



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico
in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

Relazione Paesaggistica

(D.P.C.M. 12 Dicembre 2005)

GIUGNO 2010



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico
in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE.....	4
3. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO	13
4. IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE	19



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

1. PREMESSA

Con riferimento alla disciplina in materia di delega per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e del regime dei vincoli in generale, come prescritto dalla Legge Regionale n° 28/98 all'art.9, il Comune di Donori ha ritenuto necessario provvedere a richiedere, ai competenti uffici regionali governo del territorio e tutela del paesaggio, l'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Pertanto, la presente relazione paesaggistica è relativa alla variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Donori in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale di cui al D.P.G.R. n° 82 del 07/09/2006; infatti, ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs n. 42/04 "Codice Urbani", il Piano Paesaggistico Regionale, agli artt. 47 e 51, riconosce tra gli insediamenti storici i "nuclei di primo impianto e di antica formazione" come componenti del paesaggio Sardo di notevole valore identitario e, pertanto, li considera come beni strategici da salvaguardare e valorizzare ovvero beni paesaggistici la cui documentazione a corredo del P.P.C.S. è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato.

Nelle more della redazione del PUC, l'iter necessario per adeguare lo strumento attuativo al fine di preservare e conservare l'identità del centro storico di Donori, come concordato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano Regionale, è stato il seguente:

- Attraverso un'indagine congiunta della cartografia storica e del tessuto edilizio esistente è stato analizzato l'ambito individuato come "Centro Matrice" negli elaborati cartografici del piano paesaggistico regionale al fine di liberare tutte le parti del territorio che non possedevano i requisiti tipici della Zona "A" e, pertanto, gravate da un vincolo non opportuno, come di contro individuare l'esatta perimetrazione del "Nucleo di Primo Impianto e Antica Formazione". Tale ripermimetrazione, a seguito di apposito atto ricognitivo effettuato dall'ufficio tecnico comunale e verifica in sede di copianificazione con l'ufficio del Piano, è stata adottata dal Commissario Straordinaria con deliberazione n°75 del 21/11/2007 e successivamente con determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n° 199 del 11/02/2008 vi è stata la presa d'atto della medesima.



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

- Sulla base delle risultanze della nuova ripermimetrazione del Centro Storico, si è provveduto ad aggiornare cartograficamente, mediante una variante al Piano di Fabbricazione, approvata con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 22 del 12/03/2008 ed entrata in vigore con la pubblicazione nel BURAS in data 07/08/2008, la delimitazione della zona omogenea “A”, avente connotati coincidenti con il “Nucleo di Primo Impianto e Antica Formazione” secondo il “Decreto Floris”;
- Successivamente si è proceduto alla verifica di conformità, ai sensi dell’art. 52 delle NTA del PPR, ed all’adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico, a suo tempo entrato in vigore con la pubblicazione nel BURAS in data 21/10/2004, con il Piano Paesaggistico Regionale attraverso opportuna variante; variante approvata con Deliberazione del Commissario Straordinario n°33 del 02/04/2008 ed entrata in vigore con la pubblicazione nel BURAS in 07/08/2008 e Parere di conformità espresso dalla RAS giusta determinazione n° 3059/DG del 17/12/2008 **esclusivamente per i contenuti valutati positivamente.**
- Sulla base dell’iter sopradescritto, affinché tutti i contenuti del piano fossero conformi a quanto prescritto dall’art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR si è proceduto, in accordo con l’Ufficio Tutela del Paesaggio, a redigere una successiva variante.

2. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Analisi del contesto paesaggistico (rif. Tav. 1 – P.P.C.S.):

Il paese di Donori è sito su un declivio del monte “Su Zurru”, nella parte centro-orientale del Campidano, a 145 m sul livello del mare, circondato dalle colline del Gerrei: la vallata, nota per la sua fertilità, veniva già coltivata in epoca fenicio-punica.

Attualmente l’agro di Donori ha una superficie di circa 35,15 km², e confina con i Comuni di Barrali, Sant’Andrea Frius, Ussana, Serdiana e Dolianova; i collegamenti con tali centri avvengono attraverso la SS 387 che collega il paese con la città di Cagliari, varie strade provinciali e la linea ferroviaria a scartamento ridotto Cagliari-Mandas-Arbatax, sempre più utilizzata a scopi turistici per il fascino che è in grado di offrire attraverso i percorsi tortuosi in territori di notevole pregio ambientale. (figura 1)



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

Il centro, che conta circa 2000 abitanti, ha un'architettura che si adegua agli schemi tipici del Parteolla e della Trexenta: le abitazioni risentono di stilemi architettonici di foggia povera, ereditati dalla dominazione aragonese; molte presentano la "lolla", alla quale si accede da un grande portale cui fa da cornice un arco a tutto sesto in conci di granito o arenaria, estratti dalle vicine colline, che spesso decorano anche finestre e muri; le case più vecchie sono spesso in "ladiri", ossia in mattoni crudi di paglia e fango tipici dell'architettura rurale campidanese.

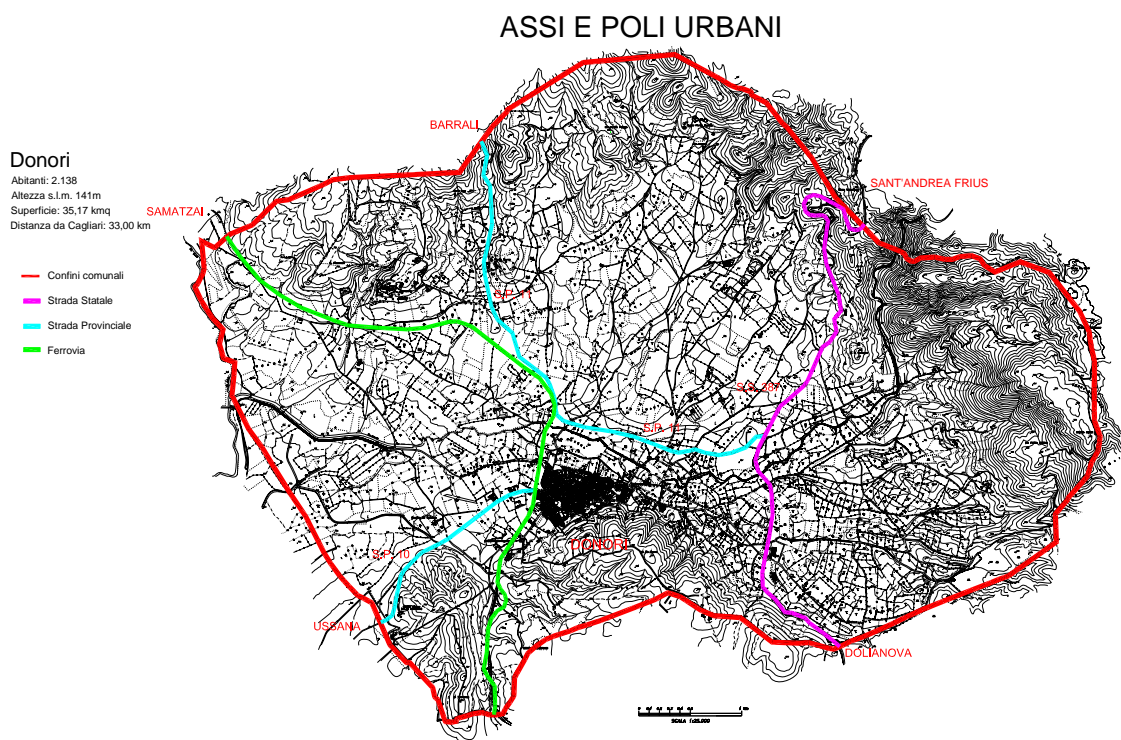


Figura 1. Territorio di Donori – Assi e Poli Urbani

Cenni storici (rif. Tav. 1 – P.P.C.S.):

