



COMUNE DI NEONELI

## progetto di fattibilità tecnica ed economica per il recupero dei volumi accessori dell'edificio scolastico "casa Cherchi"

( CIG: Z363AAB5CC - CUP: F41F22003720006 )

Committente:

Comune di Neoneli OR

Via Roma n. 83, 09080 Neoneli OR

Il Responsabile del procedimento

Geom. Gianfranco Urru

progettista :

Arch. Pier Paolo Perra

arch Pier Paolo Perra - ORISTANO - via C. Monteverdi 41b

oggetto dell'elaborato

### RELAZIONE PAESAGGISTICA

progetto:

Fattibilità tecnica e economica

data:

febbraio 2024

alaborato n.

**A03**

## 01 - Denominazione dell'intervento:

### **“Recupero volumi accessori dell’edificio scolastico Casa Cherchi”**

Comune di Neoneli ( Oristano ) ( CIG: Z363AAB5CC - CUP: F41F22003720006 )

## 02 - Soggetto titolare dell'iniziativa:

Amministrazione comunale di Neoneli

settore : Ufficio Tecnico

## 03- Premessa

Il progetto di completamento per il recupero e riuso della casa Cherchi si inserisce nel più vasto ambito del centro matrice di Neoneli, disciplinato dal “Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione ....” in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e concorre pertanto al recupero funzionale e alla riqualificazione urbana e architettonica del patrimonio storico.

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. Parte del complesso della casa Cherchi ( comprendente i fabbricati ) è compresa nella perimetrazione del centro matrice, l’area a cortile annessa risulta esclusa dalla stessa perimetrazione.

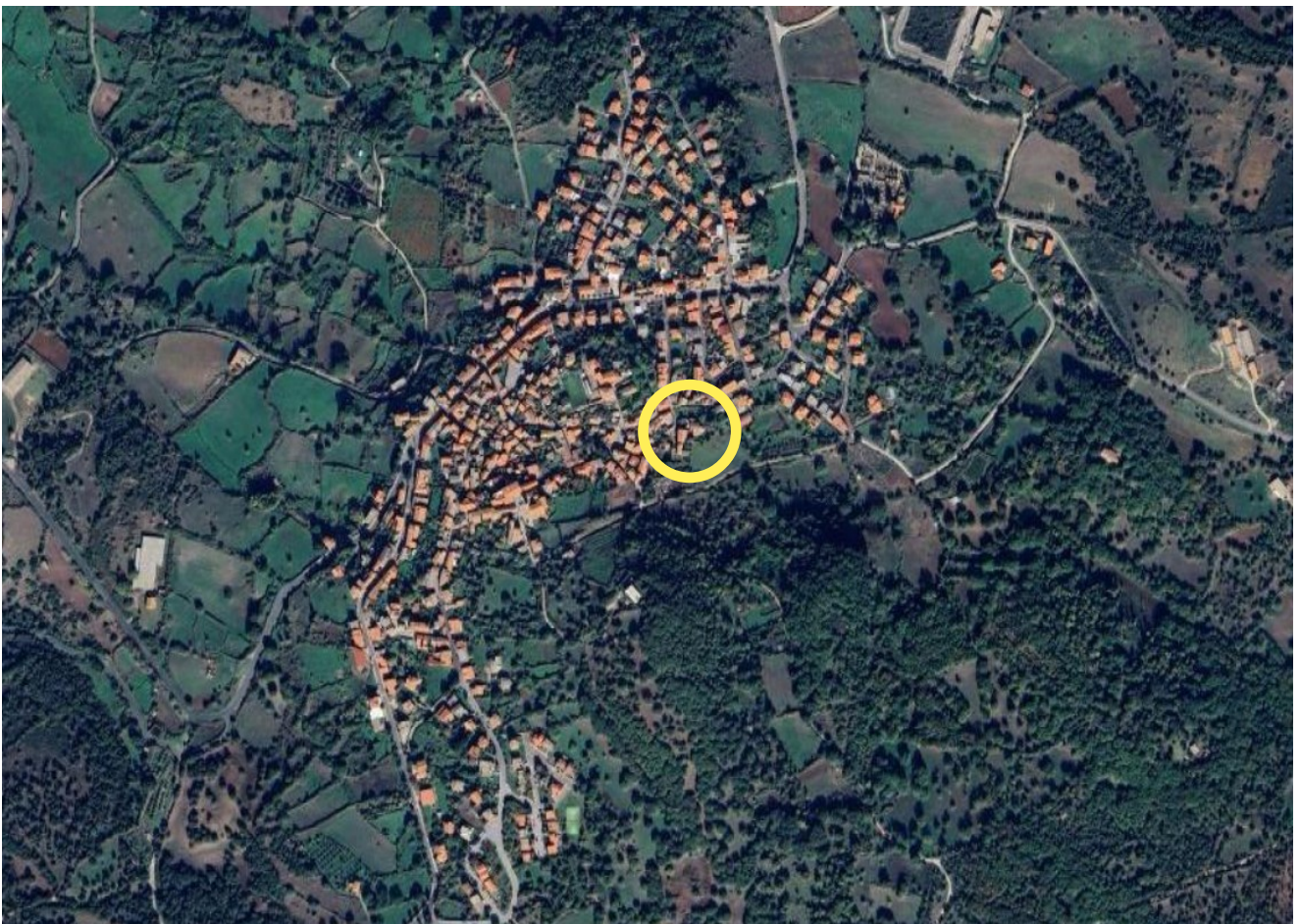
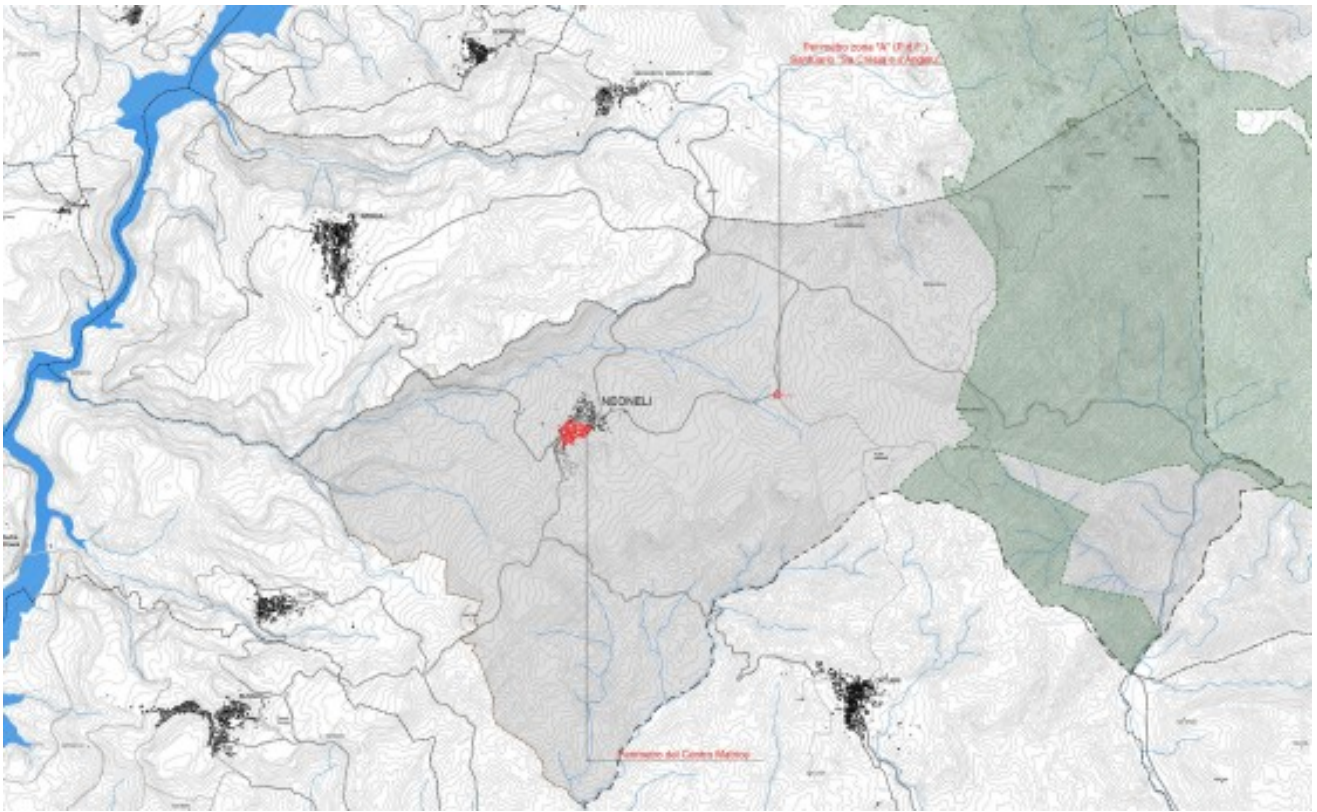
## 04- Ubicazione - Ambito territoriale dell'intervento:

L’area oggetto dell’intervento di restauro e recupero funzionale ricade nella Sardegna centrale, nella provincia di Oristano. L’ambito territoriale è denominato *Barigadu*, nell’area urbana del comune di Neoneli Neoneli è comune della regione denominata “Barigadu e susu”, a circa 554 m sul livello del mare, adagiato sul costone di un’alta collina che scende verso il lago Omodeo. Il territorio, esteso per 48 km, fa parte della provincia di Oristano e confina a nord con i comuni di Ardauli e Nughedu S. Vittoria, ad ovest con Ula Tirso, a sud ancora con Ula Tirso e Ortuero, e ad est con Austis.

Il sito è compreso all’interno del perimetro delimitato dal Centro Matrice, approvato con determinazione N. 1309/DG del 16/06/2008, comprende il perimetro della zona “A” centro storico e parte delle zone “B” del Piano urbanistico vigente. L’area urbana nella propaggina esterna del centro matrice che lambisce la campagna circostante. Gli immobili oggetto dell’intervento sono collocati nella via Arborea.

## 05- Dati tecnici:

L’intervento riguarda il progetto di completamento per il recupero e riuso della casa Cherchi che si inserisce nel più vasto ambito del centro matrice di Neoneli, disciplinato dal “Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione ....” in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e concorre pertanto al recupero funzionale e alla riqualificazione urbana e architettonica del patrimonio storico e architettonico. Gli immobili sono identificati al NCEU del Comune di Neoneli foglio 15 mappali 206-207-213

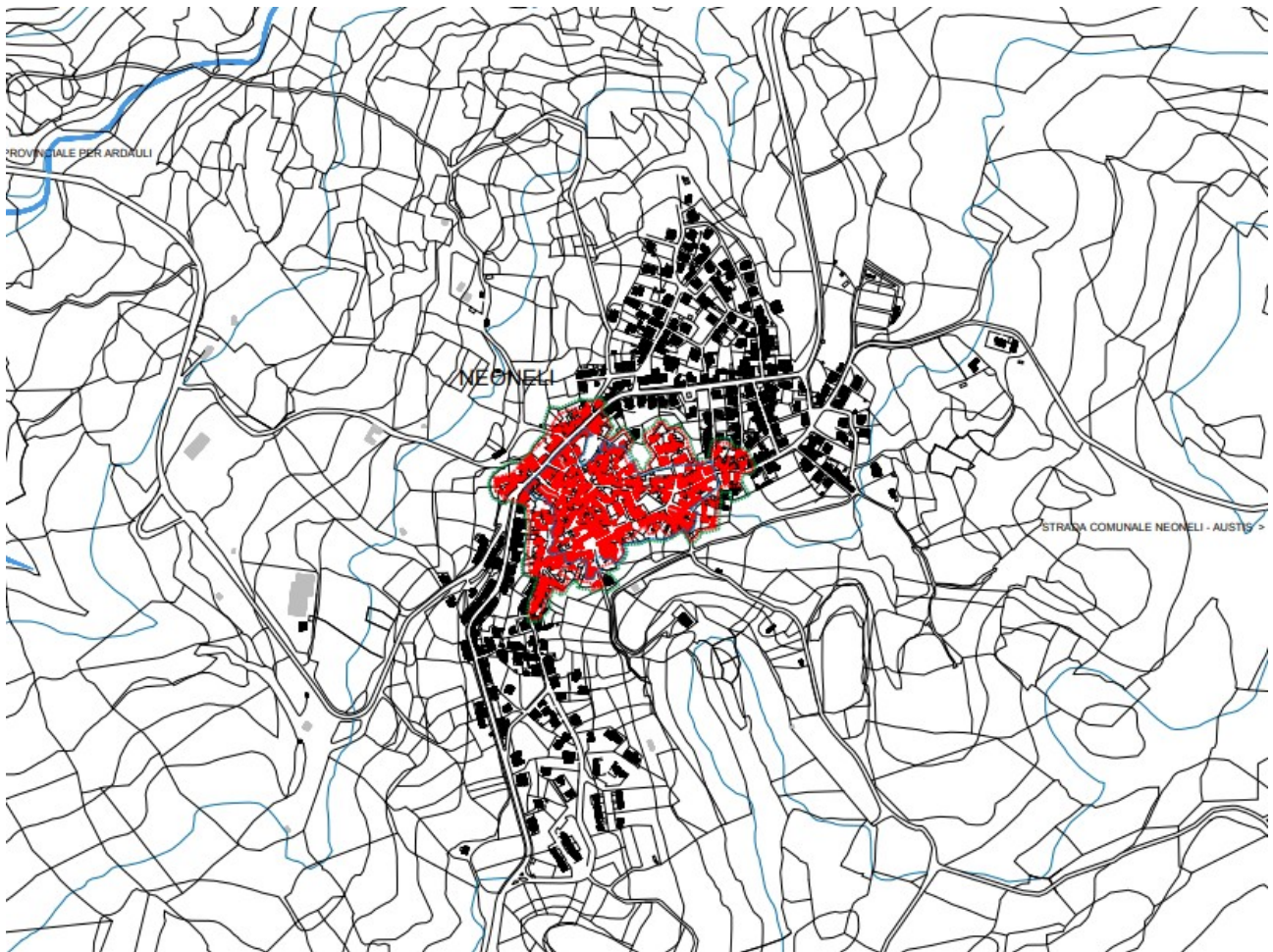


Aerofoto dell'area urbana di Neoneli

## 06- Compatibilità territoriale:

L'intervento prevede recupero e riuso della casa Cherchi.

Tutti gli interventi previsti risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione vigenti, di livello regionale e di livello comunale. Inoltre l'intervento si inquadra in tutti gli orientamenti mirati al recupero e alla valorizzazione del patrimonio architettonico, storico e culturale, per promuovere lo sviluppo sostenibile, le attività culturali e il turismo responsabile. Le metodologie di intervento ridurranno al minimo l'impatto delle opere sulle componenti ambientali.



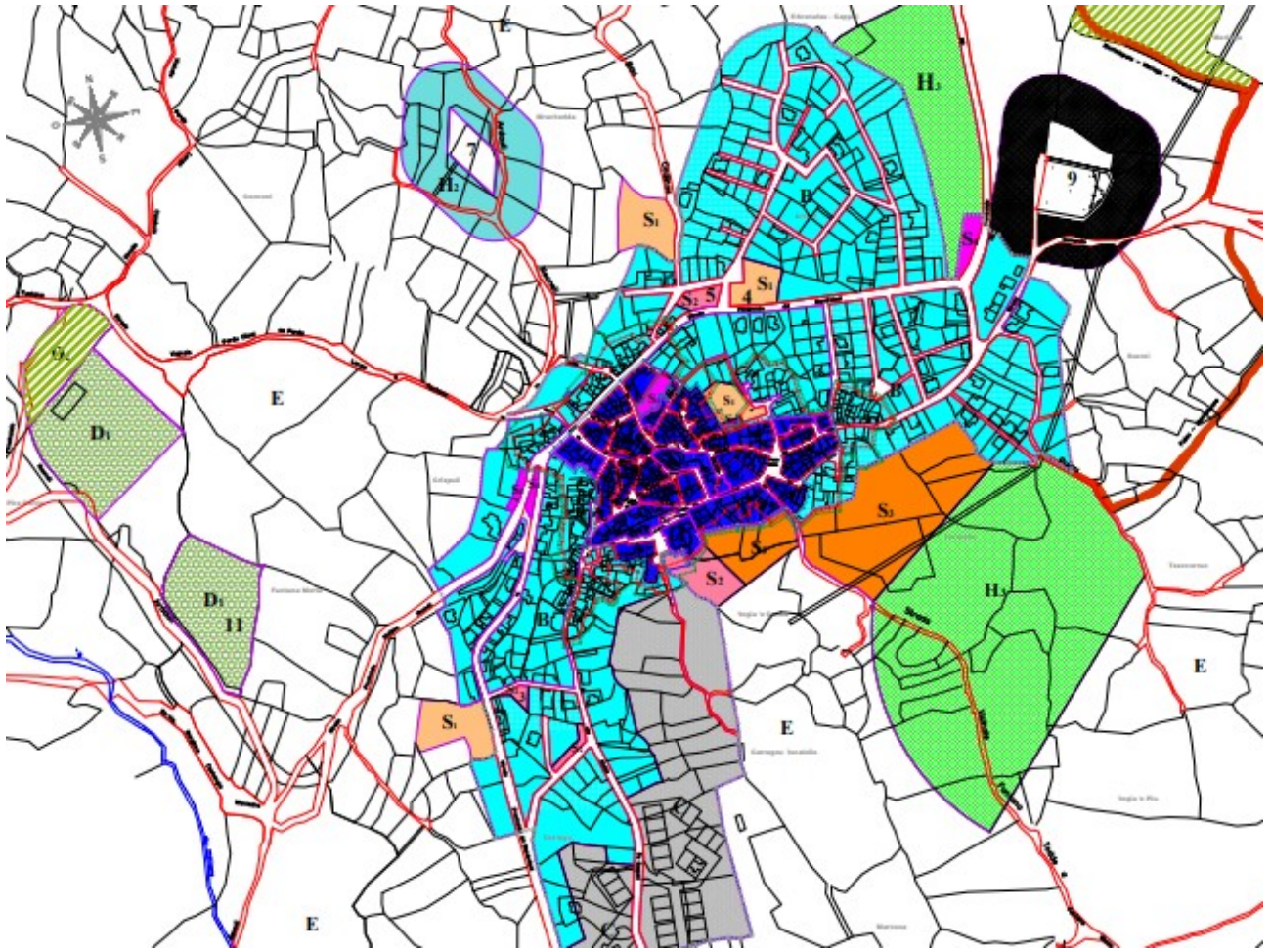
Identificazione del centro matrice di Neoneli

## 07- Conformità urbanistica:

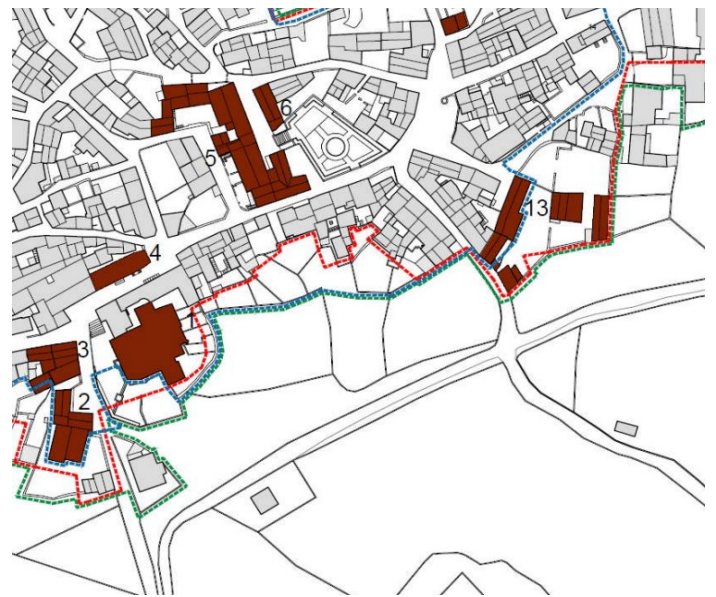
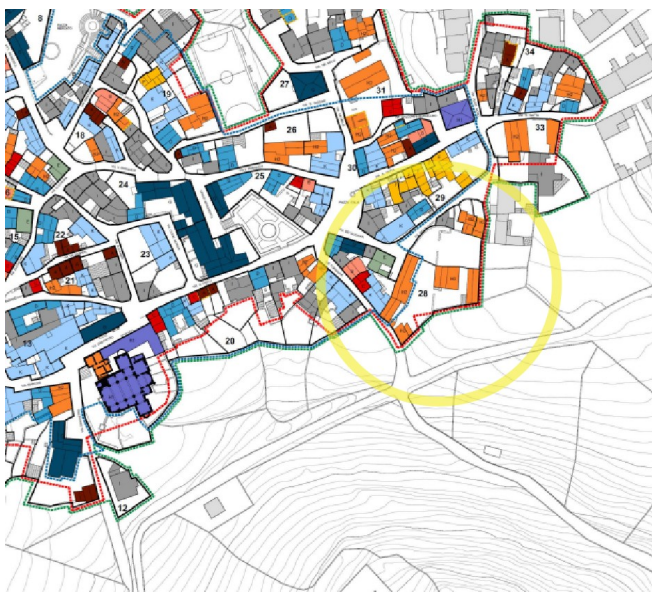
Il progetto di recupero e riuso della casa Cherchi è conforme al "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione ....." elaborato sensi dell'art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, che ne disciplina le modalità di intervento.

Il complesso è distinto tipologicamente come "casa a corte antistante o doppia" ed è identificato fra gli immobili di pregio al n. 13 – isolato 28 unità edilizia "h".

**La perimetrazione del centro di antica formazione, e del Piano Particolareggiato, interessa entrambi gli immobili ma esclude l'area a cortile annessa al fabbricato – magazzino.**



Piano di Fabbricazione di Neoneli



Piano Particolareggiato Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione  
 identificazione dell'isolato ( n. 13 ) del complesso della casa Cherchi

## 08- Vincoli di tutela del bene:

**autorizzazione paesaggistica ex art.146 del D.Lgs 22.01.2004 n.42 e ss.mm.ii.**

L'area oggetto dell'intervento, in quanto ricadente in massima parte all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione di Neoneli – è sottoposta a vincolo di tutela paesistico ambientale, ed alle norme di attuazione del P.P.R., è pertanto necessaria l'autorizzazione degli uffici competenti regionali .

## 09- Destinazione d'uso attuale:

Attualmente l'immobile **non è in uso** e versa in stato di avanzatissimo degrado.



## 10- Destinazione d'uso futura:

il recupero architettonico e il riuso della casa Cherchi, per la parte originariamente destinata ad abitazione, è destinato a **struttura ricettiva e per l'ospitalità finalizzata principalmente a "residenza d'artista"**; l'immobile originariamente destinato a magazzino è destinato a un **centro espositivo polifunzionale ( sala espositiva, piccole conferenze, saletta multimediale ) e ad uno spazio laboratorio per artisti.**

Le aree interessate dai lavori sono nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

## 11- Pareri, nullaosta e autorizzazioni

Il progetto dell'intervento dovrà essere sottoposto all'attenzione dei seguenti enti aventi competenza ad esprimere il loro parere sull'opera in oggetto, al fine di acquisire tutti i pareri, nullaosta, autorizzazione e assensi :

- Comune di Neoneli;
- Regione Autonoma della Sardegna - Servizio di tutela del paesaggio e vigilanza province Sardegna centrale, AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - ricadendo l'intervento proposto all'interno al centro di antica e prima formazione come individuato dal P.P.R. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 05.09.06 e quindi in ambito sottoposto a tutela paesaggistica, per poter realizzare lo stesso occorre preventivamente acquisire l'autorizzazione paesaggistica ex art.146 del D.Lgs 22.01.2004 n.42 e ss.mm.ii.

## 12- Analisi PAESAGGISTICA, STORICA, ARCHITETTONICA E AMBIENTALE

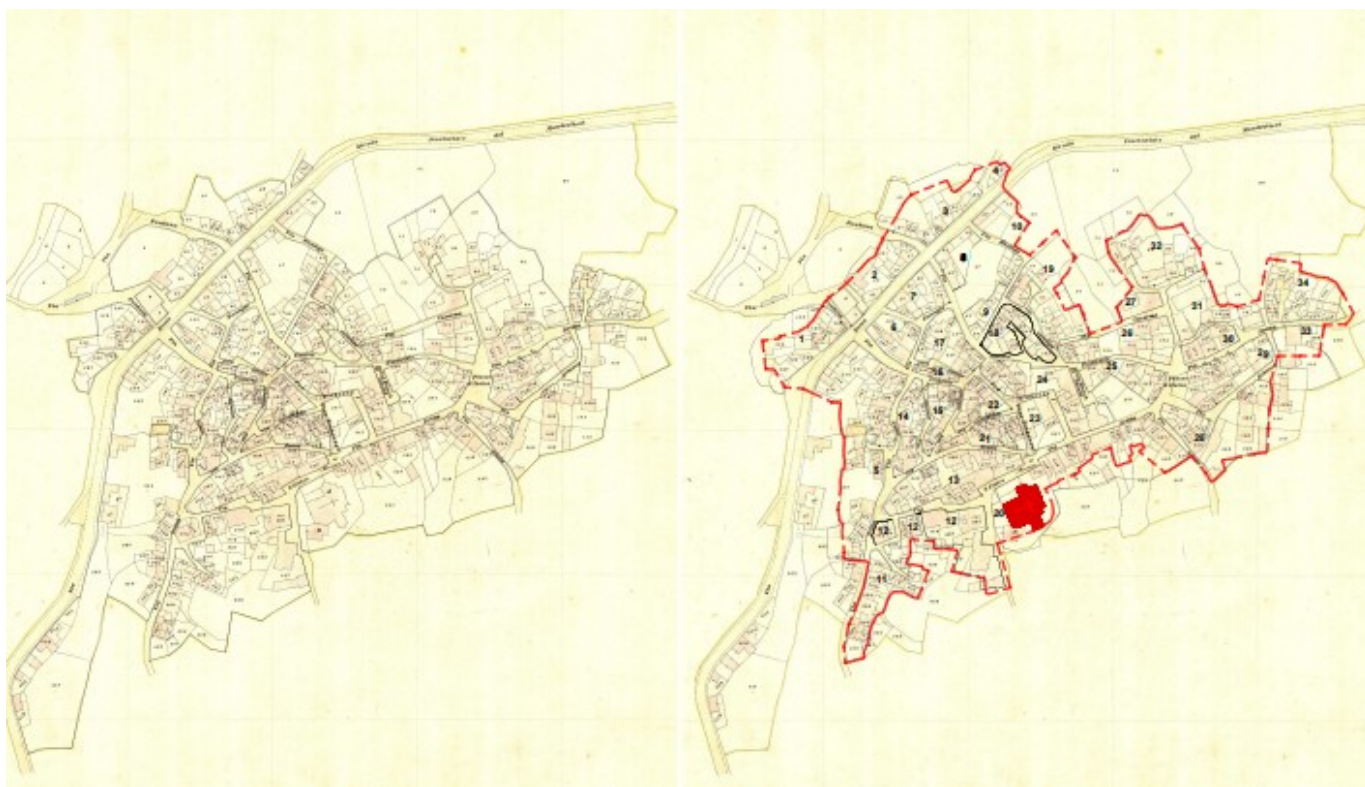
Il complesso della casa Cherchi è inserito nel urbano all'interno del perimetro del centro matrice, che si è costruito a partire dal primo elemento emergente , la chiesa – parrocchiale di San Pietro Apostolo, è attraversato da tre percorsi principali, gli assi strutturanti dell'abitato, e da un sistema di vicoli che complessivamente hanno contribuito al consolidamento della forma attuale della cittadina, fra queste la via San Pietro e la via Arborea dalla quale si accede, attraverso un portico, alla prima corte interna e dalla stessa nella seconda corte interna dove sono collocati gli immobili oggetto dell'intervento.

il complesso è riconducibile alla fine del 1700 .l'edificio era una casa di tipo rurale quale residenza e locali per la conduzione del fondo agricolo. E' costruita da più volumi a filo strada con cortile retrostante, al corpo di fabbrica principale, adibito a casa, si addossano i locali di servizio, un altro edificio è posto al centro del lotto.

Si accede al lotto attraverso un portale con cancello ligneo su cui si apre la corte interna, da essa si ha la visione completa dell'intero costruito. L'abitazione, un edificio rettangolare in pietra di circa 23 metri per 7, è su due piani; il piano terra con altezza di circa 2 metri era utilizzato ad uso deposito, mentre il piano primo era la residenza dei proprietari a cui si accedeva tramite una scala in pietra.

Gli altri locali seguono le stesse caratteristiche strutturali e differiscono solo per le funzioni, tra cui deposito e casa del forno. Un ulteriore costruzione è posta frontalmente all'ingresso, anch'essa con struttura portante in pietra e tetto in legno con tegole in coppo sardo.

( Tratto da “catalogo generale dei beni culturali” MIC Ministero della Cultura )



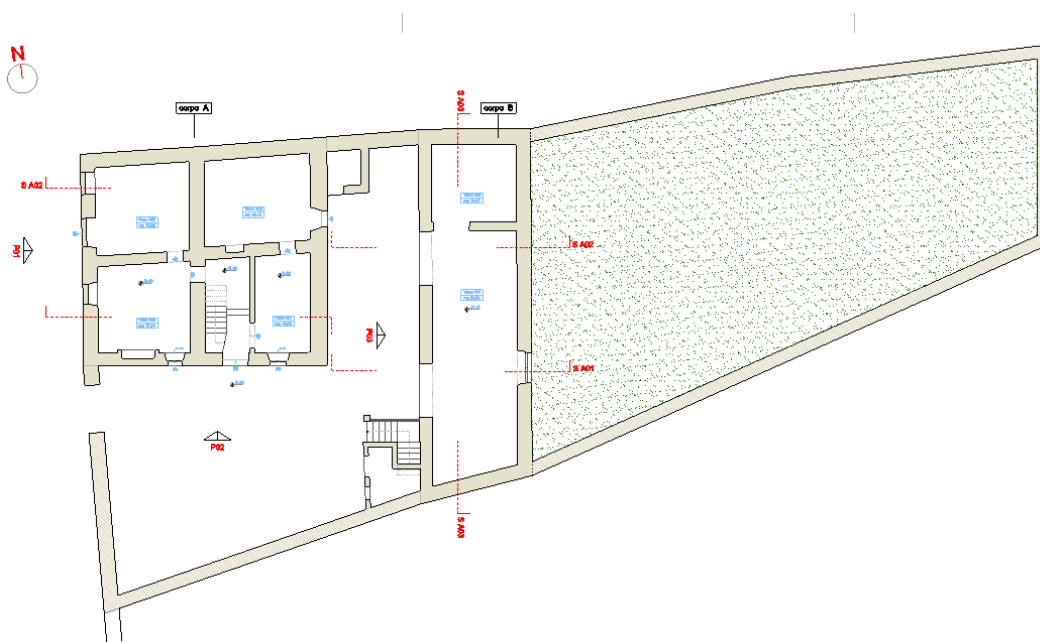
**analisi del tessuto urbano nel primo '900 e conformazione del centro matrice**

Il complesso della casa Cherchi presenta segni evidenti di avanzato degrado e abbandono, dovute anche alla natura estremamente “povera” di alcuni elementi costruttivi. I tetti e i solai intermedi sono parzialmente crollati ed gli elementi lignei residui risultano evidentemente irrecuperabili, le pareti in pietra

presentano rilevanti cavità fra i giunti dovute alla degrado e alla perdita del giunto in malta di calce o di fango ed al distacco conci di ridotta pezzatura. L'interno è stato saccheggiato nel corso degli anni. Tuttavia, nonostante le condizioni attuali, l'edificio conserva ancora i suoi elementi distintivi ed è ancora tangibile il suo valore storico e testimoniale.

### Caratteri architettonici

Il complesso è caratterizzato planimetricamente da una doppia corte, una con accesso diretto dalla strada attraverso un portico, ed una seconda conte con accesso dalla prima. Sono presenti due fabbricati:

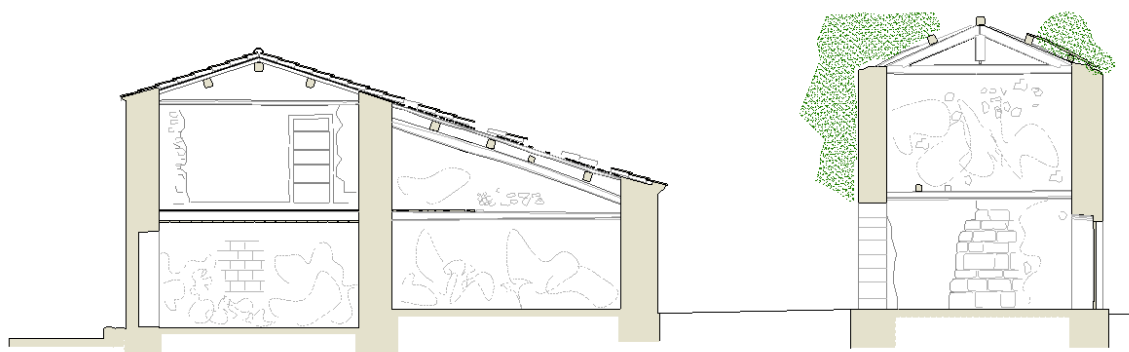


- Un primo fabbricato destinato ad abitazione, su due livelli, su una superficie coperta di circa 100 mq, con duplice accesso, dalla prima corte interna ed un secondo accesso dalla successiva corte direttamente nel vano d'ingresso con la scala per il piano primo dell'immobile. Nel piano terreno sono presenti quattro vani, due dei quali con altezza sino alla copertura e due vani con soprastante solaio ligneo intermedio. È presente un vano con un caminetto. Al piano primo sono presenti altri due vani su un solaio ligneo e pavimentazione in tavolato di formati irregolari e variegati, i vani confinavano superiormente verso un solaio di plafone, del quale sono visibili le travi lignee, attualmente sono visibili le falde di copertura. La pavimentazione del piano terreno è in parte in piastrelle cementine e in parte direttamente sul terreno.

Le murature esterne e la muratura interna di spina sono in conci di pietra trachitica di varia pezzatura, trovanti o leggermente sbazzati. Le murature hanno uno spessore di 50-60 cm. Il solaio intermedio è in travi di castagno, di dimensioni e conformazione irregolare, l'assito corrisponde con la pavimentazione in tavolato di formati irregolari. La copertura è a doppia falda: una falda verso la prima corte interna con la linea di gronda sul secondo livello del fabbricato; una seconda falda contrapposta – con maggiore



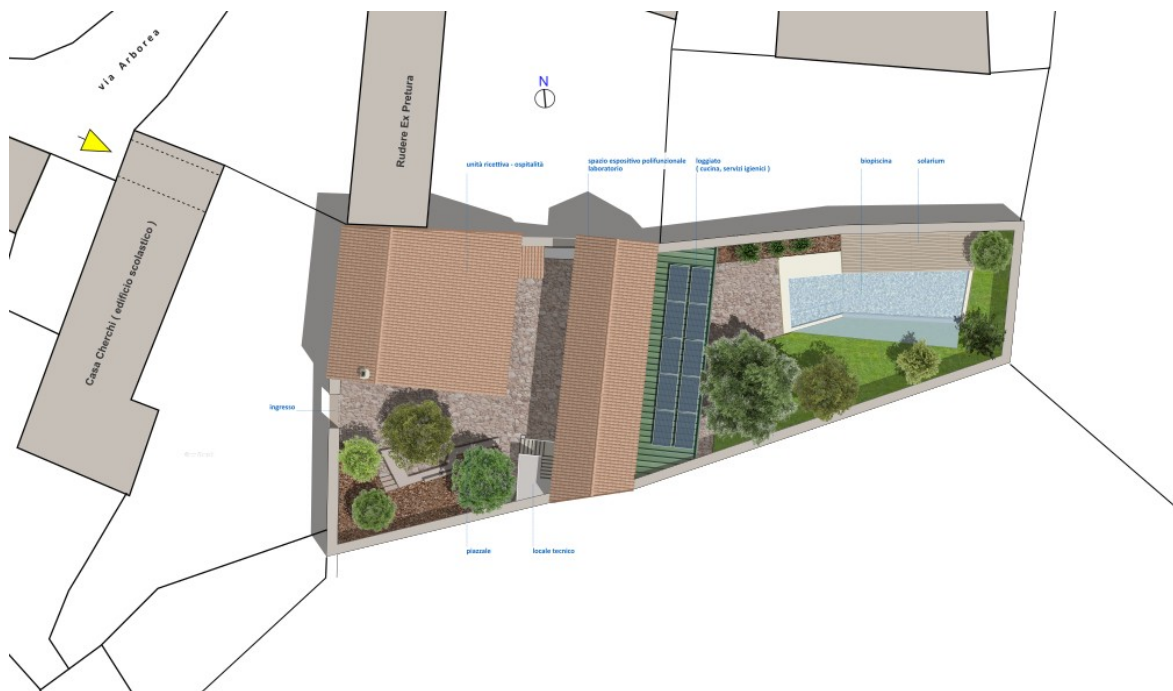
estensione, con la linea la linea di gronda che si congiunge con il primo livello. Il manto di copertura è in coppi sardi. É evidente la natura povera e il carente dimensionamento della struttura della copertura, che ha portato nel tempo al progressivo crollo della stessa copertura, oltre naturalmente agli effetti dell'abbandono.



- Un secondo fabbricato destinato originariamente a magazzino con conformazione planimetrica trapezoidale su due livelli, su una superficie coperta di circa 92 mq, sono presenti due aperture verso la corte interna, una delle quali con arco a tutto sesto, ed una seconda apertura verso un ulteriore cortile contiguo. Oltre il livello terreno era presente un livello intermedio, del quale sono visibili esclusivamente alcune travi trasversali, destinato allo stoccaggio di prodotti dell'agricoltura. La copertura è conformata a capanna con doppia falda, crollata in massima parte, con una struttura a capriate e travi correnti longitudinali. Le murature perimetrali sono in conci irregolari di pietra trachitica, i conci lapidei nelle spalle murarie delle aperture, delle architravature e dell'arco a tutto sesto hanno invece formati regolari, seppur variegati.

### 13- INTERVENTI PREVISTI NEL PROGETTO

Il progetto di recupero e riuso degli immobili della casa Cherchi si fonda su un approccio che pone in relazione la costruzione, con i suoi tratti caratteristici e distintivi, con le istanze di innovazione poste dalla contemporaneità, sia per il profilo tecnico sia per il profilo linguistico-architettonico, secondo gradi di compatibilità e sostenibilità per adattare, trasformare e riusare gli immobili a destinazione ricettiva e socio-culturale.



Le soluzioni progettuali sono basate sui principi generali di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio tradizionale della Sardegna, preservando tutti gli elementi caratteristici coniugati con gli interventi necessari per l'adeguamento funzionale nonché alle norme e alle indicazioni individuati dallo strumento urbanistico del Piano Particolareggiato e alle norme e alle prescrizioni vigenti in materia ambientale e igienico – sanitarie, compatibilmente con i limiti oggettivi dell'immobile preesistente. Tutti gli interventi sono previsti nel pieno rispetto dei principi bio-architettura e dell'uso di materiali a basso impatto ambientale come dai CAM (criteri minimi ambientali)

La soluzione funzionale prevista è quella della ricettività (ospitalità a fini turistici), specialmente indirizzata a "residenza per artista", per il corpo A, già originariamente destinato a residenza.

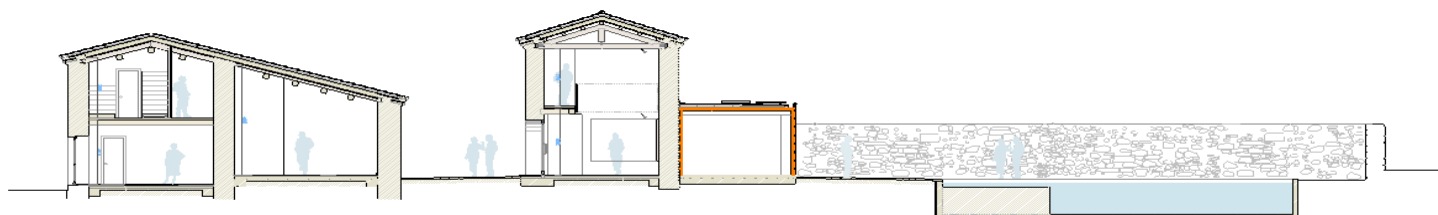
Per il corpo B è prevista la funzione di spazio espositivo polifunzionale e laboratorio d'artista.

L'assetto planimetrico del corpo A risulta sostanzialmente invariato rispetto allo stato attuale e originario, salvo l'inserimento dei bagni nelle camere, realizzati con divisori leggeri in pannelli di gesso e lievissime modifiche alle aperture dei vani, per garantire una migliore accessibilità. Il piano terreno si articola da l'atrio distributivo d'accesso, con la scala per il livello superiore, a sinistra un vano comune con il caminetto una

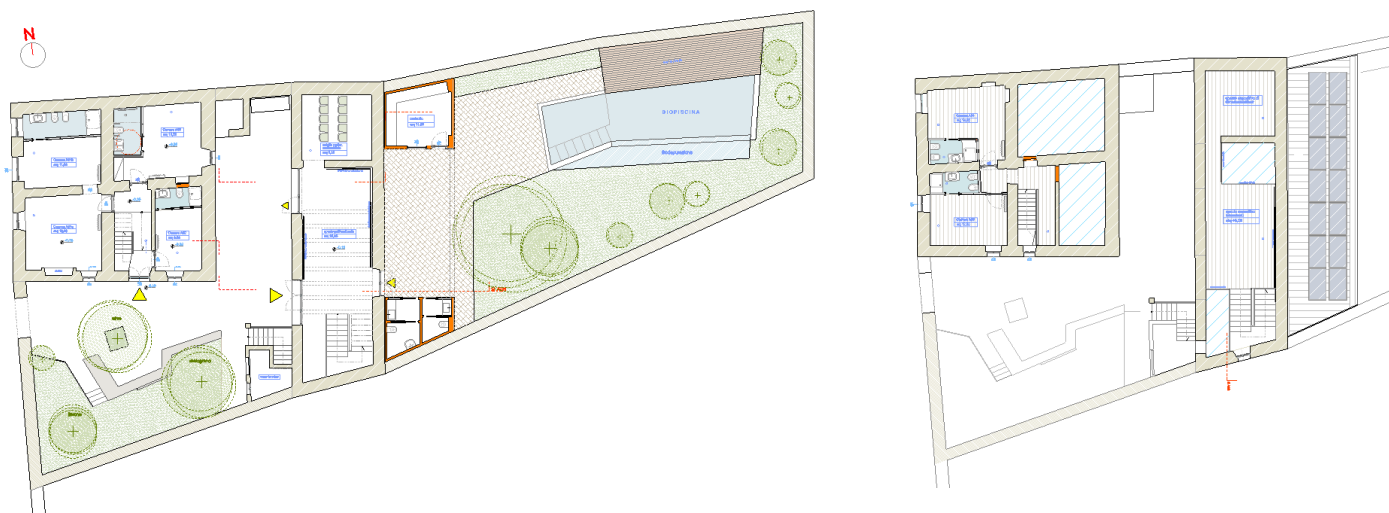
camera da letto con bagno; sul lato destro due camere da letto ( doppia e singola ) con bagno, una delle quali con i requisiti di accessibilità, della camera e del servizio igienico, per i portatori di handicap.

Nel primo livello, sul lato sinistro dal disimpegno della scala, sono presenti due camere da letto con bagno.

Le soluzioni planimetriche sono mirate al riuso sostenibile dell'immobile, anche economicamente, ne consegue una residenza confortevole e funzionale, nei limiti dei vincoli esistenti, rispettando al contempo l'aspetto e lo spirito tradizionale. I principali elementi introdotti, riconducibili ai nuovi bagni interni alle camere, sono pensati per risultare chiaramente distinguibili dalla preesistenza attraverso delle linee architettoniche contemporanee.



Sezione trasversale

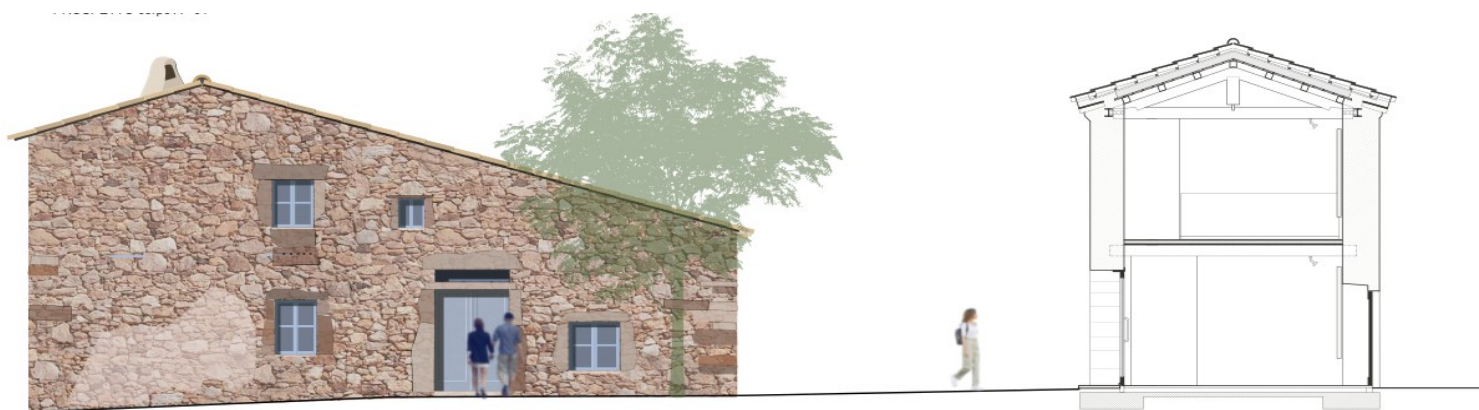


piano terreno e piano primo

Il corpo B è adibito a spazio polifunzionale per presentazioni ed esposizioni: al piano terreno è presente una sala principale, una saletta contigua ( saletta multimediale ) e la scala con struttura in ferro e legno per il livello superiore. Il livello superiore, che si relazione visivamente a quello inferiore attraverso dei vuoti, è adibito a laboratorio, dove l'ospite potrà svolgere ed esporre la sua attività artistico. All'occorrenza tale spazio potrà relazionarsi con l'attività dello spazio al piano terreno.

Nello spazio a cortile, contiguo con il corpo B, è collocato un loggiato con ai lati estremi i servizi igienici e la cucina dove gli stessi ospiti potranno preparare i pasti da consumare lei tavoli allestiti nello stesso loggiato.

Tale corpo è concepito come una struttura lignea leggera: un padiglione amovibile che, per la sua natura architettonica e i lineamenti del fronte in dogato ligneo si pone in chiaro contrappunto rispetto alla preesistenza, denunciando con chiarezza la sua natura di elemento ulteriore, imprescindibile per le sue dotazioni funzionali al riuso e alla sostenibilità dell'intero complesso.



Viste frontali del corpo A

La configurazione degli spazi esterni si relaziona direttamente agli spazi interni e alle funzioni dei fabbricati: lo spazio del patio interno di accesso è incentrato su uno spazio pavimentato con un selciato lapideo ed un'ampia seduta centrale, nello spazio a verde laterale, sistemato con una semplice paciamatura del suolo naturale, vengono mantenute le piante esistenti e impiantati altri tre alberi da frutto, oltre ad altre essenze arbustive ed erbacee.

Lo spazio a cortile, contiguo al loggiato del corpo B, sarà sistemato a verde con le modalità sopraindicate ed ospiterà una biopiscina ( con sistema di fitodepurazione ) ed un solarium con pavimentazione lignea.

Gli spazi esterni sono complementari agli spazi interni e sono calibrati per la migliore godibilità dell'ambiente, con zone soleggiate e zone ombreggiate, zone pavimentate per la sosta e lo svolgimento di attività e zone a verde.

L'intervento si configura pertanto come Restauro conservativo con modifiche non sostanziali che, pur preservando gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile, non vede l'integrale utilizzo di

materiali originari, ma il ricorso a materiali e tecniche compatibili con quelle tradizionali, senza intervenire sulle strutture portanti e su altri elementi architettonici.



Viste frontali del corpo B

#### 14- Studio dei prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento

Gli interventi previsti nel presente progetto migliorano considerevolmente lo stato attuale dei luoghi, riqualificando contestualmente in modo coerente e funzionale lo spazio urbano.

il recupero di un'abitazione tradizionale rappresentativa dell'architettura locale fornisce un'opportunità per coniugare la conservazione del patrimonio materiale e culturale con lo sviluppo sostenibile e la promozione del territorio, preserva la memoria ma al contempo valorizza le risorse disponibili e stimola la crescita sociale ed economica.

#### 15- Individuazione delle eventuali opere di mitigazione e di compensazione ambientale

Le metodologie d'intervento rivolte al recupero degli aspetti paesaggistici saranno attuate nel rispetto dell'ambiente e dello spazio urbano con caratteri storici consolidati del centro matrice, Le soluzioni progettuali **sono intrinsecamente incentrate sui requisiti di mitigazione, ottimizzazione e compensazione.**

## Indice

	pagina
01 - Denominazione dell'intervento:	1
02 - Soggetto titolare dell'iniziativa:	1
03- Premessa	1
04- Ubicazione - Ambito territoriale dell'intervento	1
05- Dati tecnici	1
06- Compatibilità territoriale	3
07- Conformità urbanistica	3
08- Vincoli di tutela del bene	5
09- Destinazione d'uso attuale	5
10- Destinazione d'uso futura	5
11- Pareri, nullaosta e autorizzazioni	5
12- Analisi PAESAGGISTICA, STORICA, ARCHITETTONICA E AMBIENTALE	6
13- INTERVENTI PREVISTI NEL PROGETTO	7
14- Studio dei prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento	12
15- Individuazione delle eventuali opere di mitigazione e di compensazione ambientale	12