverso i processi di accrescimento di tali corpi detritici da cui dipende anche il controllo delle manifestazioni alluvionali che ciclicamente interessano tali ambiti), sia degli estesi sistemi sabbiosi (che definiscono il settore litoraneo, attraverso lo sversamento delle frazioni solide veicolate dalle acque incanalate che giungono fino a mare). Si tratta di un Ambito di paesaggio fortemente caratterizzato da problematiche di relazione tra processi insediativi rilevanti (di infrastrutturazione di interesse metropolitano e regionale, di organizzazione della residenzialità d'area vasta, di valorizzazione e fruizione turistica delle risorse marino costiere e montane) e processi ambientali portanti. Il sistema delle piane costiere costituisce il corridoio insediativo principale dell'Ambito in esame, la cui struttura insediativa recente, sostenuta dalla direttrice infrastrutturale costiera della strada statale sulcitana (SS 195), è imperniata sui centri di Sarroch, Villa San Pietro e Pula. Nel settore settentrionale dell'Ambito di paesaggio il territorio di Capoterra risulta caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali per nuclei urbani che attraggono quote rilevanti di mobilità territoriale della popolazione dell'area urbana di Cagliari. Gli insediamenti localizzati lungo la linea di costa (La Maddalena, Frutti d'oro, Torre degli Ulivi) costituiscono una fascia densamente edificata, stretta tra la linea di costa e la

strada statale sulcitana, che presenta un unico punto di discontinuità in corrispondenza delle foci del Rio San Gerolamo. Il settore presenta inoltre una vasta area occupata dagli insediamenti industriali petrolchimici di Sarroch e dalle infrastrutture di approdo marittimo per i prodotti petroliferi, che caratterizzano la dimensione paesaggistica ed ambientale dell'Ambito in esame.

ASSETTO AMBIENTALE

Relativamente al territorio di Capoterra, costituiscono elementi ambientali del sistema paesaggistico di questo ambito:

- la vasta conoide alluvionale del Rio Santa Lucia che si estende alla destra idrografica del corso d'acqua e confina in maniera sfumata con il sistema della Laguna di Santa Gilla dell'Ambito limitrofo;
- il settore sud-occidentale del bacino idrografico del Rio Gutturu Mannu – Guttureddu racchiude un vasto ed articolato sistema orografico. I due importanti corsi d'acqua che drenano questo settore, dopo la confluenza e l'immissione nella piana, danno origine al Rio Santa Lucia. Il settore nord-orientale del bacino idrografico del Rio Gutturu Mannu
- Guttureddu racchiude un vasto complesso montano;
- la piana di Capoterra rappresentata da estesi depositi di glacis e da alluvioni antiche terrazzate (che dalle pendici nord-orientali dei rilievi del Sulcis si estendono, con costante lieve inclinazione, fino alla costa); della piana fanno parte anche la conoide e le alluvioni del Rio Santa Lucia e del Rio San Gerolamo. L'Area industriale del petrolchimico occupa una vasta area, di oltre 3 kmq di estensione, posta nel settore più meridionale della piana di Capoterra, in territorio di Sarroch;
- il sistema orografico occidentale del Monte Santa Barbara che individua parte del bacino idrografico montano del Rio San Gerolamo. Il sistema orografico è scolpito per la quasi totalità su litologie granitiche, in alcuni settori fortemente arenizzati.
- il sistema orografico di Punta Picchirillu che racchiude un limitato sistema orografico collinare;
- la piana del Rio San Gerolamo che individua una stretta fascia di territorio a cavallo dell'alveo attuale del corso d'acqua;
- il sito di importanza comunitaria Foresta di Monte Arcosu.

ASSETTO STORICO

Costituiscono sistema del paesaggio storico-culturale di Capoterra:

- l'insieme di interambito delle emergenze architettoniche della chiesa campestre di Santa Lucia di Capoterra con il rio omonimo che la collega al mare, della miniera abbandonata di San Leone, del borgo di Santa Barbara, del villaggio di San Pantaleo con il suo contesto ambientale, archeologico e della cultura materiale (strumenti e pratiche delle antiche attività per la distillazione del tannino, per la produzione di carbone vegetale e per la fabbricazione di esplosivi) e del percorso stradale interno che le congiunge e che le relaziona al sistema insediativo di Santadi.

ASSETTO INSEDIATIVO

Costituiscono elementi rilevanti dell'assetto insediativo dell'Ambito per Capoterra i seguenti sistemi:

- il sistema insediativo dei centri urbani di Pula, Villa San Pietro, Sarroch, strutturati lungo la direttrice viaria della strada statale sulcitana SS 195;
- il centro urbano di Capoterra localizzato ai margini dei rilievi del massiccio del Sulcis;
- la struttura insediativa dei nuclei residenziali diffusi di Poggio dei Pini e della Residenza del Poggio, sulle pendici dell'arco collinare granitico di Santa Barbara;

-

VALORI E CRITICITA'

Per ciò che concerne i **valori** segnalati nella scheda di indirizzo dell'ambito n° 2 (pertinenti solo in parte per il territorio di Capoterra) si segnalano i seguenti:

- Per ciò che concerne le **criticità** dell'ambito 2 si rilevano:

- Elevata pressione insediativa sui sistemi costieri con riduzione della capacità di rigenerazione degli stessi ed alterazione dei processi costieri.
- Degrado morfoevolutivo dei sistemi di spiaggia con fenomeni di erosione degli arenili e delle dune.
- Degrado degli apporti fluviali e perdita del grado di naturalità nei sistemi ripariali e nei settori di foce, con alterazione del regime degli scambi idrogeologici con i sistemi marino costieri e gli acquiferi sotterranei, e conseguente degrado ecologico e morfo-evolutivo dell'assetto idrogeologico complessivo.