Il territorio di Donori fu abitato fin dal periodo Neolitico da popolazioni paleosarde, risalenti ad un'epoca compresa fra il 2500 e il 2000 a.C.: tracce visibili di tale insediamento sono i vari nuraghi tra i quali il "Nuragiassus" e numerosi reperti archeologici che fanno supporre l'esistenza di "Tombe dei Giganti" (località S'Ingurtosu).

Anche la presenza romana è ben evidenziata da numerose testimonianze tra cui varie lucernette, monete di rame e d'argento, nonché i resti di costruzioni in conglomerato e



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

mattoni. Si ritiene inoltre che gli attuali ruderi, noti come chiesetta di Brangiargia, rappresentino i resti di antiche terme d'epoca romana. (figura 2)

E' possibile che poco resti di questo periodo per via dell'invasione vandalica che l'area subì attorno al 460 d.C.; la dominazione dei Vandali durò circa 80 anni ma non determinò un processo di influenza sensibile e duratura.

A testimonianza della successiva dominazione bizantina, nelle campagne circostanti Donori è stata trovata una lastra riportante un'iscrizione latina risalente al periodo dell'imperatore bizantino Maurizio (594 d.C.), attualmente custodita nel museo archeologico di Cagliari. Oltre alla lastra suddetta sono stati ritrovati altri tre frammenti databili fra il IX e l' XI secolo, riportanti iscrizioni in lingua greca di carattere religioso.

ANALISI TERRITORIO EXTRAURBANO MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE

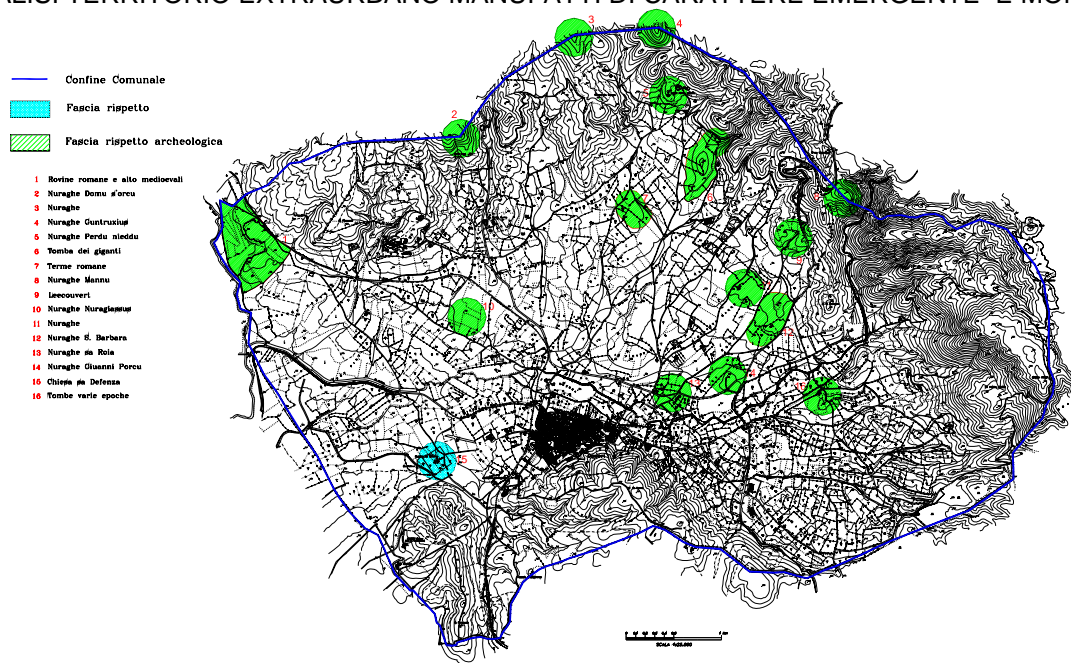


Figura 2. Territorio di Donori – Manufatti di Carattere Emergente

Per avere informazioni più precise della storia del paese bisogna spostarsi al 1328, anno in cui i “villaggi” di Donori, Nurcadu, Baratuli e Mogor vennero affidati alla famiglia Marquet.

Fino al 1544 Donori era praticamente disabitato: nel XVII secolo si registrò un aumento demografico fortemente legato al paese di Serdiana, rappresentante il feudo principale vero trascinatore degli eventi storici di Donori.



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

A questo periodo si fa risalire la chiesa parrocchiale di San Giorgio, caratterizzata da forme gotico-catalane e dall'impianto ad aula rettangolare con cappelle laterali e presbiterio rialzato. Di particolare interesse alcuni piccoli rilievi di età bizantina inseriti nelle pareti.

Ancora da rilevare la Chiesetta campestre della Madonna della Difesa, situata in località Coxinas, ricostruita nel 1782 su un preesistente edificio: ha una facciata molto semplice, intonacata di bianco, sormontata da un campanile a vela e preceduta da un porticato che si prolunga sui fianchi. L'interno è molto semplice, ad unica navata, coperta da un soffitto ligneo sostenuto da capriate.

Dal Canalis si può trarre un interessante spaccato della vita a Donori nel periodo in cui la Sardegna era ripartita in divisioni (1848). In esso si danno notizie sul clima, sull'estensione comunale, sulla localizzazione delle fonti e delle paludi e sulle loro insalubrità, sulla popolazione e sui loro mestieri, sulle malattie, sull'agricoltura ed il commercio, sulla religione e le feste ed infine sulle popolazioni antiche.

Analisi area di intervento

Il contesto entro il quale devono attuarsi gli interventi edilizi ed urbanistici regolamentati dal PPCS è il centro urbano contenuto nel perimetro del centro storico coincidente con quello del centro matrice come definito a seguito di apposito atto ricognitivo effettuato dall'ufficio tecnico comunale e verifica in sede di copianificazione con l'ufficio del Piano della RAS e meglio specificato in premessa.

Questo è costituito dagli isolati delimitati dalla via Cesare Battisti, dalla via Vittorio Emanuele, Via Roma, Via Parrocchia e via B. Sassari. (figura 3)



Figura 3 Foto aerea con delimitazione centro di antica e prima formazione coincidente con centro storico con evidenziate aree da riqualificare ai sensi dell'art. 52/ comma 5 del P.P.R.

