

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. PRINCIPALI VICENDE STORICHE

1.1 Generalità

Il territorio Comunale di Nurachi in cui è inserita l'opera in progetto appartiene a un centro di origine preistorica che trae il nome da un nuraghe complesso di cui sono visibili i resti all'interno dell'abitato accanto al serbatoio di riserva idrica.

Durante i lavori di restaurazione della Chiesa Parrocchiale di S. Giovanni Battista (primi anni '80) sono stati rinvenuti notevoli reperti di varia origine storica.

Dagli studi effettuati in quel periodo è emerso che la zona antistante la Parrocchiale era destinata inizialmente ad area funeraria pagana, data la presenza di un cippo funerario con iscrizione dedicata agli Dei Mani che segnava sicuramente l'accesso ad una Necropoli sita negli immediati pressi e dato il rinvenimento di un'iscrizione funeraria di età Imperiale su una lastra di marmo.

Successivamente l'area cimiteriale pagana divenne di pertinenza cristiana. Ciò segna la presenza di un'antica comunità cristiana insediata nel villaggio di Nurachi anche da quanto emerso da una serie di documenti archeologici rinvenuti e dalla presenza del ponte di Mar'e Foghe di probabile origine romana. Durante il periodo romano infatti l'abitato era posto lungo la strada che univa Cornus con Othoca (attuale S.S. 292) evitando così il passaggio per Tharros.

Altri reperti rinvenuti quali i resti di una Chiesa Romanica già compresa nell'estensione dell'attuale e la singolare presenza del Battistero paleocristiano comunicano la continua presenza di una civiltà cristiana nel villaggio.

1.2 Cronologia architettonica

La presenza umana all'interno dell'abitato di Nurachi documentata a partire dall'epoca preistorica ha comportato un'evoluzione dello stile costruttivo.

Dall'analisi della cartografia dell'abitato è ancora oggi desumibile l'antico tracciato delle principali vie di comunicazione con i centri vicini.

Soprattutto su tali vie sono ancora presenti le case a schiera con il tetto a capanna e il cortile interno retrostante (Ved. Fig. 1)

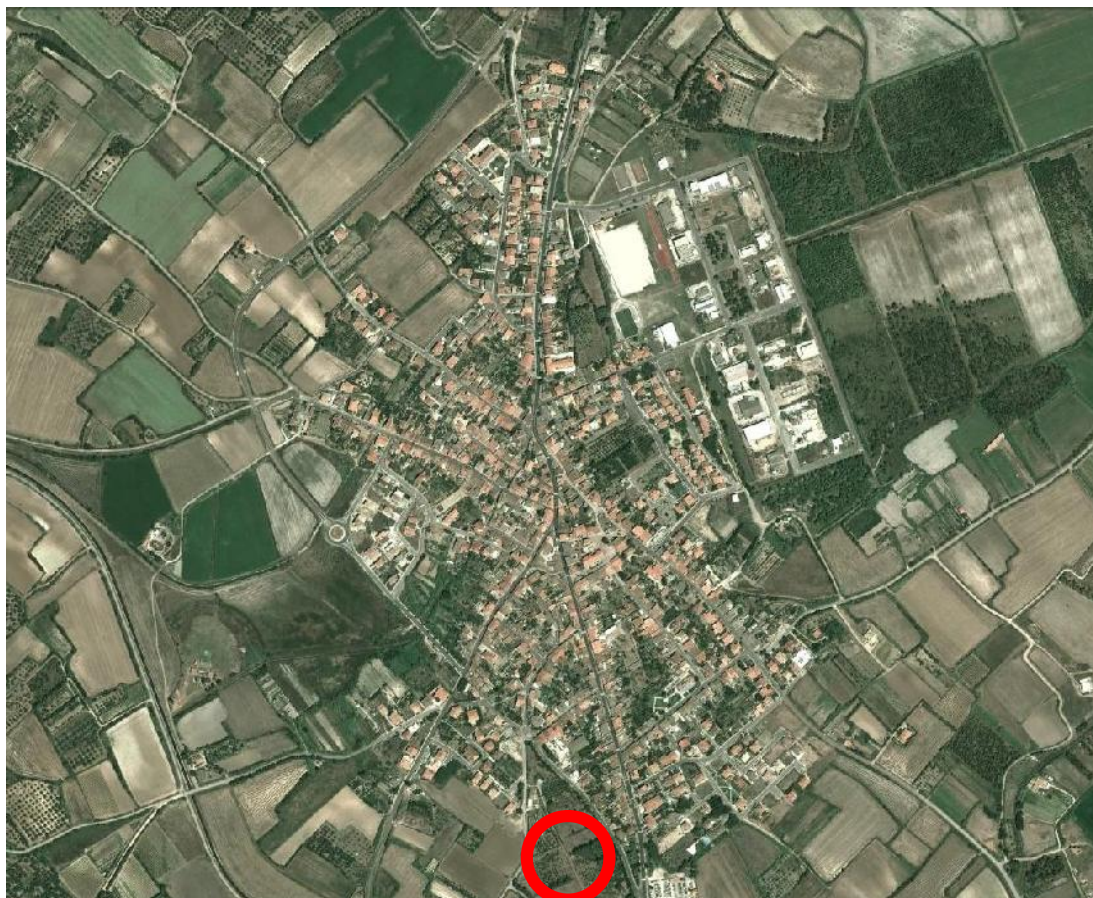


Fig. 1. Si nota ancora il vecchio tracciato della viabilità che pone in comunicazione il Centro urbano con i Comuni vicini (in particolare la SS 292 e la SP n°8 per Cabras)

Per la tipologia presente in esse e per le tecniche costruttive adottate si nota che appartengono all'antica tradizione tipica dell'alto Campidano.

La distribuzione degli ambienti all'interno dell'abitazione e dei vari locali accessori presenti sul cortile si sviluppava in base alle esigenze sorte in seguito allo svolgimento delle attività legate alla vita contadina (attività principale).

L'abitazione infatti oltre a possedere un certo numero di camere (in funzione del benessere economico della famiglia) e una cucina, talvolta era costituita da un piano superiore accessibile tramite una scala disposta solitamente in una camera. Tale ambiente provvisto di solaio di calpestio in legno, aveva la funzione di dispensa per l'approvvigionamento dei cereali (frumento, orzo, avena).

Al cortile si accedeva dall'abitazione tramite una porta disposta esattamente sul lato opposto a quella principale d'ingresso e dall'esterno tramite un portone carraio disposto in adiacenza all'abitazione sulla muratura del cortile.

Sul cortile erano presenti vari locali accessori quali la cantina per la raccolta del vino, la casa del forno per la cottura del pane, il frantoio per la macinazione delle olive (quest'ultimo solo in alcuni casi), le stalle per il ricovero del bestiame.

Essenzialmente tutti i corpi di fabbrica erano caratterizzati da muratura portante in mattoni crudi (ladrini), manto di copertura in coppi sardi.

I materiali lapidei utilizzati per realizzare gli elementi di finitura di porte esterne e finestre (stipiti, soglie, davanzali, architravi) erano l'arenaria e il basalto, materiali approvvigionabili sullo stesso territorio. Anche le fondazioni delle murature si costruivano con gli stessi materiali. Gli infissi di porte e finestre generalmente si realizzavano in legno di castagno così come gli architravi dei portoni d'accesso ai cortili interni. Il ferro battuto era il materiali utilizzato per eseguire le inferriate di protezione delle finestre.

Ancora oggi a distanza di anni tali tecniche costruttive e materiali tipici sono in parte adoperati nelle costruzioni edili.

2. SITUAZIONE ALLO STATO ATTUALE

2.1 Analisi del P.U.C.

L'attuale P.U.C. approvato con delibera del C.C n°48 del 13/11/2010, risulta conforme a quanto previsto dalle N.T.A.G. del Piano Paesaggistico Regionale, richiamandone gli aspetti e seguendo gli indirizzi previsti dallo stesso P.P.R.

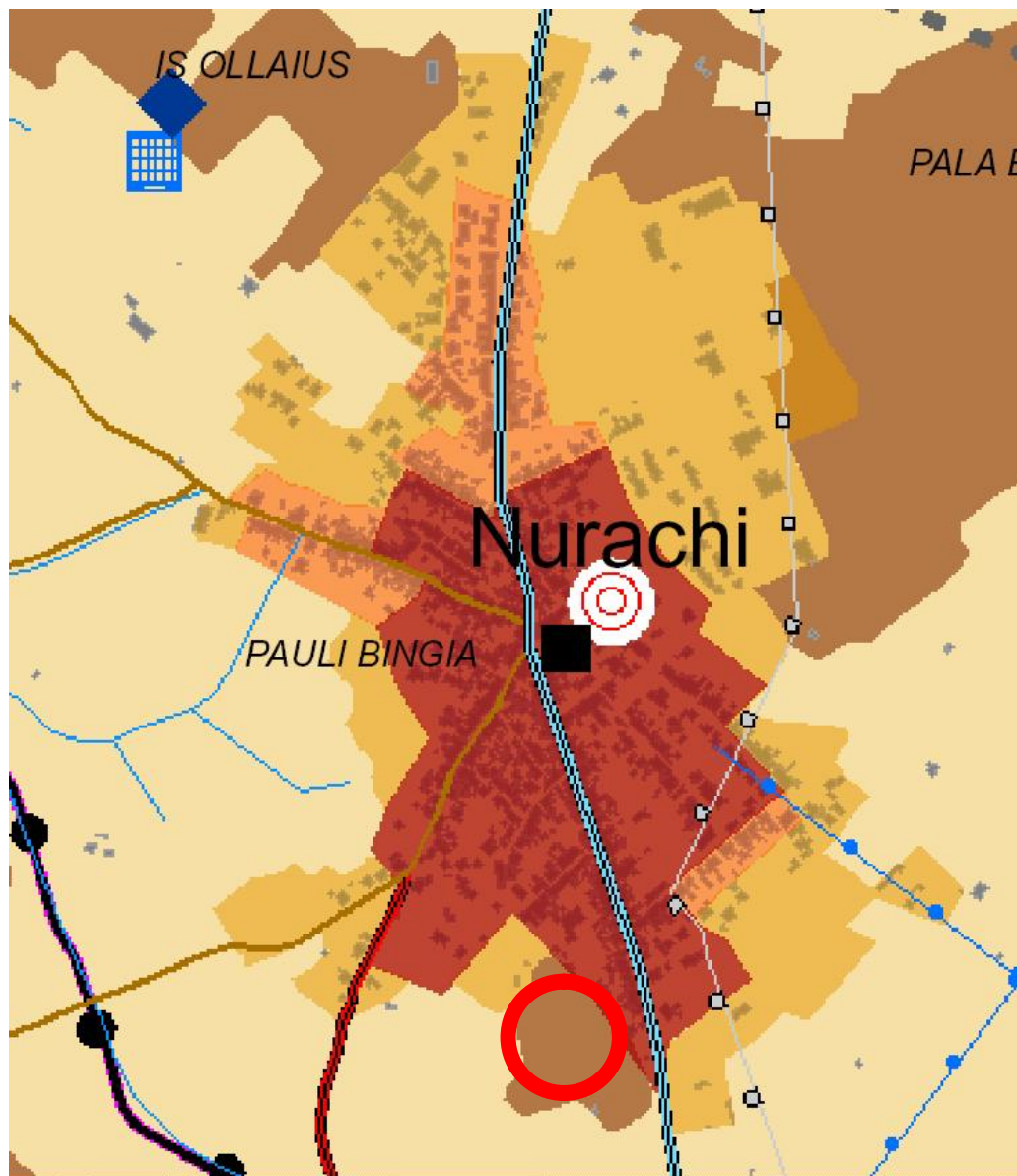


Fig. 2. Dalla Cartografia del P.P.R. si nota che il sito oggetto d'intervento (evidenziato con cerchio in rosso) sotto l'assetto ambientale ricade in area destinata a colture arboree specializzate; dal punto di vista dell'aspetto storico culturale non sono presenti nei dintorni del sito Beni paesaggistici storico-culturali ex art. 143 D. Lgs n°42/2004. Il sito aziendale non contiene fabbricati ricadenti sotto l'assetto insediativo

La parte grafica del P.U.C. relativa alla "conoscenza del Territorio Comunale" presenta una serie di elaborati grafici in cui si evidenziano vari aspetti legati allo stesso territorio, quali i canali di bonifica, le terre civiche, le aree di interesse naturalistico, le aree di potenziale dissesto idrogeologico, i beni ambientali, e le aree di interesse archeologico.

La sua stesura mirata in particolare alla salvaguardia e al ripristino del patrimonio edilizio esistente nella tutela dei valori del territorio suddetti, ha proposto anche la creazione di alcuni comparti edilizi, esterni alle aree di interesse di cui sopra.

Il Comparto edilizio C3₉ in oggetto rientra fra quelli programmati con il vigente P.U.C.

Dal punto di vista costruttivo si rileva che le tipologie edilizie realizzate nel centro urbano hanno carattere variegato, con la presenza di fabbricati riconducibili alla tipologia a schiera, a pseudo schiera realizzate in aderenza su un solo lato, a casa isolata con una parte in aderenza oppure interamente isolate.

Gli edifici di età più recente, compresi in zone C di espansione residenziale, rispettano prevalentemente la tipologia isolata, con la presenza di unico corpo di fabbrica senza alcun locale accessorio all'interno dello stesso lotto (Ved. Fig. 3).

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
STRALCIO FUNZIONALE "DI PALMA TRONCI"
DEL COMPARTO C39 NEL COMUNE DI NURACHI
Relazione paesaggistica - dott. ing. GIAMBENEDETTO SARDU
Committenti: sig. Di Palma Giuseppina e Tronci Gustavo

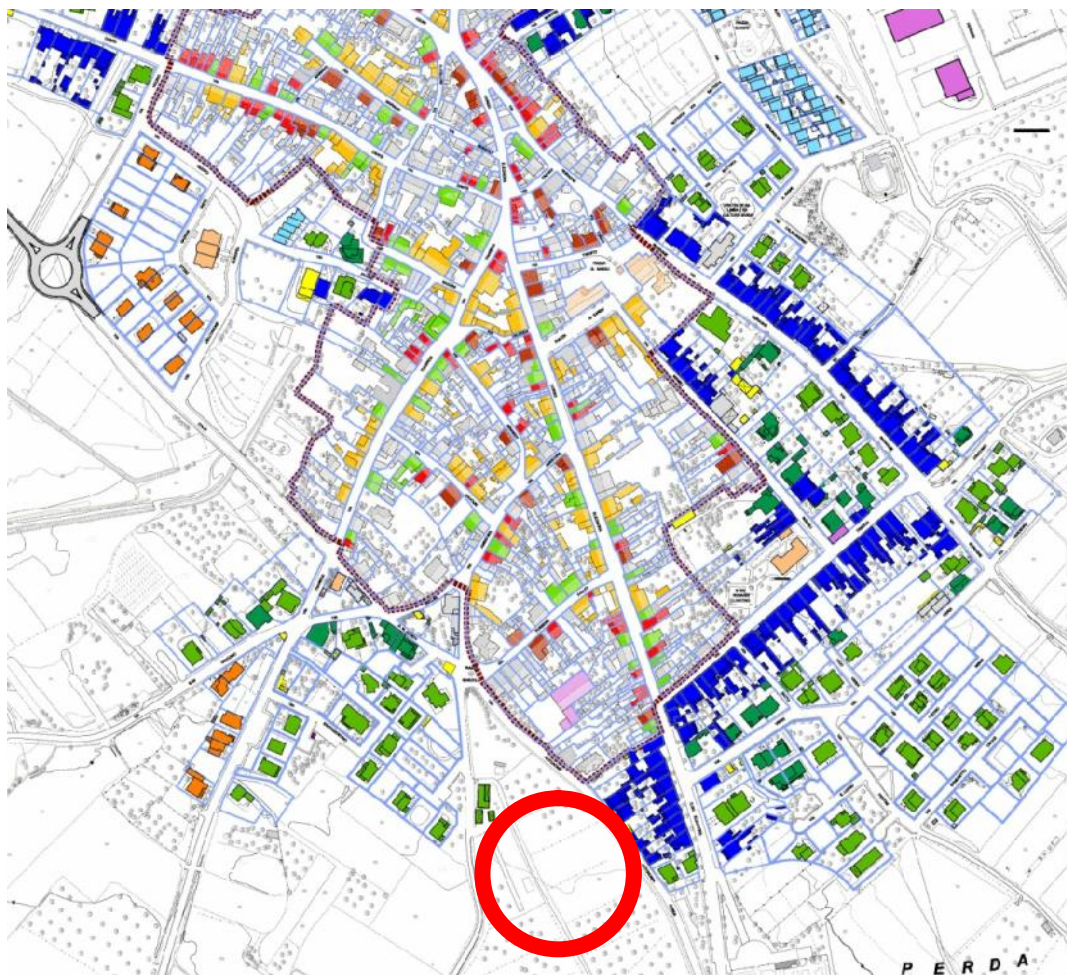
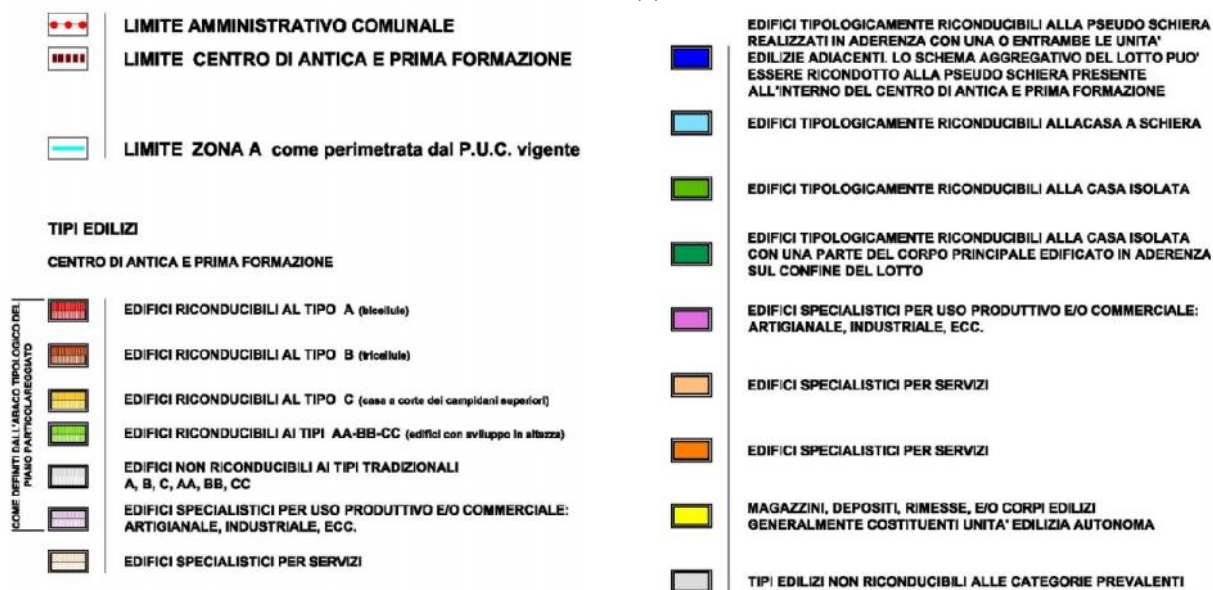


Fig. 3. Si nota la distribuzione variegata delle tipologie edilizie all'interno del centro abitato, in particolare la presenza di tipologie "isolate" nelle zone periferiche di recente espansione urbanistica

2.2 Stato dei luoghi

L'intervento proposto ricade nella fascia periferica meridionale del contro urbano, a ovest della SS 292.

Il sito è posizionato a ridosso delle ultime abitazioni presenti, realizzate negli anni'90 (Ved. Foto 1).



Foto 1. Fabbricati realizzati negli anni'90, situati sulla via Autonomia Sarda

Esso risulta compreso nell'isolato racchiuso dalla via Autonomia Sarda, dalla Strada Comunale "Serra Arena" e da altre proprietà ricadenti in zona agricola.

La parte di estremità posta a Nord dell'isolato adiacente al Comparto Edilizio è censita in zona Servizi.

Sotto il profilo geomorfologico il territorio è costituito da un'estensione piana, come tipico di tutto il territorio Comunale di Nurachi. (Ved. Fig.4)

L'intero Comparto edilizio avente superficie pari a circa 7000 m², è in parte già servito da opere di urbanizzazione primaria. Infatti sulla parte orientale del suo perimetro, lungo la via Autonomia Sarda, sono state realizzate recentemente tutte le opere relative ai vari impianti. poiché vi sono delle unità edilizie sulla parte opposta della stessa pubblica via (Ved. Foto 2).



Foto 2. Sulla destra sono visibili delle unità edilizie situate dalla parte opposta all'area interessata dal Comparto, sulla pubblica via Autonomia Sarda

Dal punto di vista dell'aspetto naturalistico il sito risulta compreso all'interno di un'area destinata in passato ad agrumeto. Attualmente a seguito dello stato di abbandono dello stesso, sono presenti solamente pochi alberi in condizioni di scarsa produttività.

Lungo la pubblica via Autonomia Sarda di recente sono state impiantate delle essenze verdi in prossimità della recinzione a giorno, allo scopo di delimitare la proprietà pubblica da quella privata. Anche lungo il resto del contorno esterno del sito sono presenti alberi di cipresso in prossimità della recinzione di delimitazione della proprietà privata.

2.3 Elementi tipologici di caratterizzazione locale

La situazione nel contorno del Comparto C3₉, sotto l'aspetto costruttivo è caratterizzata da edifici realizzati in tempi differenti e dotati di vari elementi architettonici che li contraddistinguono.

Sono costruiti con forme semplici o con la composizione di più cellule, con coperture a padiglione oppure a due falde inclinate, realizzate con solai tipo bausthal o in

legno, a filo muro o sporgenti a sbalzo oltre la muratura esterna di circa 0.80 o 1 m, con talvolta la presenza di balconi (Ved. Foto 3 e 4).



Foto 3. Fabbricato in costruzione, situato in Piazza s'Arjola



Foto 4. Fabbricato realizzato negli anni'90, situato nei pressi della comunale "Serra Arena"

Su quelli più recenti sono spesso presenti delle verande in corrispondenza degli ingressi principali e secondari.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti con chiusura a portelloni esterni oppure con sistema di oscuramento ad avvolgibili.

Le tinteggiature degli intonaci esterni presentano dei colori vari ma di simile tonalità e comunque sempre appartenenti alla gamma cromatica delle terre.

3. CARATTERISTICHE DI PROGETTO

3.1 Struttura organica delle lottizzazioni previste dal P.U.C.

La particolarità che contraddistingue i nuovi comparti programmati, da quelli previsti con il previgente P.U.C. è il diverso approccio con gli standard urbanistici volti principalmente a rendere più fruibili gli spazi pubblici in base alle esigenze attuali.

Infatti rispetto al precedente P.U.C. l'ampliamento delle dimensioni della viabilità, delle zone di sosta private e delle aree a verde, a discapito delle quote di terreno da edificare evitano problematiche relative all'intralcio di veicoli e difficoltà di manovra degli stessi, nonché all'impraticabilità dei marciapiedi in particolare da persone disabili su sedia a ruote.

La quota di terreno da dedicare a verde pubblico pari al 15,5% del comparto, consentirà indubbiamente di dare luogo ad uno spazio ricreativo di dimensioni soddisfacenti, offrendo anche la possibilità di trapiantare all'interno di esso essenze autoctone attualmente presenti nelle immediate vicinanze, all'interno dello stesso Comparto edilizio.

3.2 Opera in progetto

Il progetto di lottizzazione proposto si basa sullo studio preliminare dell'intero comparto C39 e sul successivo stralcio funzionale denominato comparto 1.

La progettazione è stata sviluppata oltre che in riferimento alle N.T.A.G. e al Regolamento Edilizio del vigente P.U.C., anche sullo studio accurato delle tipologie edilizie tipiche del luogo, soprattutto di quelle di recente costruzione in considerazione delle esigenze dettate dalla committenza.

Lo stralcio funzionale denominato comparto 1 prevede la realizzazione di corpi di fabbrica a tipologia isolata. La loro sistemazione all'interno del comparto è tale che siano accessibili da viabilità interna allo stesso comparto direttamente collegata alla via Autonomia Sarda. Tutti gli impianti si realizzeranno in ampliamento a quelli già presenti sulla stessa pubblica via.

La zona da destinare a servizi sarà collocata internamente, in adiacenza a quella prevista per il comparto 2.

Il comparto 2 prevede la costituzione di cinque lotti per la realizzazione di altrettanti fabbricati disposti a schiera e accessibili direttamente dalla pubblica strada Comunale denominata "Serra arena". Anche in tale comparto gli impianti avranno luogo come prolungamento di quelli già esistenti.

3.3 Interventi necessari per realizzare l'opera

Per la realizzazione dell'opera in progetto sono indispensabili interventi di varia natura.

Gli impianti si allacceranno a quelli già esistenti e per tale intervento sarà indispensabile procedere ad attività di tagli stradali e scavi per la posa di linee di scarico, idriche, elettriche e di telecomunicazioni.

Successivamente le attività di ripristino saranno tali che si adotteranno dei materiali della stessa natura di quelli attualmente presenti.

4. SITUAZIONE IN SEGUITO A INTERVENTO

4.1 Stato dei luoghi

L'intervento previsto non comprometterà lo stato dei luoghi.

La piantumazione di nuovi alberi all'interno delle aree per i servizi offrirà un angolo naturalistico di apprezzabile entità, di lunga superiore alla perdita marginale degli alberi da frutta ricadenti nelle aree da destinare a lotti, viabilità e parcheggi.

Inoltre sarà previsto in corrispondenza dell'area per i servizi, il trapianto degli unici quattro alberi di olivo di alcuni decenni di vita, presenti nelle vicinanze all'interno dello stesso comparto.

L'inserimento delle nuove costruzioni previste secondo l'area massima d'ingombro concessa dagli indici piano volumetrici del Piano, daranno luogo ad uno sviluppo costruttivo abbastanza lineare, stilato in maniera ordinata con i servizi facilmente fruibili. (ved. Foto 7,8,9,10,11,12,13,14).

4.2 Elementi tipologici di caratterizzazione locale

Le tipologie edilizie in progetto si inseriranno in maniera omogenea e lineare all'interno dello stato attuale, contribuendo alla realizzazione del piano di lottizzazione previsto.

Le caratteristiche principali presenti nelle costruzioni ivi comprese sono quelle di corpi di fabbrica singoli o a schiera, arretrati dal filo stradale, con spazi liberi attorno.

La tipologia isolata ha caratteristiche dello stesso genere di quelle dei fabbricati già realizzati nel centro urbano di Nurachi (Ved. Foto 5 e 6).



Foto 5. Fabbricati realizzati negli anni '90 in zona C di recente espansione urbanistica



Foto 6. Fabbricati realizzati negli anni '90 in zona C di recente espansione urbanistica

Le tipologie a schiera previste con la pianta rettangolare aventi il lato più lungo nel senso longitudinale e copertura a due falde uguali inclinate, richiama quella che era un tempo la tipica costruzione del luogo a cellula semplice.

Le tinteggiature previste con colorazione appartenente alla gamma cromatica delle terre contribuirà a inserire in maniera armoniosa le nuove costruzioni nel contesto locale sotto l'aspetto paesaggistico.

4.3 Elementi di mitigazione e compensazione

Sostanzialmente non sono indispensabili elementi di mitigazione e compensazione in quanto ad edificazione ultimata i fabbricati non avranno particolari contrasti con la situazione presente nelle vicinanze. Infatti l'altezza massima dal suolo consentita paria 7 metri è dello stesso ordine di grandezza di quella dei fabbricati adiacenti e la loro colorazione appartenente alla gamma cromatica delle terre contribuirà ad attenuare l'impatto visivo.

Si riportano di seguito alcune immagini con la simulazione fotografica dello stato dei luoghi tramite rendering computerizzato.



Foto 7. Stato attuale - Si nota dalla vista aerea come la delimitazione dell'area del Comparto edilizio dalle altre proprietà adiacenti



Foto 8. Stato di Progetto - Simulazione grafica - Si nota nella simulazione come la disposizione dei fabbricati è piuttosto ordinata con la fruibilità degli spazi ad uso pubblico; in particolare un'ampia zona a verde costituita dall'associazione delle rispettive porzioni dei due stralci del comparto.



Foto 9. Stato attuale



Foto 10. Stato di Progetto - Simulazione grafica - La gamma cromatica delle terre indicata per le tinteggiature esterne contribuisce a ridurre l'impatto visivo sul paesaggio circostante



Foto 11. Stato attuale – Vista dalla strada Comunale "Serra Arena"



Foto 12. Stato di Progetto - Simulazione grafica - Vista dalla strada Comunale "Serra Arena"



Foto 13. Stato attuale – Vista dalla via Autonomia Sarda



Foto 14. Stato di Progetto - Simulazione grafica - Vista dalla via Autonomia Sarda



Fig. 5. Stato di Progetto - Simulazione grafica - Vista dalla via Autonomia Sarda. Si nota la fruibilità degli spazi pubblici con viabilità e parcheggi di dimensioni soddisfacenti

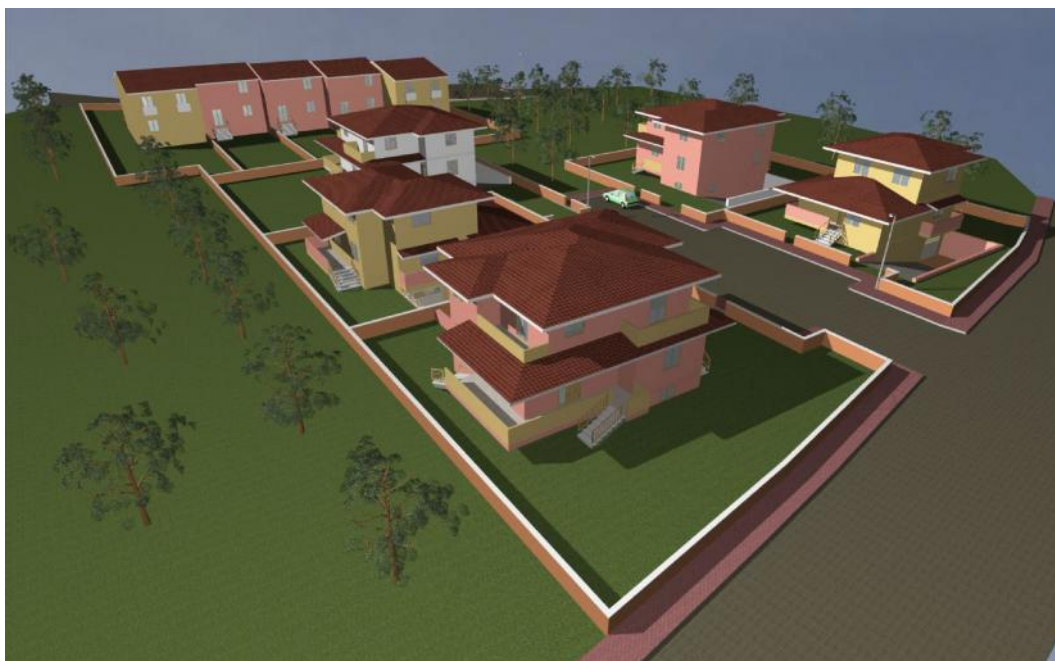


Fig. 6. Stato di Progetto - Simulazione grafica

Nurachi, marzo 2013

Il Tecnico
Dott. Ing. Giambenedetto Sardu