- Sottrazione attuale e potenziale degli apporti detritici di ripascimento naturale ai sistemi sabbiosi costieri a causa di sbarramenti artificiali e cave in alveo.
- Dissesto idrogeologico del reticolo idrografico e dei versanti.
- Processi di intrusione salina negli acquiferi delle piane costiere e di accumulo di sali nei suoli.
- Degrado della copertura pedologica e vegetale dei sistemi montani, prevalentemente a causa dei numerosi incendi boschivi durante la stagione estiva.
- Fenomeni di inquinamento dei suoli e delle falde sotterranee legati alle attività dello stabilimento industriale.
- Uso del suolo che tende ad invadere con i nuovi insediamenti turistici realtà agricole.
- Problematiche riguardanti il controllo dell'inquinamento nelle aree agricole e in particolare di quelle ubicate in prossimità di ecosistemi naturali.

INDIRIZZI

Per ciò che concerne gli indirizzi, gli unici pertinenti per la parte del territorio di Capoterra, si ritiene siano i seguenti:

- Riqualificare la struttura insediativa dei centri urbani di Pula, Villa San Pietro, Sarroch, strutturati lungo la direttrice della strada statale sulcitana, in un'ottica di potenziamento dell'integrazione dei servizi intercomunali di valenza locale e sovralocale, anche attraverso interventi di progettazione integrata per la riqualificazione del corridoio viario di connessione tra le piane costiere di Capoterra e Pula, evitando la saldatura tra i centri abitati comunali e riqualificando come aree a verde gli spazi interstiziali.
- Qualificare il centro urbano di Capoterra come nodo di connessione funzionale per servizi per la ricettività, l'accessibilità, e la fruizione delle risorse ambientali del sistema lagunare di Santa Gilla e del sistema montano del "Parco naturale regionale delle foreste Gutturu Mannu".
- Riqualificare il sistema infrastrutturale viario della attuale strada statale sulcitana (SS 195), anche in vista di un prossimo declassamento, attraverso la reinterpretazione funzionale del tracciato che preveda l'integrazione della direttrice viaria con le valenze paesaggistiche del sistema marino - litorale e la dimensione insediativa e urbana dell'infrastruttura, attraverso la riorganizzazione di servizi urbani per la fruizione del territorio.
- Riqualificazione urbana e ambientale della struttura insediativa dei nuclei costieri in riferimento alla reinterpretazione funzionale della strada statale sulcitana (SS 195) alla quale conferire una connotazione sempre più urbana, coerentemente con la dimensione paesaggistica e insediativa del contesto.
- Recuperare l'accessibilità e riqualificare la fruizione della risorsa paesaggistica ambientale costiera, attraverso la riorganizzazione della rete dei percorsi e dei servizi a livello intercomunale, attraverso il riequilibrio tra aree pubbliche e private sia per contrastare la tendenza alla chiusura degli spazi e degli accessi, sia per favorire la fruizione collettiva del territorio.
- Riqualificare l'insediamento turistico attraverso il progressivo adeguamento delle strutture esistenti favorendo il cambio di destinazione d'uso in strutture ricettive alberghiere di alto livello, mediante trasformazione dell'edificato, anche attraverso incrementi volumetrici.
- Diversificare l'organizzazione della rete, attraverso l'individuazione e agevolazione delle varie forme di percorrenza (veicolare, pedonale, e ciclopedonale, equestre, ecc.), per la fruizione dei beni paesaggistici storici, culturali e ambientali presenti sul territorio e connettere i luoghi significativi del territorio, quali ambiti costieri, zone umide, corridoi vallivi, nuclei turistico residenziali.

- Riqualificare la fascia costiera mediante una gestione unitaria e integrata tra esigenze della fruizione e problemi di erosione dei litorali, dei processi di dissesto idrogeologico dei sistemi fluviali, degrado della biodiversità, attraverso interventi rivolti a riequilibrare le dinamiche di relazione ecosistemica a scala di rete, attraverso l'eliminazione delle cause di criticità e l'organizzazione di interventi volti alla risoluzione dei problemi in un quadro di organicità sistemica a scala territoriale.
- Conservare i sistemi ecologici delle spiagge, delle dune e delle zone umide litoranee, attraverso interventi integrati intercomunali, finalizzati a organizzare e regolamentare la viabilità, la sosta e l'accesso per la fruizione turistico-ricreativa, l'organizzazione dei servizi di supporto alla balneazione, in relazione alla vulnerabilità e sensibilità del complesso ambientale, integrando azioni di recupero della naturalità delle aree degradate.
- Riqualificare i corridoi vallivi del Rio San Gerolamo, del Rio di Monte Nieddu, Rio Mannu-Rio Pula, del Rio Palaceris-Rio Santa Margherita riconoscendone il ruolo di porta ambientale di accesso al sistema montano del massiccio del Sulcis, attraverso la ricostruzione delle connessioni ecologico-ambientali e paesaggistiche tra sistemi costieri e sistema oroidrografico del massiccio interno.
- Individuare le aree di connettività ecologica attraverso la costruzione di una rete ambientale a scala d'Ambito tra parchi, siti di interesse comunitario ed altre aree tutelate, al fine di superare l'isolamento dei frammenti di naturalità residuale.
- Equilibrare il rapporto tra superficie coperta dagli impianti serricoli e la superficie scoperta da destinare ad altri fini agricoli, in modo da mantenere un ordinamento culturale diversificato.
- Attivare, da parte delle aziende agricole, programmi di miglioramento agricolo finalizzato all'applicazione delle direttive comunitarie, di una agricoltura ecocompatibile che ricorra a tecniche biologiche, anche in vista della conservazione del suolo ed al mantenimento degli habitat faunistici.
- Riqualificare e migliorare gli habitat vegetazionali costruendo un sistema interconnesso e collegato sia con le formazioni boschive contigue, sia con le aree riparie dei corsi d'acqua.