Analisi del tessuto urbano – viario ed edilizio (rif. Tav 2-3-4-5 – P.P.C.S.):

Dall'analisi congiunta della cartografia disponibile (cartografia del Generale C. De Candia, la cartografia del Catasto Provvisorio, la cartografia del Nuovo Catasto Terreni e del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e le tavolette dell'IGM) e del tessuto edilizio esistente si può notare come l'impianto urbanistico (strade e forma degli isolati) sia rimasto pressoché intatto rispetto a quello originario mentre gli edifici siano stati quasi totalmente sostituiti, in particolare, nella parte esterna o meglio prospiciente a quella individuata come "nucleo di primo impianto e antica formazione".

Attorno a questo nucleo si è sviluppato l'abitato attuale con andamento a macchia d'olio conservando il tessuto viario originario e, pertanto, come direttrici principali la via Cesare Battisti, via Vittorio Emanuele (l'antica via delle Due Croci, a suo tempo, poste all'ingresso ed uscita del centro abitato), Via Roma, Via Parrocchia e via Brigata Sassari che individuano slarghi in corrispondenza degli incroci e delle confluenze. (figura 4-5-6)



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico
in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

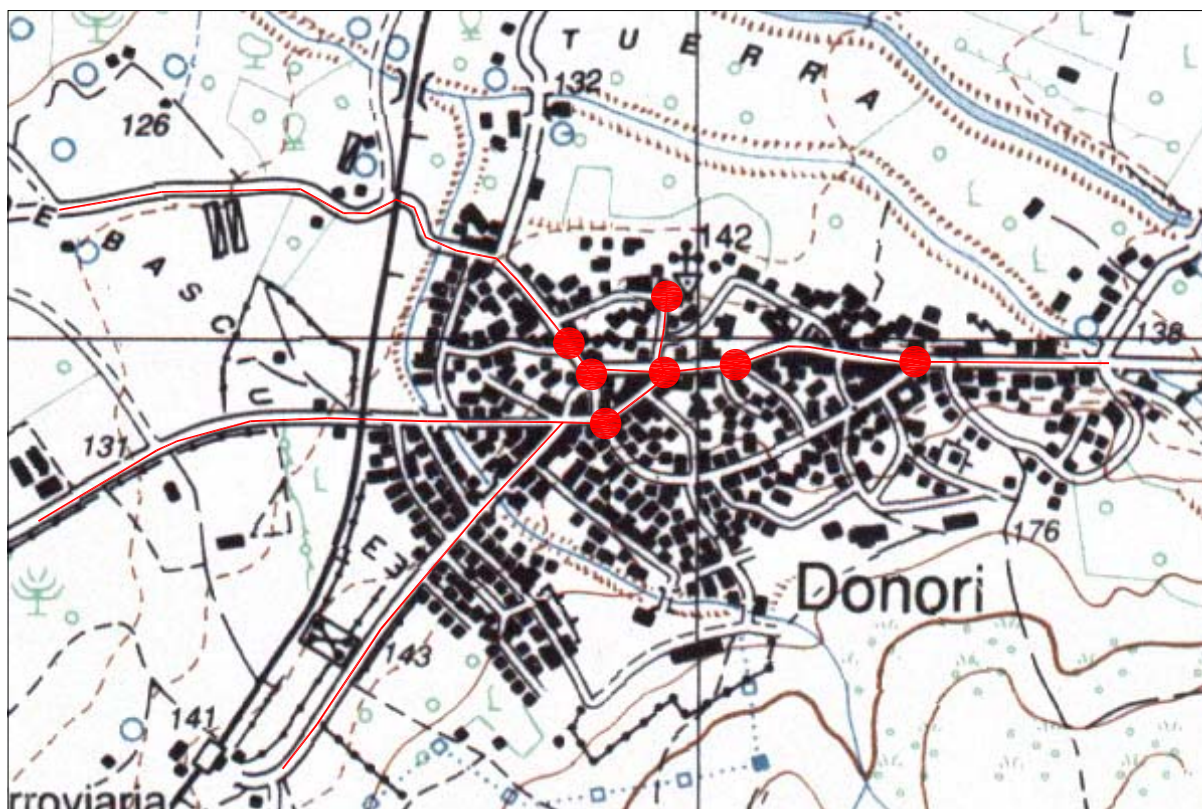


Figura 4 Carta I.G.M. Veduta di Donori

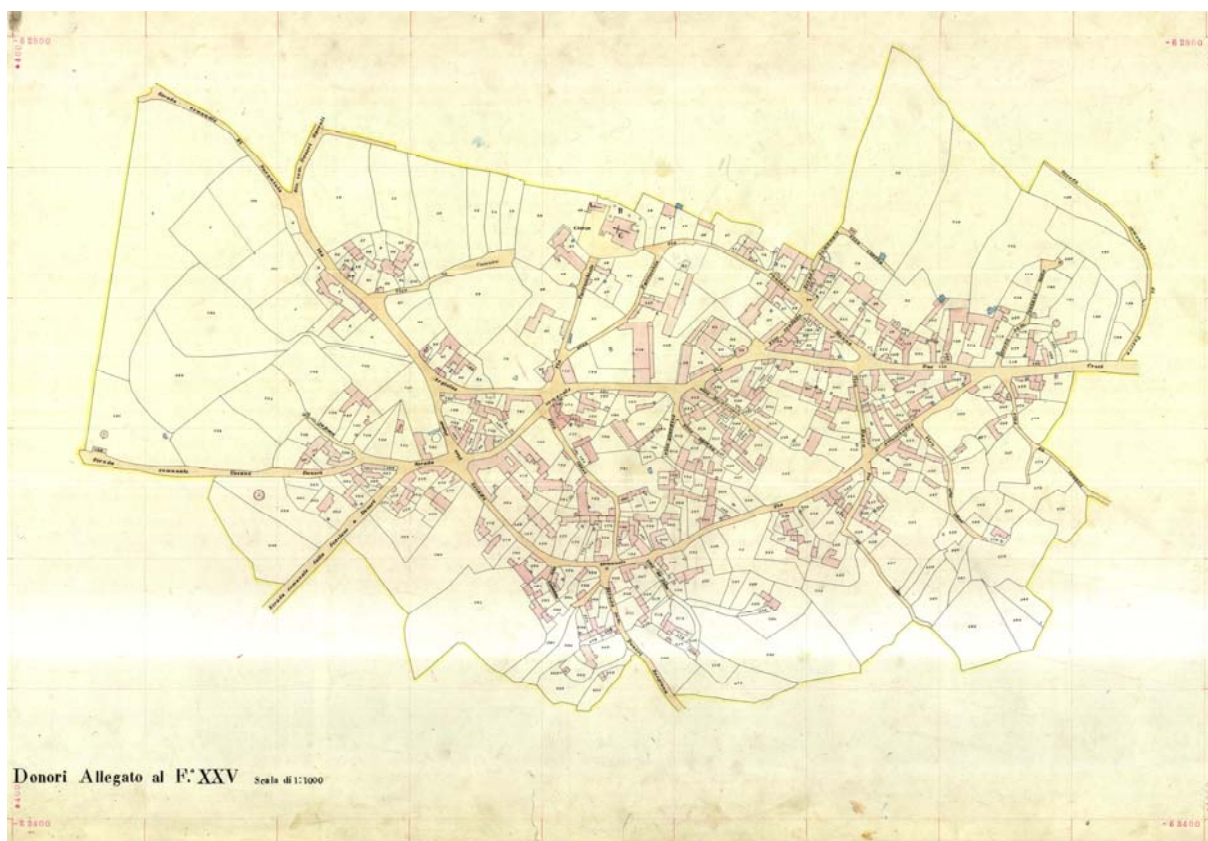


Figura 5 Catastale storico inizi ^900.

