

# **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 Mari che segnava sicuramente l'accesso ad una Necropoli 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 comprese 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 delle abitazioni e dei vari locali accessori presenti sui cortili 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, la casa del forno, il frantoio, 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 materiale 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.

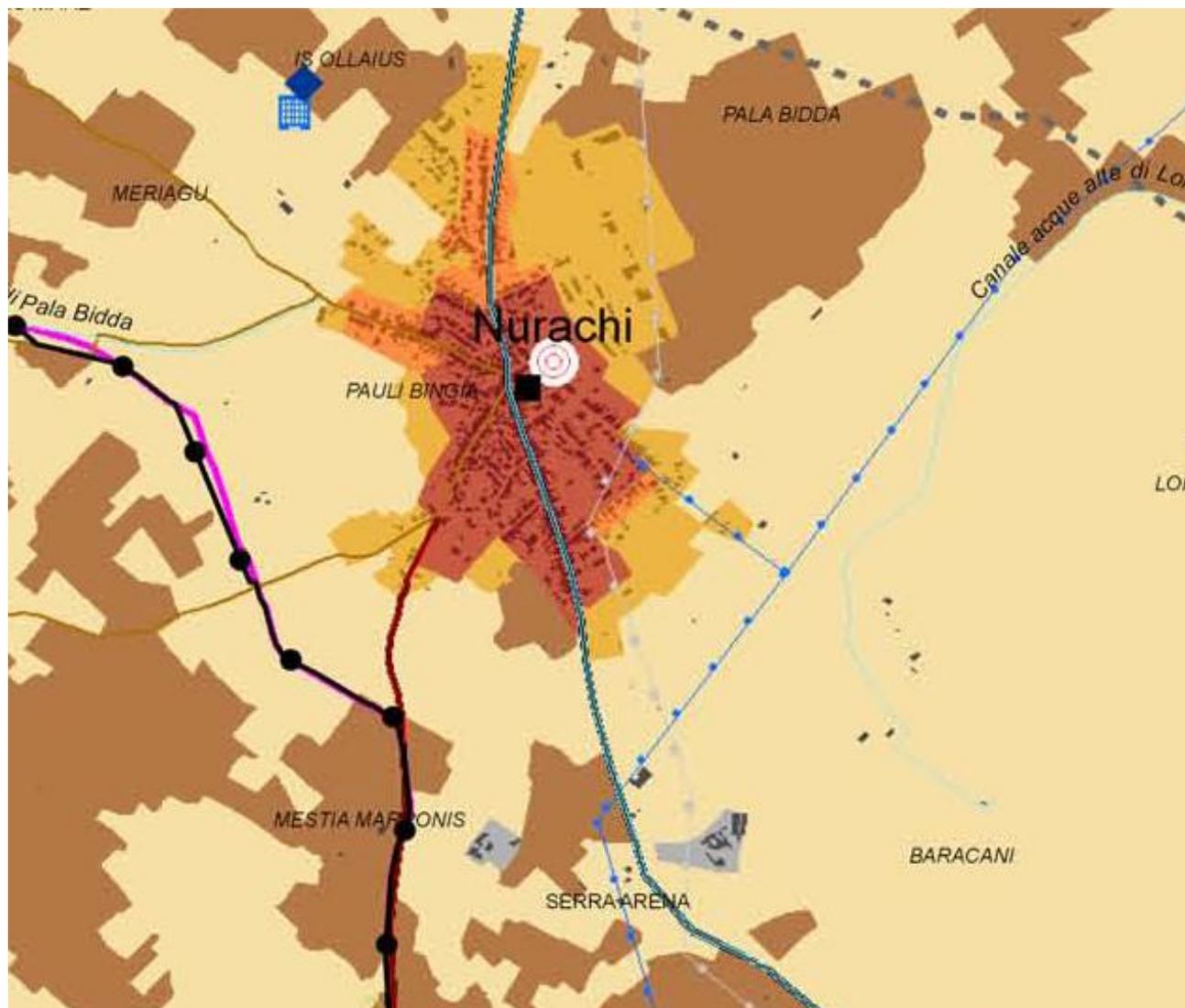


Fig.2. Dalla cartografia del P.P.R. si nota che il sito oggetto di intervento (evidenziato con cerchio in rosso) sotto l'assetto ambientale ricade in area destinate a colture arboree specializzate; dal punto di vista dell'aspetto **storico culturale** non sono presenti nei dintorni del sito beni paesaggistici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

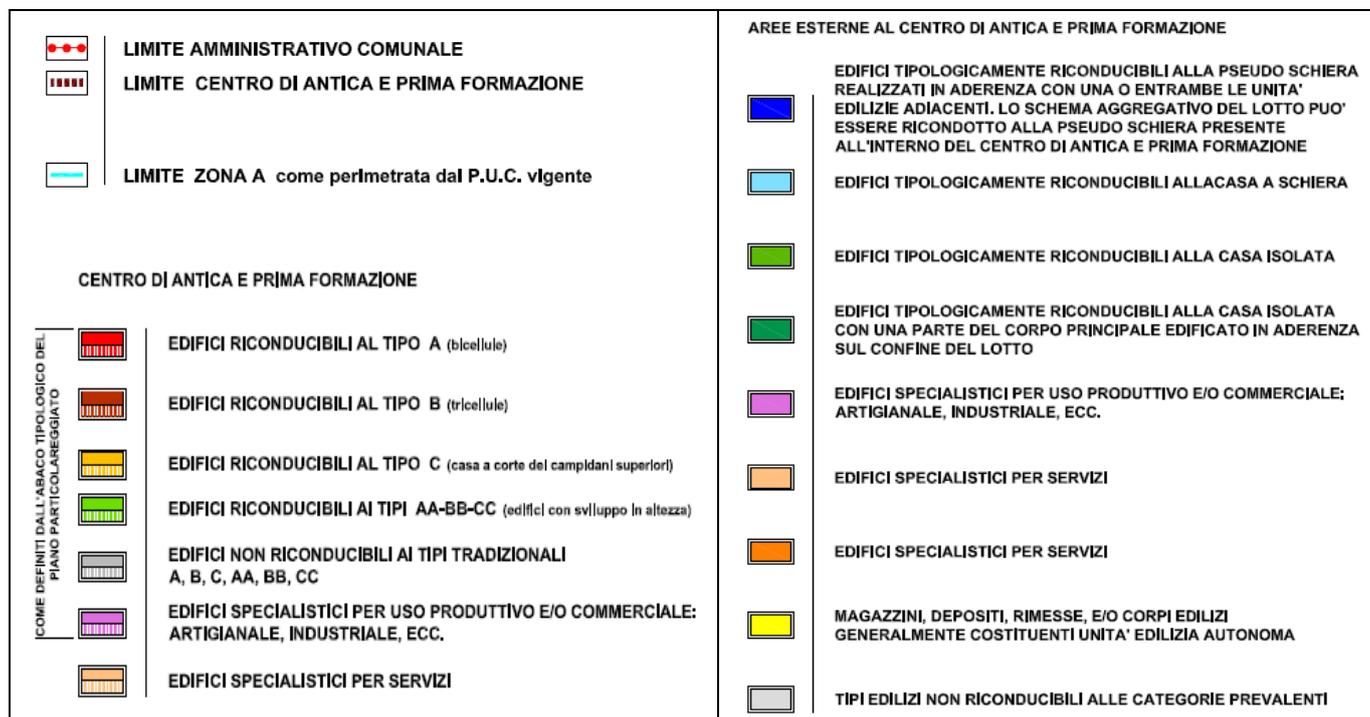
La parte grafica del P.U.C. relativa alla "conoscenza del territorio comunale" presenta una serie di elaborati grafici in cui si evidenziano vari aspetti legati al territorio, quali i canali di bonifica, le terre civiche le aree di interesse naturalistico, le aree di potenziale dissesto idrogeologico,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

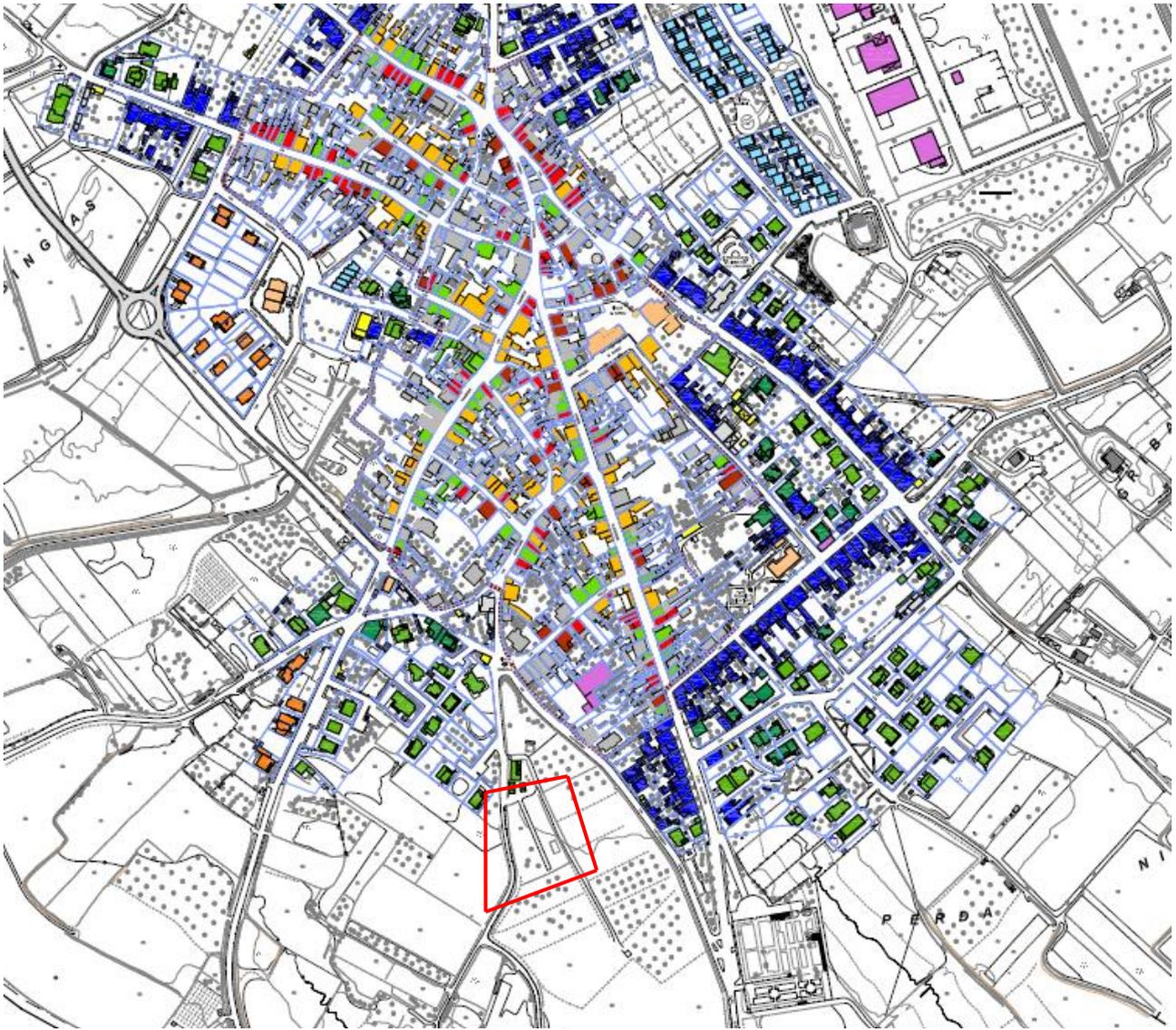
La sua stesura mirata in particolare alla salvaguardi e al ripristino del patrimonio edilizio esistente nella tutela dei valori del territorio suddetti, ha proposto anche la creazione di alcuni comparti edilizi, esterni alle aree di interesse di cui sopra.

Il comparto edilizio C3<sub>9</sub> 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).





*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 centro urbano, a Ovest della SS 292.

Il sito è posizionato a ridosso delle ultime abitazioni presenti e di recente costruzione (Ved. Foto 1).

Esso risulta compreso nell'isolato racchiuso dalla Via Autonomia Sarda, dalla Strada Comunale "Serra Arena" e da altre proprietà di recente realizzazione che si affacciano alla zona agricola.

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

L'intero comparto edilizio avente superficie pari a circa 3000 m<sup>2</sup>. è in parte già servito da opere di urbanizzazione primaria, poste al limite della zona B poco distante.

Infatti sulla parte occidentale del suo perimetro, lungo la strada che dalla Piazza "S'Arjola" si estende verso la zona meridionale del Comune di Nurachi, sono state realizzate recentemente tutte le opere relative ai vari impianti.

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.



Foto 1. Strada che dalla Piazza "S'Arjola" va verso località "Serra Arena"

### **2.3 Elementi tipologici di caratterizzazione locale**

La situazione nel contorno del comparto C3<sub>9</sub>, sotto l'aspetto costruttivo è caratterizzata da edifici realizzati in tempi differenti e dotati di vari elementi architettonici che li contraddistinguono.

Sono costituiti con forme semplici o con la composizione di più cellule, con coperture a padiglione oppure a due falde inclinate, realizzate con solai tipo bausta o in legno, a filo muro o sporgenti a sbalzo oltre la muratura esterna di circa 0,80 0 1,00 m, con talvolta la presenza di balconi.

Sugli edifici 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 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 evitando problematiche relative all'intralcio di veicoli e difficoltà di manovra degli stessi, nonché all'impraticabilità dei marciapiedi in particolare da persone su sedia a ruote.

La quota di terreno da destinare a verde pubblico pari al 15,5% del comparto, consentirà di dare luogo a uno spazio ricreativo di dimensioni soddisfacenti per qualsiasi attività sociale e di svago, con possibilità di trapiantare essenze autoctone presenti nel territorio circostante.

#### **3.2 Opera in progetto**

Il progetto di lottizzazione proposto si basa sullo studio dello stralcio funzionale denominato comparto 2.

La progettazione è stata sviluppata oltre che in riferimento alla 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 realizzazione in considerazione delle esigenze dettate dalla committenza.

Lo stralcio funzionale denominato comparto 2 prevede la realizzazione di n.6 lotti per la realizzazione di altrettanti corpi di fabbrica con tipologia di case a schiera. La loro sistemazione è tale che siano accessibili dalla via che dalla piazza "S'Arjola" va verso l'agro del Comune denominata Via case sparse. Tutti gli impianti si realizzeranno in ampliamento a quelli già presenti sulla via pubblica.

La zona destinata a servizi sarà collocata alla fine del comparto, tale da poter così sfruttare per intero l'intera area comparto 2.

#### **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 necessario eseguire dei lavori di taglio stradale e scavi per la posa di linee di scarico, idriche, elettriche e di telecomunicazioni.

Successivamente le attività di ripristino saranno tali che si adatteranno 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 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 edificabili, a viabilità e parcheggi.

Inoltre sarà previsto in corrispondenza dell'area per i servizi, il trapianto di alcuni alberi presenti all'interno del lotto da edificare.

L'inserimento delle nuove costruzioni previste secondo l'area di massimo ingombro concessa dagli indici piano volumetrici del Piano, daranno luogo ad uno sviluppo costruttivo lineare, stilato in maniera ordinata con i servizi facilmente fruibili.

### **4.2 Elementi tipologici di caratterizzazione locale**

Le tipologie edilizie in progetto si inseriranno in maniera omogenea e lineare all'interno dello stato attuale. Le caratteristiche principali presenti nelle costruzioni ivi comprese sono quelle di corpi di fabbrica a schiera, arretrati dal filo stradale con spazi liberi attorno.

La tipologia a schiera prevista sono a piante rettangolare aventi il lato più lungo nel senso longitudinale e copertura a due falde uguali e inclinate che richiama quella che era un tempo la tipica costruzione del luogo a cellula semplice.

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

### **4.3 Elementi di mitigazione e compensazione**

Sostanzialmente non si ritengono 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 pari a sette 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 attuale e dopo l'intervento.



**Stato Attuale:** Vista aerea dell'area interessata



**Stato in progetto – Simulazione grafica:** Si nota nella simulazione grafica una disposizione ordinata degli edifici con ampi spazi a verde sia pubblico che privato.



**Stato Attuale:** Vista dalla strada comunale "Serra Arena"



**Stato in progetto – Simulazione grafica:** Vista dalla strada comunale "Serra Arena"

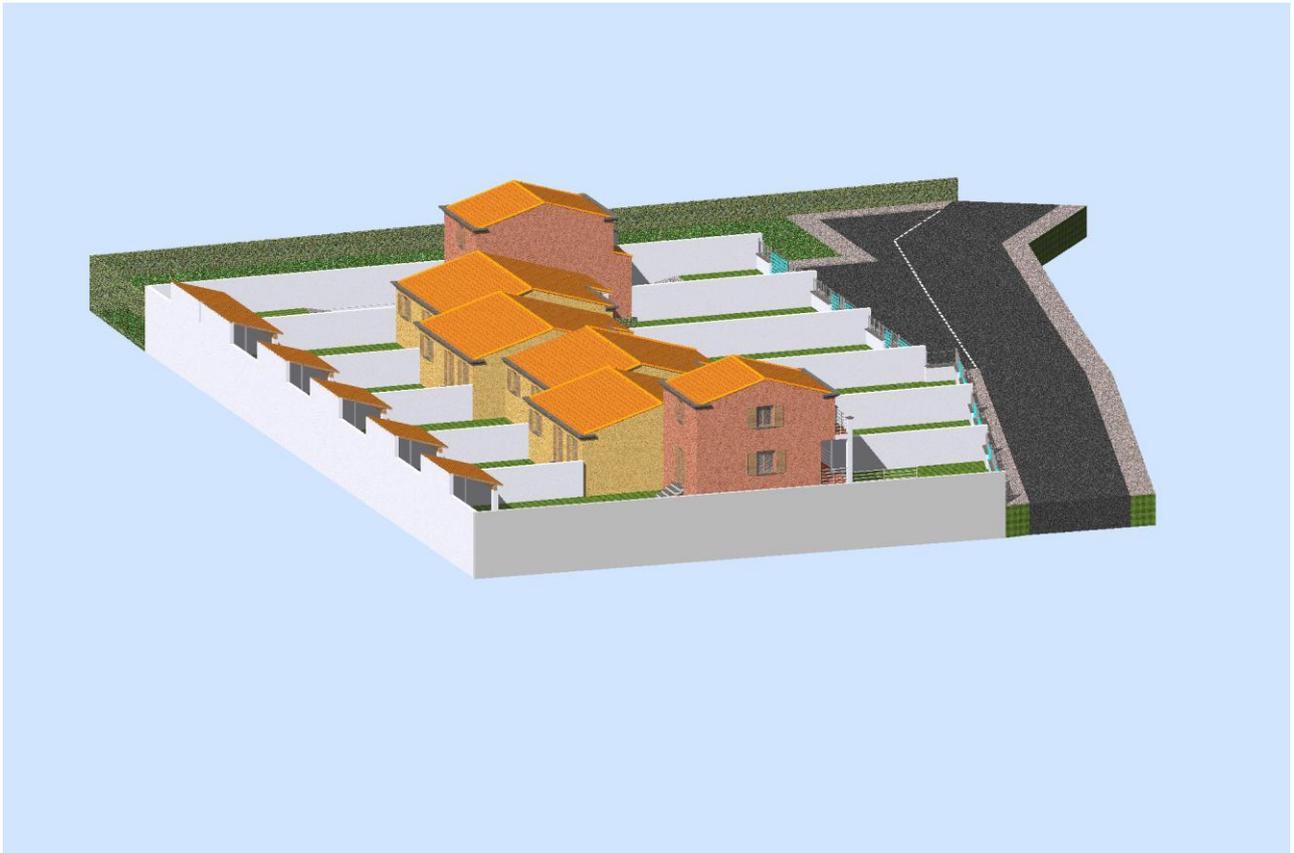
## Simulazioni grafiche d'insieme



Vista anteriore



Vista posteriore



Vista laterale posteriore



Vista laterale anteriore



Vista anteriore tipologie edilizie