INQUADRAMENTO VEGETAZIONALE

Nell'area oggetto d'intervento si riscontrano alcuni elementi arbustivi.

Si rilevano pochissimi esemplari di pino in giovanissima età e sporadici olivastri.

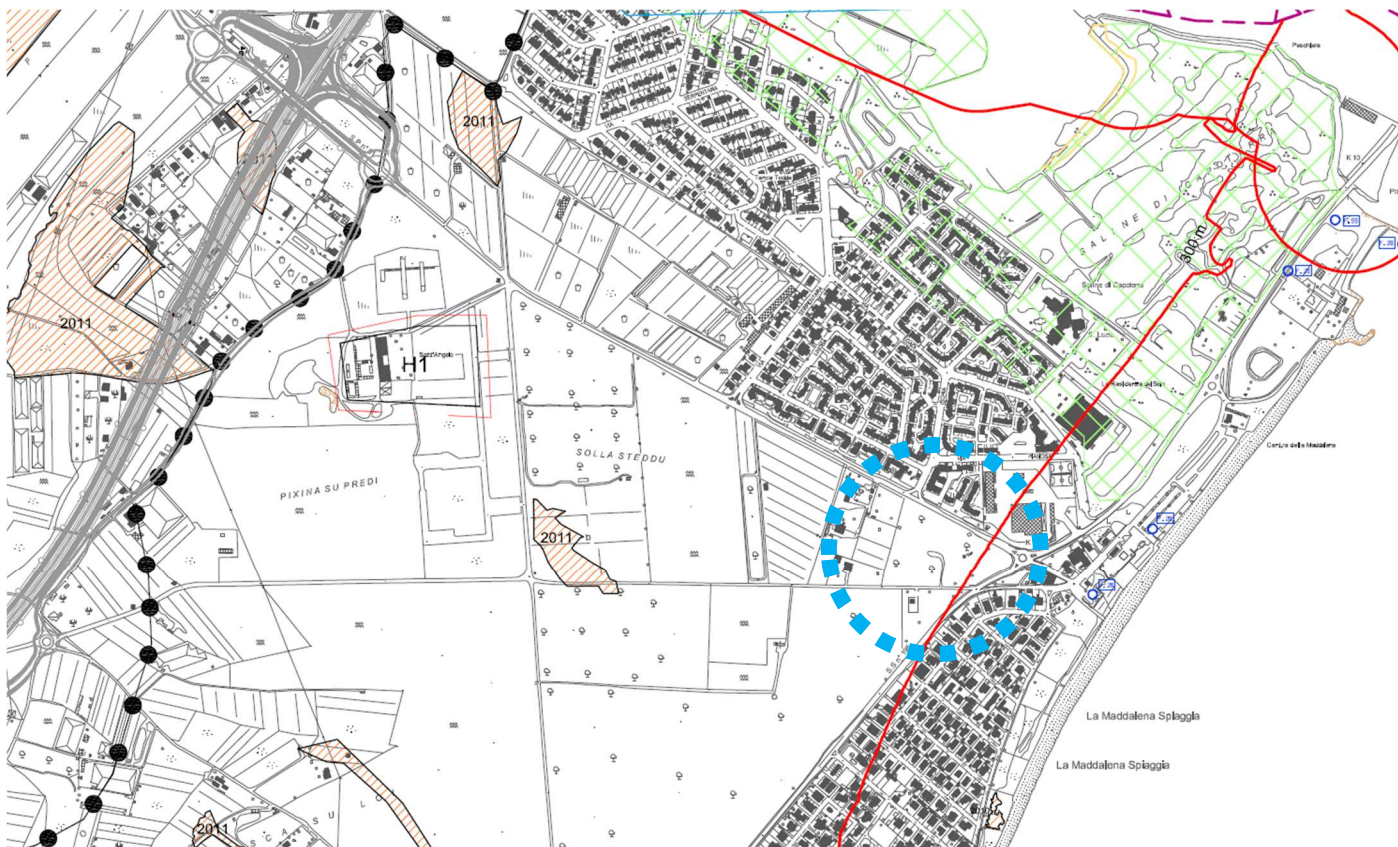
Circa gli arbusti, si rileva la presenza più o meno diffusa di cisto, cannuccia e carciofo selvatico; si rileva invece una presenza rada o pressoché nulla di altre specie come mirto, ginestra, lentisco, oleandro e altri arbusti.

Per la maggior parte vi è invece una grande quantità di canne comuni, disposte soprattutto lungo il perimetro dell'area.

LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELL'AREA DI INTERVENTO

FASCIA COSTIERA – BENE PAESAGGISTICO ai sensi dell'art. 17 della L.R. 8/2004 “PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE”

L'area di progetto è soggetta a tutela ai sensi dell'art. 17 della L.R. 8/2004 “PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE”, come indicato nella carta dei vincoli allegata al PUC (tavola 11):



Qualunque intervento di trasformazione all'interno dell'area dovrà ottenere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica.

6. Stato di fatto, rilievo e dimensioni dell'area

I terreni risultano essere suoli agricoli caratterizzati, secondo il classamento catastale, da una qualità della coltura "orto irriguo" con classe di produttività 2.

I terreni non sono attualmente interessati da colture agricole; sono invece presenti dei manufatti accessori, quali container, i quali verranno opportunamente rimossi.

Il lotto, formato dai mappali 76, 710 e 711 del foglio 26 risulta avere una superficie catastale pari a 23.288,00mq. A seguito dei rilievi planoaltimetrici propedeutici alla predisposizione del presente Piano di Lottizzazione si è rilevata una superficie reale pari a 23.246,00mq, con una differenza in decremento di 42,00mq rispetto alla superficie catastale, rientrando all'interno della tolleranza pari al 2% ($465,76\text{mq} > 42,00\text{mq}$).

7. Proposta di Trasformazione Urbanistica

L'impostazione del progetto prevede la realizzazione nella parte nord-ovest del piano di una strada di lottizzazione 1, perpendicolare all'esistente S.P. n°91 la quale sarà accessibile attraverso la futura realizzazione di una rotonda esterna al piano di lottizzazione, che permetterà anche una maggior connessione con la pre-esistente lottizzazione "La Residenza del Sole" e una strada di lottizzazione 2, adiacente alla Strada Vicinale di Santa Barbara. Sarà posizionato adiacente alla strada di lottizzazione 1 il lotto n°1, che avrà accesso sia dalle strade di lottizzazione

precedentemente citate di nuova realizzazione, sia dall'area parcheggio pubblica. Accanto al Lotto n°1, sarà invece posizionato il lotto servizi, accessibile dalla Strada Vicinale di Santa Barbara. Si prevede la realizzazione di fasce di verde pubblico nella parte nord-ovest del piano, adiacente alla S.P. n°91 e nella parte sud-est del piano adiacente alla Strada Vicinale di Santa Barbara, , in maniera tale da integrarsi con la pista ciclabile di nuova realizzazione e di poter essere immediatamente fruibili dalla collettività e inoltre favorendo la permeabilità delle aree esterne, funzionale alle esigenze di gestione sostenibile delle acque meteoriche e funge da schermatura per i lotti interni alla lottizzazione. Esse inoltre avranno la funzione di perimetrare la fascia di rispetto dei “Fortini” meglio identificati al precedente punto “6.e”, in modo tale da garantirne una maggiore visibilità e fruibilità da parte dell'amministrazione comunale.

Sulla parte est del piano, accessibile dalla strada di lottizzazione 2, sarà presente l'area parcheggi che grazie alla sua posizione servirà non solo l'area interessata dal progetto di piano ma anche il contesto, come la “Maddalena Spiaggia” o le varie lottizzazioni vicine.

Parallelamente alla viabilità suddetta saranno realizzate le reti tecnologiche (rete di smaltimento acque nere, rete smaltimento acque meteoriche, rete idrica, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete elettrica) che serviranno i vari lotti.

Le cessioni risultano superiori agli standard richiesti dal PUC vigente, pari minimo al 20% della superficie di piano. Le cessioni in progetto superano ampiamente le minime come è dimostrato dalla tabella sotto riportata:

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI DI PROGETTO		
Sup. da lottizzare	23246.00	mq
Superficie cessioni (Servizi+ Verde pubbl attrezz.+Parcheggi pubblici)	7324.00	mq
PERCENTUALE CESSIONI (min. 20%)	31.5065%	
Superficie strade /marciapiedi	1534.00	mq
Somma sup. cessioni	8858.00	mq
Superficie netta - cessioni	14388.00	mq
Cabina ENEL	65.00	mq
SUPERFICIE FONDIARIA = Superficie - cessioni - ENEL	14323.00	mq
Indice territoriale	1.00	mc/mq
Volume realizzabile totale (Sup. * i.t)	23246.00	mc
Volume PUBBLICO (10% Vol. totale)	2324.60	mc
Volume LOTTI PRIVATI	20921.40	mc
Indice fabbricabilità fondiario definitivo	1.460685611	mc/mq

SUPERFICIE D'INTERVENTO		23246.00	mq
STANDARDS			
superf. MINIMA di aree da destinare a cessione	20%	4649.20	mq
CESSIONI DI PROGETTO			
Servizi Pubblici	10.0103%	2327.00	mq
Verde Pubblico Attrezzato	10.0275%	2331.00	mq
Parcheggi Pubblici	11.4686%	2666.00	mq
aree CEDUTE IN PROGETTO	31.5065%	7324.00	mq

LOTTO	Area LOTTIZZATA	Vol. Totale	Sup. Coperta
	mq	mc	mq
1	14323.00	20921.40	7161.500

A seguito delle seguenti cessioni, il lotto n°1 avrà una superficie pari a 14.323,00mq, rispettando le prescrizioni urbanistiche per le zone "D2b.5" fornite dall'art. 22 delle NTA del PUC di Capoterra e le prescrizioni normative imposte dai vincoli esistenti sull'area.

8. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento e del contesto paesaggistico

Foto 1 ad altezza d'uomo



Foto 2 ad altezza d'uomo

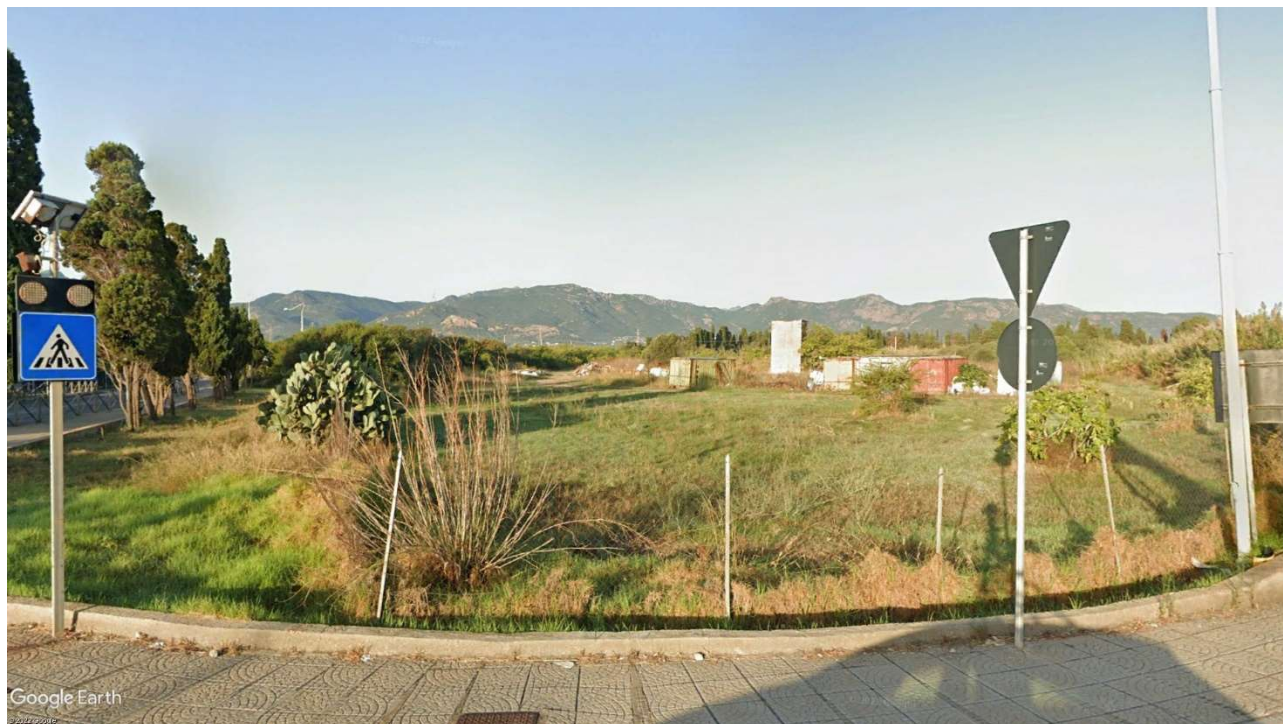


Foto 3 ad altezza d'uomo