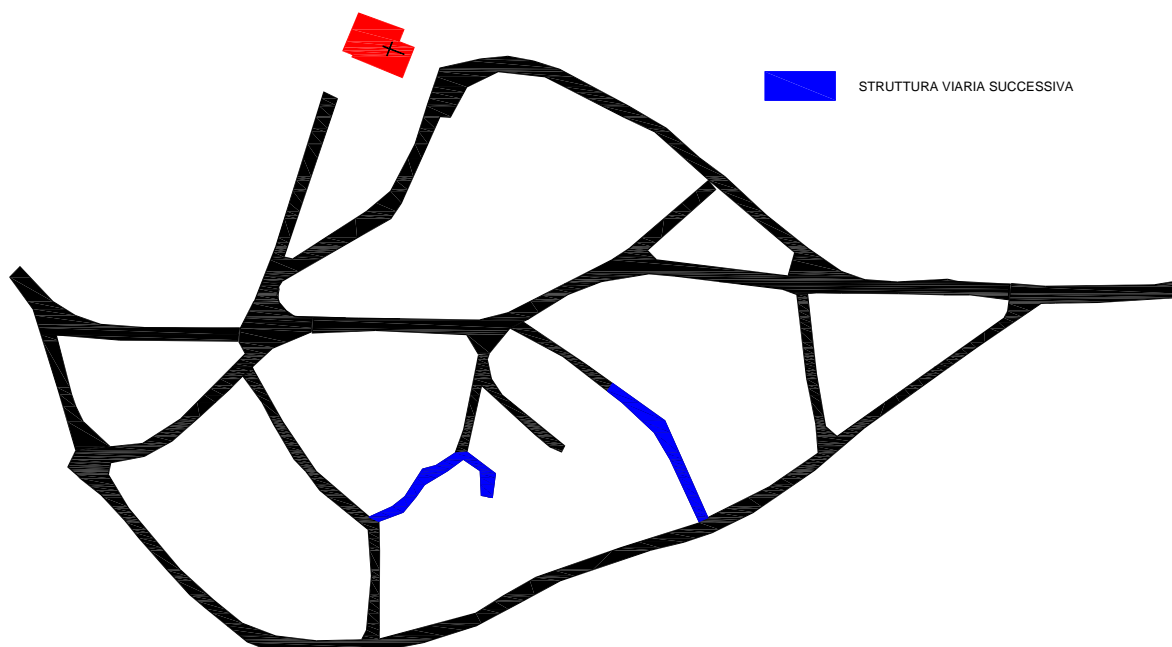


Figura 6 Struttura viaria – invarianti della struttura urbana storica.

L'originario tessuto urbano, caratterizzato dalla scarsità di spazi pubblici, prerogativa dei centri rurali della Sardegna, è stato oggetto di interventi di riqualificazione a partire dalla fine degli anni '70 che hanno dato luogo a due piazze ed un parco urbano:

- Piazza Italia dove sorge l'attuale Municipio;
- Piazza ai caduti ubicata nelle vicinanze della Chiesa di San Giorgio
- Parco urbano sito tra la Piazza ai caduti e l'attuale Municipio

al fine di valorizzare l'originario polo più importante nella vita sociale della Comunità Donorese consistente nella Piazza prospiciente la chiesa di san Giorgio, risalente al XVI secolo, posta ai margini dell'abitato nonché creare nuove e più fruibili aree di aggregazione. (figura 7)



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

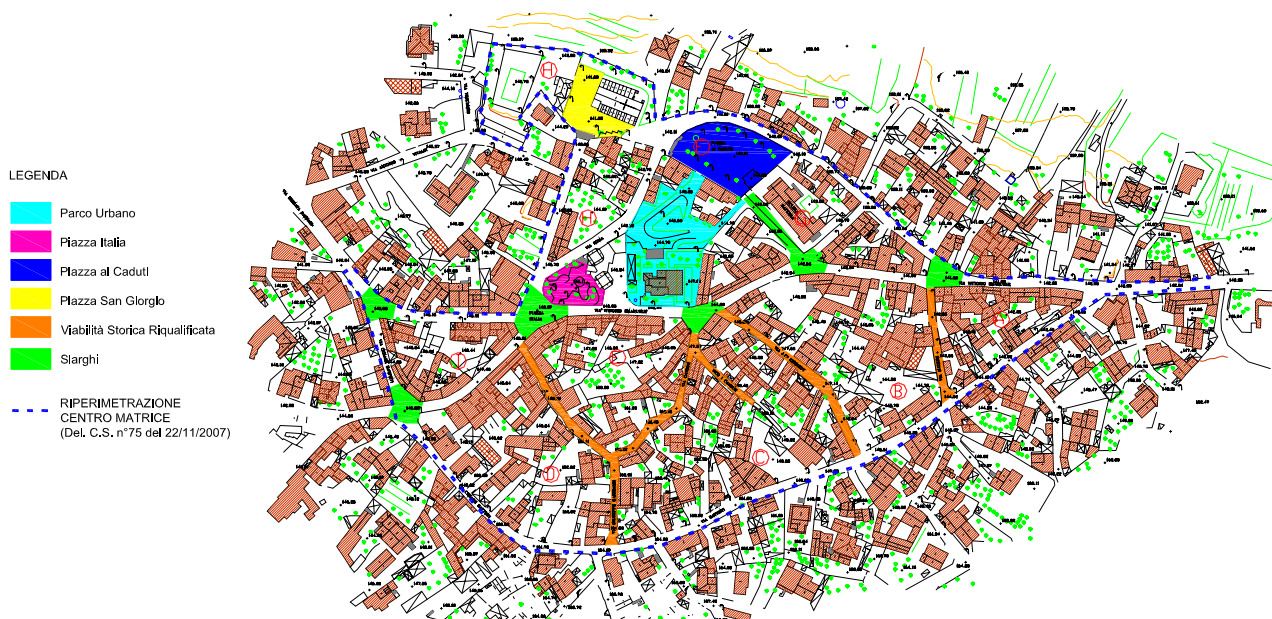


Figura 7 Planimetria Piazze, slarghi e strade riqualficate con pavimentazioni granitiche.

L'opera di riqualficazione, finalizzata al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione nonché ad un più complessivo recupero edilizio ed urbanistico, è continuata di recente ed è stata attuata tramite le risorse pubbliche previste dalla legislazione statale e/o regionale, come ad esempio, i Programmi di Recupero Urbano ex L. 493/93 e il Piano degli Interventi di riqualficazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi di cui alla L.R. 29/98, nonché i Progetti Integrati e i Programmi Complessi in genere, a valere sulle risorse regionali, nazionali e comunitarie.

Essa ha interessato i vicoli del centro storico (Via Mazzini, Via e vico Cavour, Via G. Garibaldi) con l'obbiettivo di riportare il tipo di pavimentazioni presente verso quella originaria, con una gerarchizzazione dei materiali e del disegno di posa privilegiando quale materiale il granito, la piazza antistante il municipio – Piazza Italia e Piazza Dott. Follesa con l'obbiettivo di sostituzione dei materiali non tradizionali (cemento armato e mattonelle in cls) con materiali lapidei, quali lastre di granito, biancone e arenaria (pedr 'e is seddas) e valorizzazione del verde esistente nonché l'illuminazione pubblica per renderla adeguata alle dimensioni del tessuto urbano del centro storico, in particolare, sugli edifici sul fronte strada gli impianti sono stati realizzati con corpi illuminanti su mensole a sbraccio.



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

Dall'analisi del tessuto edilizio si riscontra che rispetto alla cartografia catastale del 1970, dove ancora erano leggibili le corti, vi è stato un progressivo intasamento delle stesse con modifica della loro organizzazione spaziale e dimensionale nonché modifica della struttura dei lotti, a causa della progressiva frammentazione della proprietà in conseguenza delle successive ripartizioni ereditarie, attraverso costruzioni di vario tipo ed una pesante sostituzione degli antichi fabbricati prevalentemente costruiti in terra cruda "ladiri" con edifici spesso totalmente incompatibili con le tecniche, le tipologie ed i materiali premoderni. La nuova edificazione, sovrapponendosi in modo irrazionale e casuale alle preesistenze, ha accentuato la disgregazione urbanistica, dando un'immagine architettonica spesso avulsa dalla realtà locale. Il vecchio tessuto edilizio è andato via via diradandosi per lasciare il posto a tipologie prese in prestito da realtà e culture diverse da quelle dei paesi dei Campidani Sardi; infatti gli edifici che conservano le caratteristiche tipiche, quali casa a corte con "lolla o quelle più recenti con tipologia detta "a palazzii" (costruzioni lungo strada normalmente a due piani con ampio portale d'accesso centrale) sono andati via via scomparendo lasciando spesso il posto ad edifici pseudomoderni.

In pratica, all'interno del tessuto storico si sono create con il tempo situazioni critiche che è possibile così tipizzare:

- sostituzione completa della corte con corpi di fabbrica per lo più in linea rispetto al filo stradale ma anche in arretramento e/o costruzioni al centro del lotto, quindi tipologicamente incompatibili con le tipologie, i materiali e le tecnologie premoderne, con numero di piani fuori terra che varia da due a tre e densità fondiaria che raggiunge anche gli 8 mc/mq. E' un tipo di sostituzione che causa i più gravi casi di degrado tipologico per le ombre portate sulle corti confinanti, per l'introspezione sulle unità vicine nonché per la modificazione incontrollata degli affacci stradali. Si tratta inoltre di tessuti difficilmente trasformabili in quanto sono abitazioni di recente costruzione, con un ciclo economico ancora agli inizi e quindi non prossime all'obsolescenza che possa favorire programmi di demolizione e ricostruzione secondo tipi distributivi e costruttivi coerenti con il contesto storico.
- frammentazione fondiaria con formazione di lotti irregolari o dimensionalmente insufficienti e susseguente intasamento con corpi di fabbrica a fondo lotto o in aderenza. In questi casi il degrado è causato da riduzione degli



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

spazi aperti, introspezione e ombre portate, formazione di locali non areati. Spesso si tratta di superfetazioni incontrollate su corpi originari ad un unico livello e si trovano a cavallo tra conservazione e nuova costruzione.

Oltre a tali situazioni sono presenti alcuni complessi e manufatti di carattere emergente, facenti parte sia dell'edilizia non residenziale pubblica che residenziale privata, che hanno mantenuto le loro caratteristiche peculiari. (Figura 8)

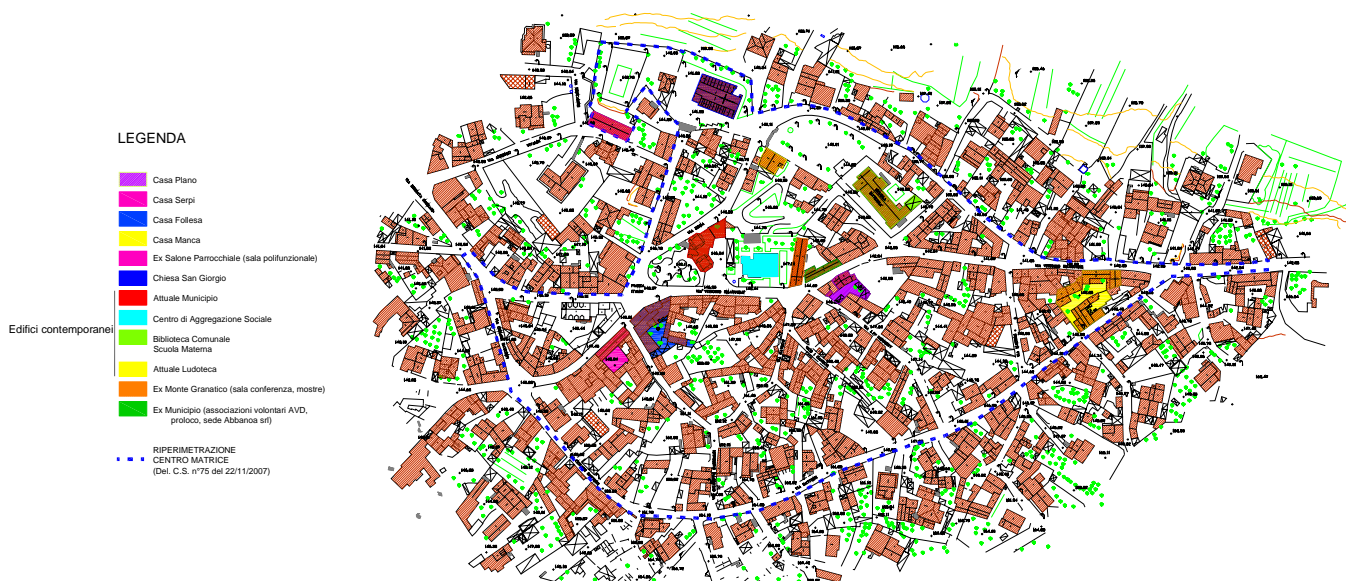


Figura 8 Complessi e manufatti di carattere emergente.

3. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

Nella fase di progettazione del piano particolareggiato l'attenzione è stata indirizzata sui seguenti aspetti progettuali che si configurano come regole generali:

- individuazione degli oggetti architettonici da tutelare, secondo differenti gradi di vincolo, sulla base di criteri che prescindono da categorie di giudizio esclusivamente storiche ed estetiche, recuperando così i luoghi della memoria e dell'identità collettiva in cui può essere riconosciuto un valore simbolico e condiviso dalla comunità (a tale riguardo si rimanda alla documentazione progettuale in conformità ai Titoli II e III del P.P.R.);
- acquisizione, se non già acquisiti, al patrimonio comunale di immobili come edifici di notevole valenza storico-architettonica o aree da destinare a standard, anche immediatamente adiacente al nucleo storico;



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

- recupero estetico-urbanistico con la ricostituzione dei profili tipici prospettanti le pubbliche vie;
- destinazioni d'uso;
- definizione degli spazi pubblici e privati e loro integrazione;
- rifacimento e recupero tecnico-urbanistico degli spazi pubblici sia sotto il profilo della funzionalità che sotto il profilo della tecnologia costruttiva e dei materiali: viabilità, piazze, edifici;
- nuova individuazione della Zona omogenea "A" che, seppur derivante dall'analisi dello storico nucleo insediativo, ai sensi del P.P.R. vigente, quale risultante dell'analisi della cartografia storica (vedasi elaborati d'indagine cartografica), è guidata da un'analisi tendente ad evitare forme di vincolo integrale fine a sé stesso attraverso l'individuazione di aree a grado di trasformabilità variabile in funzione di parametri quali: valore attribuibile (sia storico che simbolico), tipo di fruizione, compatibilità dell'intervento, proprietà (pubblica o privata).

Le fasi di analisi e di progetto possono essere sintetizzate come segue:

- **il quadro conoscitivo:** si è articolato nelle fasi di rilievo, analisi e ricomposizione della struttura storico-architettonica e volumetrica degli edifici e individuazione dei lotti minimi di intervento passando poi ad un esame dello stato di conservazione degli edifici per arrivare e progettare le classi di trasformabilità nell'ottica di salvaguardare il tessuto edilizio in buono stato di conservazione e rappresentativo dell'edificato storico ma anche dettare indicazioni per la sua riqualificazione eliminando, per quanto possibile, l'edificato incongruente o procedendo con interventi di adeguamento tipologico, sostituzione o trasformazione. L'indagine ha individuato nel tessuto urbano le diverse tipologie presenti nell'insediamento di Donori, i materiali costruttivi tradizionali, le tecniche adottate nel tempo, le architetture spontanee e le "architetture colte" (edifici pubblici, case padronali, etc.) ancora presenti, seppur in minima quantità, che testimoniano i caratteri stilistici dell'architettura domestica "spontanea" ed evoluta.

Tali indagini preliminari che riguardano i sei isolati (A, B, C, D, E, F) nonché gli isolati (G,H, I) classificati come Ambiti di nuovo inserimento – aree da riqualificare, di cui si compone il centro storico, hanno portato alla redazione di



una serie di planimetrie con l'intento di evidenziare il tipo di manto di copertura degli edifici, lo stato di conservazione e le unità di intervento.

Gli edifici sono stati tutti schedati. Nelle schede è stato riportato, la superficie, il volume, l'indice fondiario, lo stato di consistenza, lo stato di conservazione, l'analisi storico-tipologica e dei materiali, la classe di intervento e le proposte progettuali.

- **il progetto di riqualificazione attraverso elementi di mitigazione e compensazione:** è da intendersi come riqualificazione del "centro storico" senza voler creare "falsi storici" o forzature, che può essere conseguita da un lato con l'adozione di una normativa che indirizzi le scelte in un alveo più omogeneo, condiviso, dal punto di vista di altezze, stili, materiali e colori e dall'altro in un più ampio progetto di riordino di piazze, strade e edifici pubblici, che permettano di far assumere un aspetto meglio riconoscibile a tutto il centro.

Le tavole di progetto (Analisi, Rilievo e Ricomposizione dei Comparti) a cui si rimanda riepilogano lo stato di conservazione del patrimonio storico e unitamente alle indicazioni sulle classi di trasformabilità e alle prescrizioni delle norme tecniche di attuazione, costituiscono il quadro generale di riferimento per gli interventi di progettazione e trasformazione edilizia e urbanistica e definiscono in modo chiaro ed esaustivo lo stato dei luoghi dopo l'intervento. A titolo esemplificativo si riporta lo studio effettuato sull'isolato B. (Figura 9-10-11)



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

COPERTURE

- TEGOLE COPPI
- ETERNIT
- COPERTURA PIANA O TERRAZZA
- TETTOIE
- COPERTURA TIPO "COVERIB"

STATO DI CONSERVAZIONE

- BUONO
- MEDIOCRE
- CATTIVO
- RUDERE

ELEMENTI DI PREGIO VINCOLATI

- PORTALI IN PIETRA E/O MATTONI
- PORTONI IN LEGNO

NUMERO DI PIANI

- 1p UN PIANO
- 2p DUE PIANI
- 3p TRE PIANI

- ① IDENTIFICAZIONE UNITA' D'INTERVENTO

- * DESTINAZIONE D'USO DIVERSA DA "RESIDENZIALE"
O "MISTA"

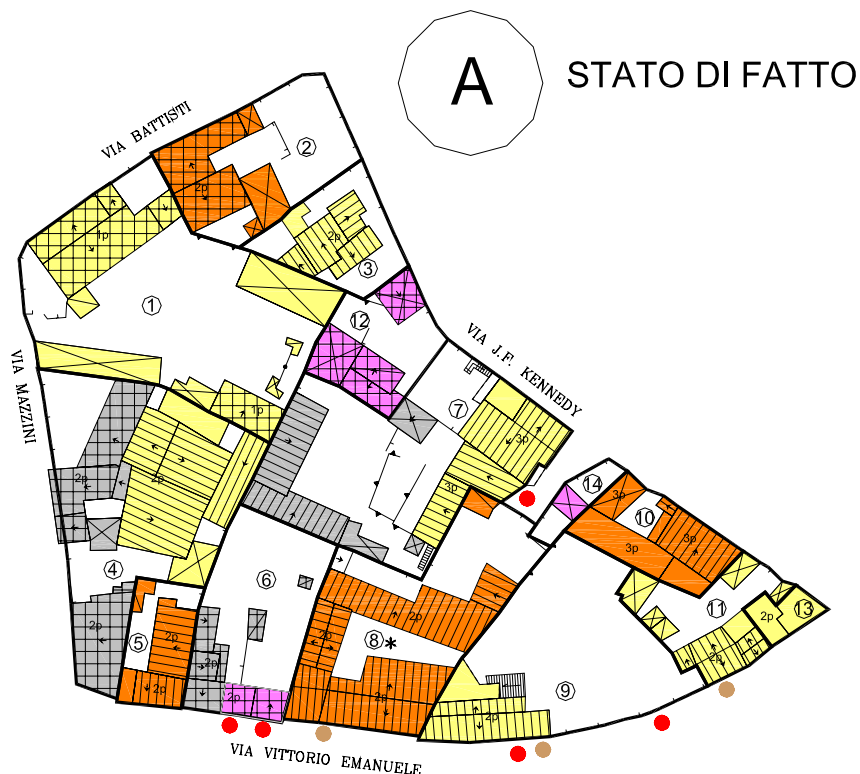









Figura 9 Planimetria riepilogativa dello stato di conservazione del patrimonio edilizio nell'isolato B.