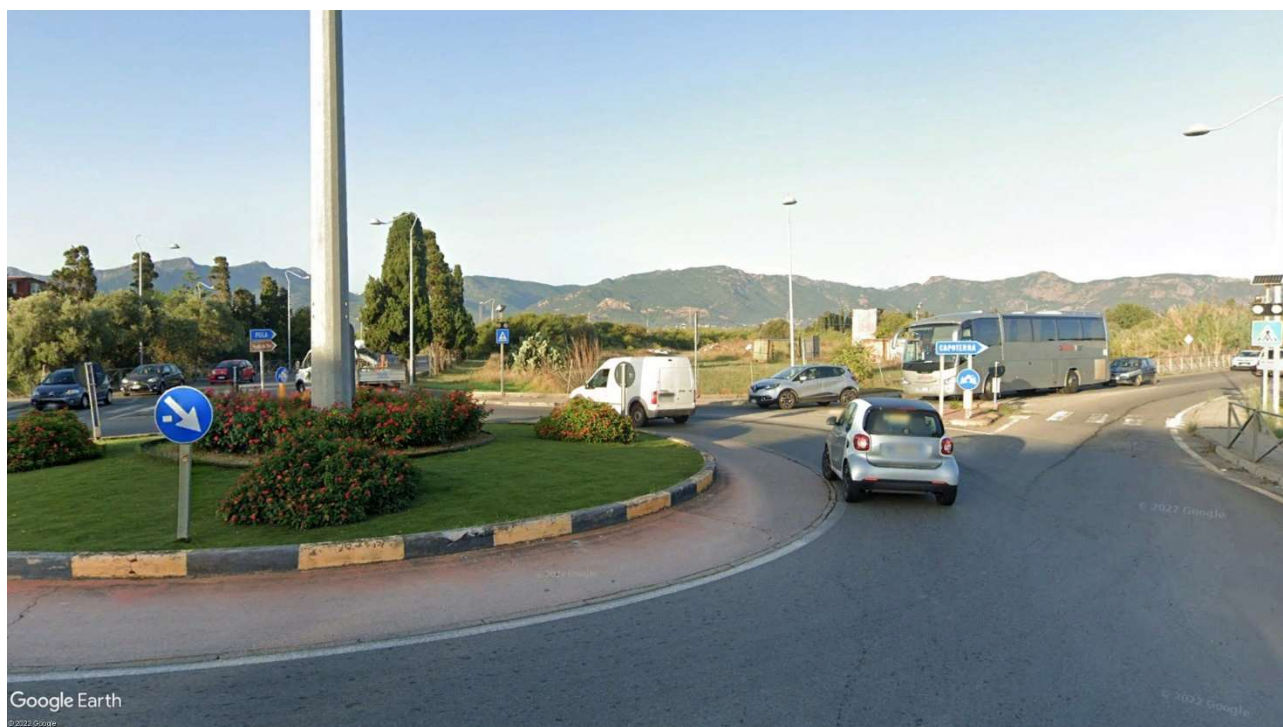


Foto 4 ad altezza d'uomo



Foto 5 ad altezza d'uomo



Foto 6 ad altezza d'uomo

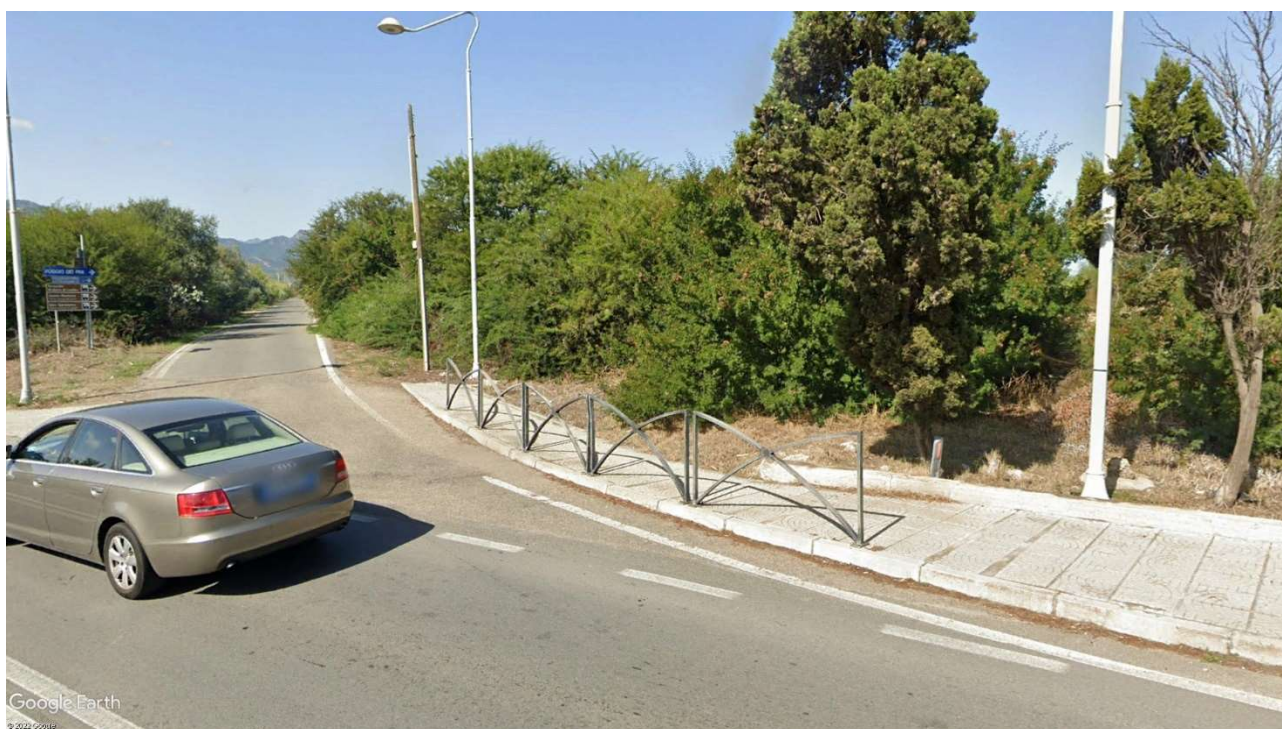
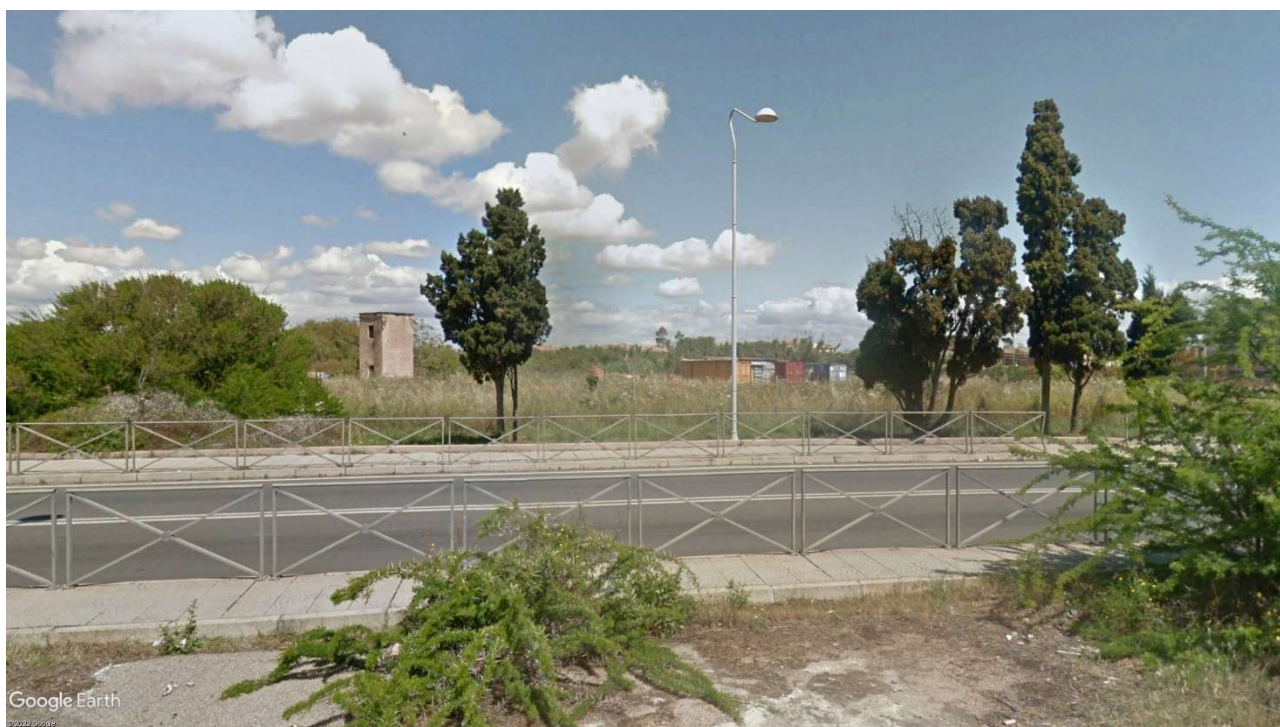


Foto 7 ad altezza d'uomo



Foto 8 ad altezza d'uomo



9. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

Con l'intervento si vuole pertanto proporre il risanamento e la razionale sistemazione di una vasta area attualmente non utilizzata, sita nell'ambito di un contesto già urbanizzato, che consentirà di migliorare lo stato attuale dei luoghi, in quanto l'immagine attuale ed il relativo aspetto estetico e funzionale dell'area interessata e del contesto circostante non subiranno modificazioni negative, ma sicuramente migliorative in conseguenza dell'esecuzione delle opere ivi previste.

L'intervento sopra descritto, in riferimento alle volumetrie previste, avrà comunque di per sé caratteristiche di ridotto impatto ambientale, grazie a specifici accorgimenti di carattere tecnico-agronomico e alle caratteristiche costruttive previste.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA

Con l'intervento si vuole completare un'area ad di insediamento produttivo e la razionale sistemazione di una vasta area attualmente non utilizzata, sita nell'ambito di un contesto già urbanizzato, che consentirà di migliorare lo stato attuale dei luoghi, in quanto l'immagine attuale ed il relativo aspetto estetico e funzionale dell'area interessata e del contesto circostante non subiranno modificazioni negative, ma sicuramente migliorative in conseguenza dell'esecuzione delle opere ivi previste.

ANALISI DELLA PERCEZIONE VISIVA

Vista la conformazione morfologica dell'area, che si sviluppa in pianura e considerata l'altezza dei tipi edilizi previsti, si osserva che l'intervento non determinerà l'interruzione dei con visivi più interessanti paesaggisticamente. Risulta così che la realizzazione dell'intervento è irrilevante ai fini della tutela del panorama.

MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

L'intervento sopra descritto, in riferimento alle volumetrie previste, avrà comunque di per sé caratteristiche di ridotto impatto ambientale, alle caratteristiche costruttive previste. Gli elementi di finitura degli edifici che dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali tradizionali. Come prescritto anche nelle norme tecniche di attuazione, saranno preferibili le seguenti prescrizioni di carattere architettonico:

- Il manto di copertura delle falde inclinate degli edifici dovrà essere realizzato con tegole tipo coppo;
- La finitura delle pareti esterne dovrà essere realizzata con alternanza delle colorazioni, nei cromatismi che riprendano quelli delle terre e/o delle pietre locali (granito o simili) e cromatismi dalle tonalità neutre molto chiare;
- È ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari nei tetti, nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso".

Per quanto sopra riportato, si ritiene che la realizzazione dell'intervento in progetto non comporti particolari problemi di compatibilità paesaggistica, sia per le intrinseche caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e costruttive delle opere da realizzare in rapporto al contesto circostante, sia per la previsione di adeguati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, come precedentemente riportato. Per una migliore rappresentazione delle caratteristiche sopra riportate, più compiutamente rappresentate negli elaborati grafici di progetto, si riporta di seguito una simulazione fotografica dell'intervento, rese attraverso foto modellazione computerizzata, illustrativa della situazione dei luoghi ante e post operam.

Foto 9 vista da drone 1 ante intervento

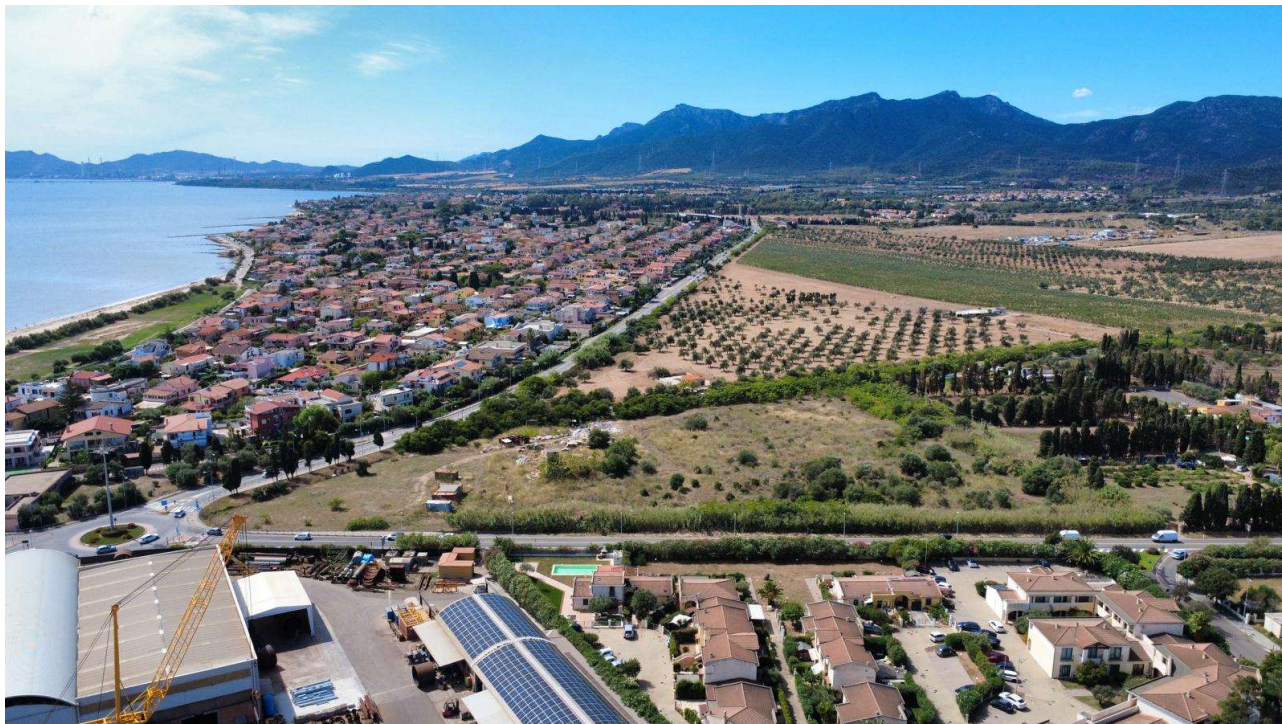


Foto 9 simulazione post intervento proposto

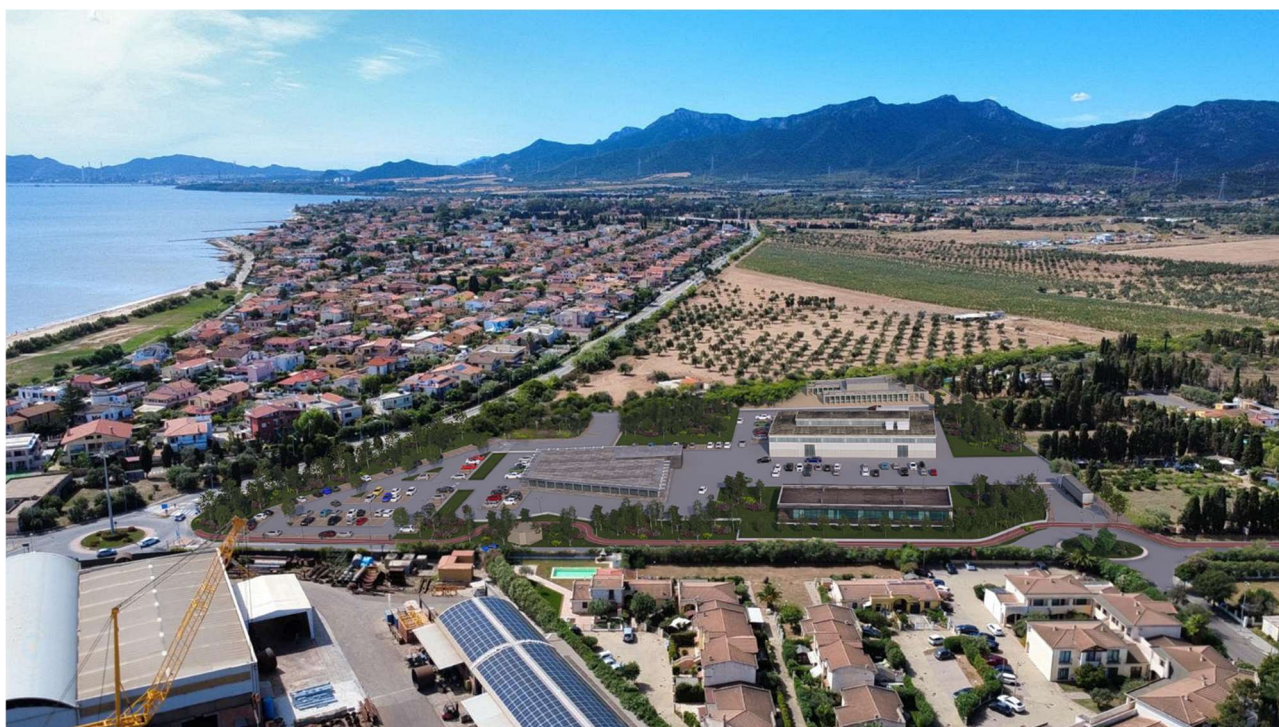


Foto 10 vista da drone 2



Foto simulazione post intervento proposto



Il tecnico
Ing. Bruno Mura

I committenti

Sa Idanu Real Estate srls

Aresu Giovanni

Aresu Lucia

Aresu Maddalena

Aresu Giuseppe

Aresu Maria Francesca

Aresu Maria Bonaria