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

CLASSI DI TRASFORMABILITA'

come da P.P.R.	come da P.P.C.S.
 Edifici di valore storico da assoggettare a manutenzione e restauro	 A.CONSERVAZIONE INTEGRALE
 Edifici da riqualificare / ristrutturare	 B.CONSERVAZIONE PARZIALE E INTEGRAZIONE  C.RIFACIMENTO PARZIALE O TOTALE COMPATIBILE
 Edifici alterati o di recente / nuova edificazione / lotti vuoti	 D.SOSTITUZIONE INCOMPATIBILE
 Assenza di normativa di Piano Particolareggiato	

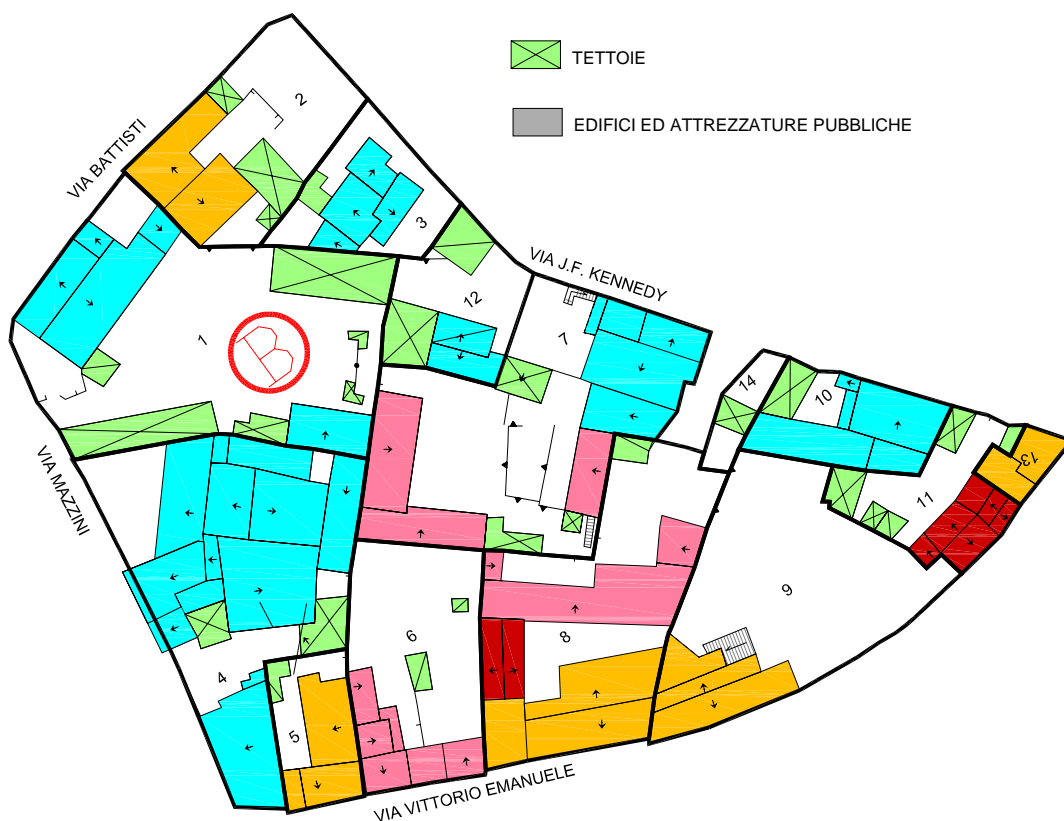


Figura 10 Indicazione delle classi di trasformabilità nell'isolato B che, unitamente N.T.A. e alle indicazioni delle schede progettuali, regolano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

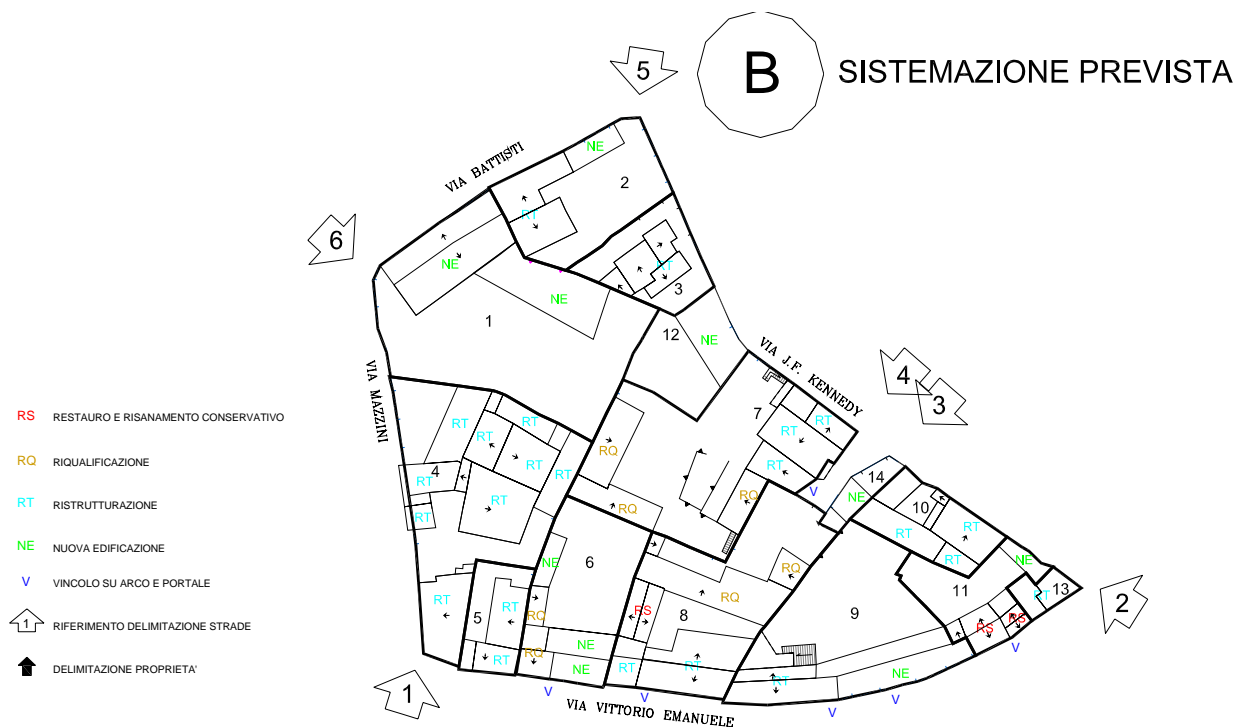


Figura 11 Planimetria riepilogativa degli interventi previsti nell'isolato B.

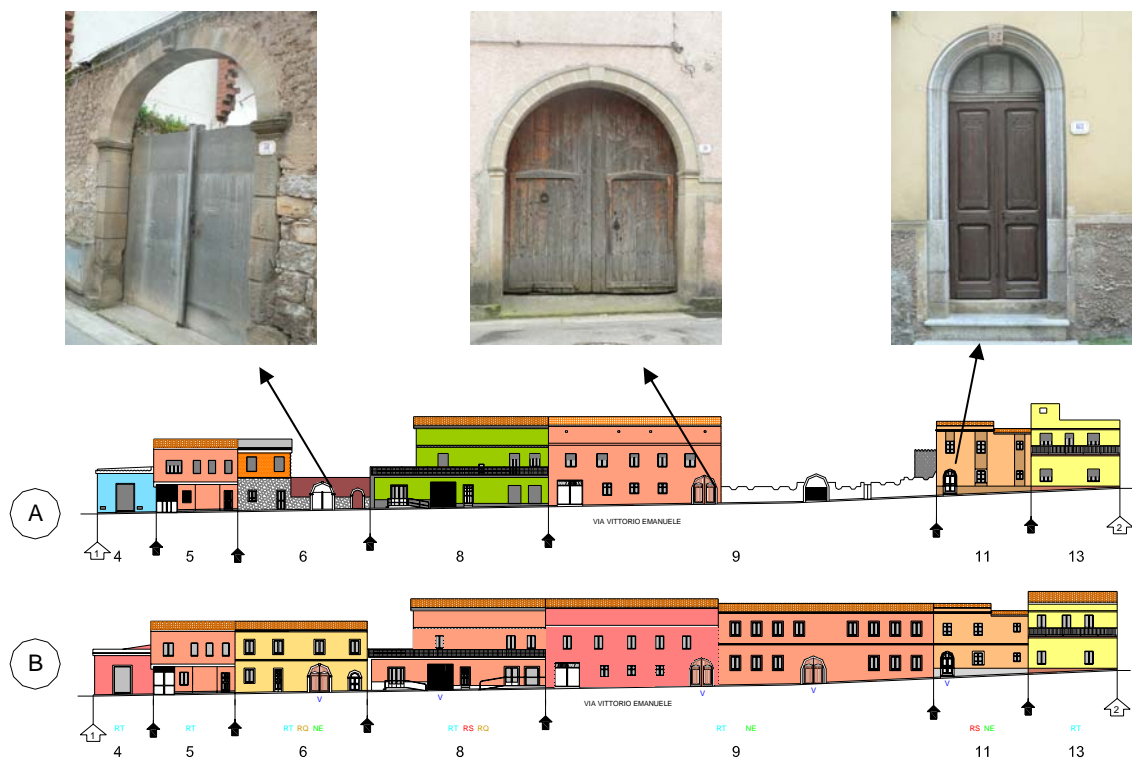


Figura 11 Profilo stato attuale e di progetto lungo la via Vittorio Emanuele nell'isolato B.



4. IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

La sempre maggiore attenzione che oggi viene rivolta ai centri storici minori (dal livello locale a quello della Comunità Europea) ha spinto l'Amministrazione Comunale di Donori a procedere, in linea con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) entrato in vigore l'8 settembre 2006, e con il Piano di Fabbricazione, ad adeguare lo strumento attuativo per il Centro Antico al fine di preservare il tessuto storico del centro donorese attraverso criteri e azioni di piano che non portino ad una cristallizzazione delle aree storiche mediante vincoli integrali, ma ad interventi che, pur compatibili con le preesistenze, siano anche di "trasformazione" mirata ad un recupero della dimensione urbana e, conseguentemente, dell'antica funzione di luogo di relazione con una giusta integrazione tra attività residenziale, commerciale, culturale e sociale, al fine di ricostruire i rapporti sociali tipici dei centri storici minori e mettere fine allo spopolamento in corso e al conseguente suo degrado. Il metodo di analisi adottato ha avuto come finalità la formulazione di uno strumento operativo che potesse Codificare il contesto urbanistico-edilizio del nucleo antico di Donori, permettendo di raggiungere un equilibrio tra il bisogno di conservazione (non disgiunto dal desiderio di rinnovamento nella rilettura dei segni del passato) e gli interventi di trasformazione ai vari livelli nel quadro della naturale vita edificatoria dell'ambito urbano in esame.

Pertanto, il progetto del Piano Particolareggiato del Centro Storico in conformità al P.P.R. **mira** alla riqualificazione e rivitalizzazione del nucleo storico di Donori, attraverso strumenti quali norme quali-quantitative e interventi di restauro/ristrutturazione incidenti sulle parti più rilevanti del patrimonio edilizio storico, **e pone le basi** per il suo completo recupero. (Figure 12-13)

I fini principali che il Piano si propone possono così riassumersi:

- ❖ rivitalizzare e rendere più vivibile il vecchio nucleo, invaso da interventi inadeguati e da materiali impropri che ne hanno depauperato le caratteristiche originali ambientali ed architettoniche, dettando norme chiare e puntuali sugli interventi ammissibili e sui materiali usabili;
- ❖ favorire la ripresa dell'attività edilizia nella zona, ora in fase di stallo a causa dell'inadeguatezza del Piano attuativo vigente, tenendo in debito conto le esigenze degli abitanti ma, nel contempo, adottando norme che favoriscano, oltre la salvaguardia ed il recupero degli esempi più interessanti ancora presenti,



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

anche un adeguamento degli edifici esistenti di recente edificazione o recentemente ristrutturati agli standards propri di un centro storico;

- ❖ ridare al vecchio centro le proprie caratteristiche in modo da recuperare i valori che lo possono distinguere dal resto dell'abitato;
- ❖ risanare gradatamente il nucleo originario con il rifacimento dei manti stradali, il completamento delle reti canalizzate, il completamento della rete di illuminazione pubblica uniforme in tutte le strade, l'eliminazione delle linee aeree della Telecom e dell'Enel ancora esistenti; (Figure 14)
- ❖ individuare gli episodi meritevoli, per le loro caratteristiche, di interventi conservativi e di recupero in modo da tramandare le caratteristiche abitative originali.



Figura 12 Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte – Complesso ex Montegranatico – ex Municipio - stato attuale.



Figura 13 Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte – Complesso ex Montegranatico – ex Municipio - stato di progetto.



Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- Relazione Paesaggistica -

IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Valorizzazione Verde - Illuminazione Pubblica - Viabilità storica



Tipologia Armature Stradale



Via Cavour
(pavimentazioni strade in granito)



Tipologia Armature Stradale



Verde ed arredi Piazza Italia



Verde ed arredi Piazza Italia

Riqualificazione, finalizzata al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione. Essa ha interessato i vicoli del centro storico (Via Mazzini, Via e vico Cavour, Via G. Garibaldi) con l'obiettivo di riportare il tipo di pavimentazioni presente verso quella originaria, con una gerarchizzazione dei materiali e del disegno di posa privilegiando quale materiale il granito, la piazza antistante il municipio - Piazza Italia e Piazza Dott. Follesa con l'obiettivo di sostituzione dei materiali non tradizionali (c.a e mattonelle in cls) con materiali lapidei, quali lastre di granito, biancone e arenaria (pedr 'e is seddas) e valorizzazione del verde esistente nonché l'illuminazione pubblica per renderla adeguata alle dimensioni del tessuto urbano del centro storico, in particolare, sugli edifici sul fronte strada gli impianti sono stati realizzati con corpi illuminanti su mensole a sbraccio.

Figura 14 Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte.