



Comune di Monastir



Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

RT- Relazione Tecnica e paesaggistica

Sindaco

Luisa Murru

Responsabile Area Tecnica

Elisabetta Floris *ingegnere*

CRITERIA

Direttore Tecnico

Paolo Falqui *architetto*

Progetto e Coordinamento

Laura Zanini *architetto*

Roberto Ledda *ingegnere*

Martina Giugliano *architetto*

Contributi specialistici

Alessandra Cubadda *architetto*

Novembre 2024

CRITERIA

Indice

PREMESSA.....	3
QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO	4
Riferimenti normativi	4
Piano Paesaggistico Regionale	4
Piano di Assetto Idrogeologico	6
La pianificazione urbanistica generale	8
Il centro di antica e prima formazione di Monastir.....	10
Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS	11
QUADRO STORICO URBANISTICO.....	12
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE: ELEMENTI STRATEGICI E LINEE GUIDA PER IL PROGETTO	21
Impostazione strategica del Piano	24
Struttura del piano	25
La cartografia di base.....	25
Elaborati del Piano.....	30
RELAZIONE PAESAGGISTICA	31

PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento illustrativo dei principali contenuti del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Monastir redatto in adeguamento alla normativa paesaggistica (PPR). Una parte del documento è dedicata alla Relazione Paesaggistica.

Il Centro di antica e prima formazione costituisce un bene paesaggistico d'insieme individuato dal Piano Paesaggistico Regionale, da sottoporre a specifica disciplina di tutela, salvaguardia e valorizzazione.

Il Piano Particolareggiato ha come ambito di pianificazione il Centro di antica e prima formazione verificato congiuntamente con l'ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna ed approvato come atto ricognitivo con Deliberazione del Consiglio Comunale.



Figura 1 – Panorama (Foto: <https://www.facebook.com/groups/356500894517137/posts/2005027286331148/>)



Figura 2 –Ripresa aerea a bassa quota (Foto: <https://www.sardegnameoportale.it>, ripresa pictometrica)

QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

Riferimenti normativi

Il Piano Particolareggiato costituisce uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, o dello strumento urbanistico generale vigente (PUC), come previsto dall'art. 21 della Legge urbanistica regionale (LR 45/89). Il Piano Particolareggiato è approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità e in attuazione a quanto disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale e nel rispetto delle direttive regionali.

Lo strumento di pianificazione generale è reso quindi operativo attraverso piani particolareggiati o attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, che regolano gli interventi realizzabili nelle aree di specifica competenza, definendone l'assetto e le modalità di intervento.

L'art. 19 della medesima legge urbanistica regionale affida infatti al Piano Urbanistico Comunale "l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa" nonché "l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico – artistica".

Sono da considerare centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e ambientali.

Piano Paesaggistico Regionale

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti dell'art. 143 "Piano Paesaggistico" del D.lg. "n. 42/2004 e ss.mm.e ii.

Il Piano Paesaggistico Regionale pone in primo piano il paesaggio della Sardegna come identità del territorio da salvaguardare e tutelare, contrastando i processi di trasformazione irreversibile e, al contempo, promuovendo l'applicazione di buone regole ai fini di una ricostruzione del paesaggio sardo e di un migliore riequilibrio territoriale. I suoi orientamenti essenziali sono:

- identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;
- ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali.

Con il Piano Paesaggistico, dunque, la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio, costituito dalle interazioni della naturalità della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo". Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale,

provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR rientrano tra le categorie sottoposte a tutela dell'Assetto Storico Culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei Centri di antica e prima formazione.

Nel Centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone "A" Centro storico sia zone "B" di completamento residenziale. Generalmente le zone "B" comprese all'interno del Centro di antica e prima formazione sono aree che hanno perso in parte o in toto i caratteri tipologici degli abitati ma spesso mantengono riconoscibile la matrice viaria e sono dunque soggette a riqualificazione urbanistica.

In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione.

In assenza del Piano Particolareggiato, per le aree del Centro di antica e prima formazione, gli interventi possibili sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52, comma 1, lettera a, delle NTA del PPR, cioè manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

Fino all'adeguamento dei PUC al PPR, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, sono consentiti:

- a. per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- b. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti previa verifica di conformità con quanto previsto nell'art. 52 delle NTA del PPR.

Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, approvato con DGR n. 54/33 del 30 dicembre 2004, ha valore di piano territoriale e prevale sui piani di livello regionale e locale, in quanto ha finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici.

L'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI, comporta la necessità di predisporre gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica Geotecnica, redatti ai sensi dell'art. 8, c. 2 della normativa PAI.

L'Amministrazione Comunale ha affidato l'incarico per l'"Analisi dell'assetto idraulico e geomorfologico estesa a tutto il territorio comunale ai sensi dell'art. 8, c. 2 delle norme di attuazione del P.A.I. finalizzata all'aggiornamento della pianificazione di settore a scala di dettaglio", studio che ha concluso il procedimento nel 2013¹.

Non sono presenti nell'area dell'abitato di Monastir aree a pericolosità idraulica (fig. 3) né aree a pericolosità di frana (fig. 4).

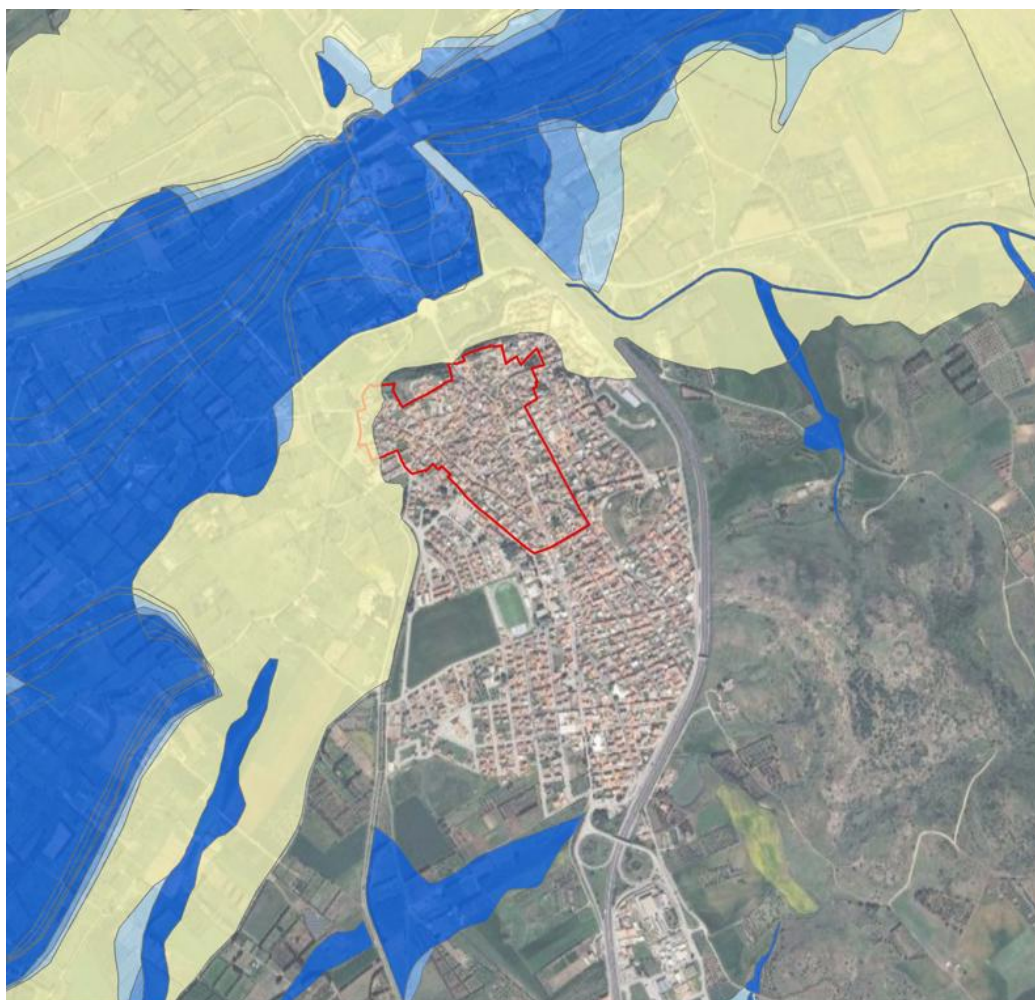


Figura 3 – Mappa di pericolosità idraulica PAI-PGRA (base ortofoto, aggiornamento 2023)

¹ Il comune di Monastir ha redatto lo Studio di Compatibilità Idraulica e Geologica-Geotecnica in osservanza dell'art. 8 comma 2 e seguenti delle N.A. del PAI (2015).

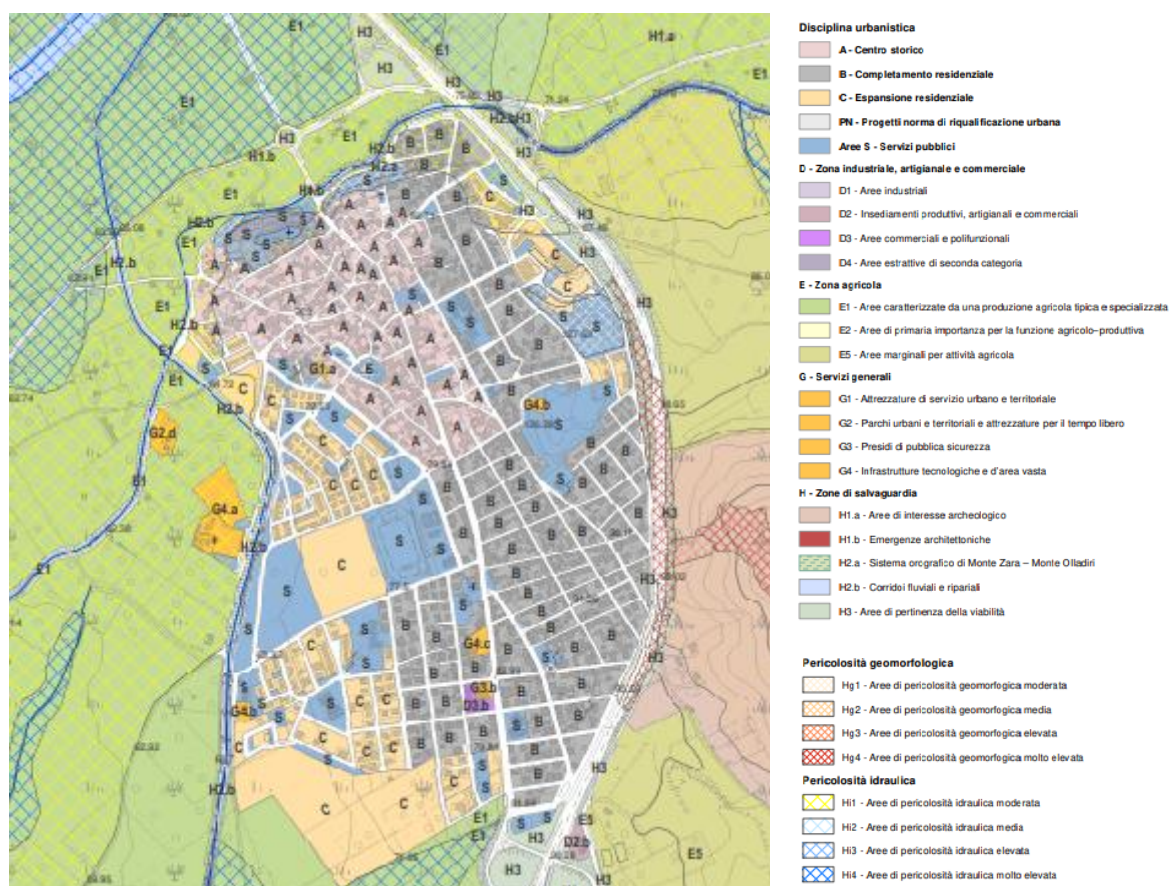
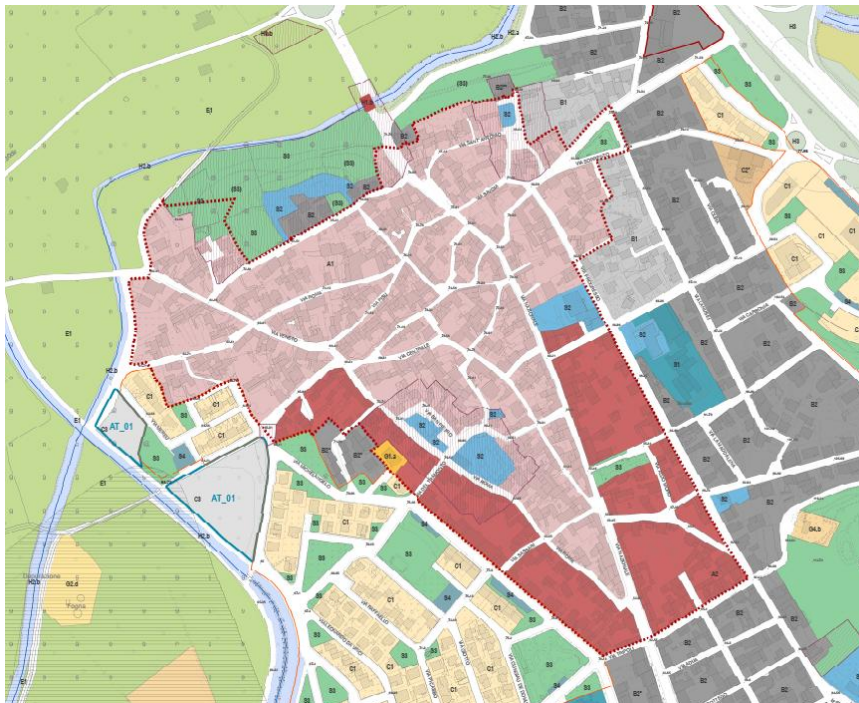


Figura 4 – Sovrapposizione pericolosità idrogeologica e disciplina urbanistica (PUC 2024)

La pianificazione urbanistica generale

Il comune di Monastir è dotato di Piano urbanistico Comunale adeguato al PPR (pubblicazione sul BURAS n. 13, parte III, del 29.02.2024, entrato in vigore, con decorrenza dal 01.03.2024). Nel PUC è prevista la zona A di "Centro storico".



**Figura 5 –Piano Urbanistico Comunale vigente –zone urbanistiche: zona A1-Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato; zona A2 Tessuti urbani originari alterati da riqualificare;
Zone "S" in celeste**



Figura 6 –Piano Urbanistico Comunale adottato: dettaglio dell'area di rispetto architettonico relativa al complesso religioso

Il PUC identifica le seguenti Sottozone:

- Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto urbanistico e architettonico conservato;
- Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare.

La Sottozona A1 Identifica il tessuto urbano di Monastir con impianto storico urbanistico e architettonico conservato e di elevato valore storico e coincide con il perimetro del Centro Storico identificato dal previgente strumento urbanistico generale e disciplinato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico. Il Piano particolareggiato è stato approvato con deliberazione CC n. 48 del 10 novembre 2008, conforme al PPR5.

La Sottozona A2, oggetto del presente Piano Particolareggiato, identifica il tessuto urbano originario di Monastir, contiguo alla Sottozona A1, nel quale l'impianto fondiario ed i caratteri tipologici e costruttivi sono stati alterati in tempi relativamente recenti. Interessa una porzione di tessuto urbano, precedentemente classificato come Zona B dal previgente strumento urbanistico, nella quale sono ancora riconoscibili la maglia del tessuto urbano originario nonché organismi edilizi, in buono stato di conservazione, aventi caratteri tipologici e costruttivi propri della tradizione locale.

Sono presenti zone di servizi di interesse pubblico: quattro aree S2 – Aree per attrezzature di interesse comune, le chiese di San Pietro Apostolo e di San Giacomo e Sant'Anna, il Monte Granatico, la Casa del Fanciullo, il Municipio con la Piazza antistante, un'area S3 – Verde, gioco, sport, la piazza Aldo Moro, un'area G1.a Attrezzature direzionali e amministrative (Sede Telecom).

Il Piano Particolareggiato, coerentemente con quanto previsto dal PUC, recepisce le aree di tutela e ne norma gli interventi all'interno delle NTA.



Figura 7 – I costumi tradizionali di Monastir durante la processione di Santa Lucia

Il centro di antica e prima formazione di Monastir

I Centri di antica e prima formazione, compresi fra le aree caratterizzate da insediamenti storici, identificano le matrici di sviluppo degli insediamenti su cui si sono organizzati storicamente gli abitati e rappresentano una risorsa strategica per la salvaguardia dei valori paesaggistici e identitari regionali. I Centri di antica e prima formazione costituiscono bene paesaggistico d'insieme, da sottoporre a specifica disciplina di tutela, salvaguardia e valorizzazione.

L'Amministrazione comunale ha completato la procedura con l'atto ricognitivo del perimetro del Centro di antica e prima formazione con Determinazione n. 217/D.G. del 12/02/2008.

Nell'allegato alla determinazione si rileva che il Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 17/07/1992 riguarda la zona A Centro Storico e che il Centro di antica e prima formazione si estende oltre tale zona ed è individuato su base ortofoto con la linea rossa.

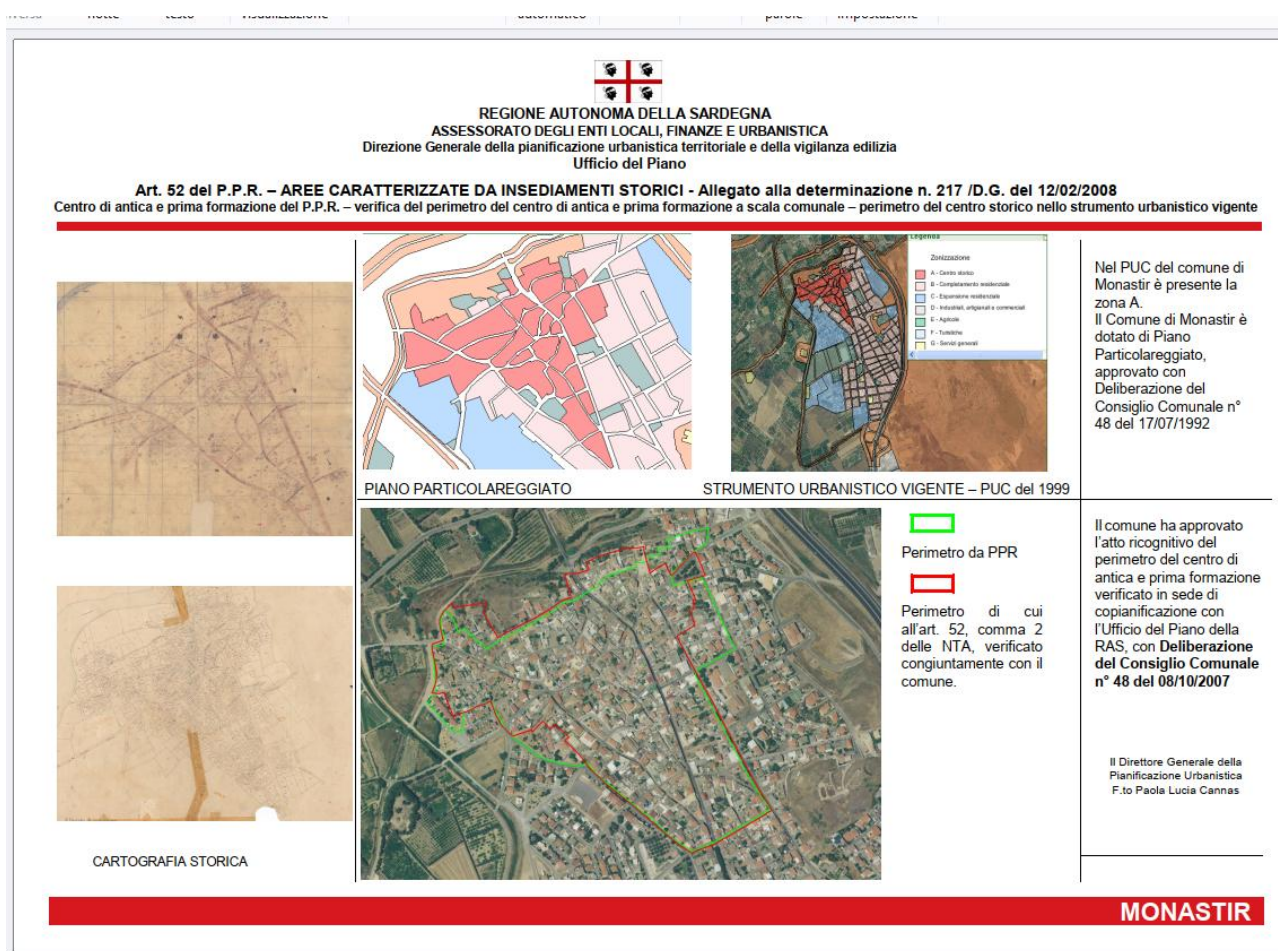


Figura 8 - Centro di antica e prima formazione di Monastir verificato in sede di copianificazione congiuntamente con l'Amministrazione Comunale, allegato alla Determinazione n. 217 del 12/02/2008

Il Centro storico di Monastir ha dunque un Piano Particolareggiato vigente i cui elaborati sono stati esaminati come fonte dello stato dei luoghi risalente a quasi 20 anni fa.

Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE, accompagna l'intero processo di elaborazione di un piano o di un programma ed è finalizzato a valutarne gli effetti sull'ambiente, garantendo l'integrazione con la variabile ambientale ed un elevato livello di protezione dell'ambiente all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione dei piani e programmi e, pertanto, assicura che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La valutazione ambientale strategica va intesa, dunque, come un percorso da condursi parallelamente a quello di elaborazione del piano e prevede una costante interazione con il processo di pianificazione.

La verifica di assoggettabilità è attivata, preliminarmente, allo scopo di valutare, ove previsto, se piani, programmi ovvero le loro modifiche, possano aver effetti significativi sull'ambiente e debbano essere sottoposti alla fase di valutazione secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate.

La procedura per la Verifica di Assoggettabilità prevede, nel rispetto delle indicazioni della Direttiva 2001/42/CE, della parte seconda del D.Lgs.152/2006 e ss.mm. e ii. e degli indirizzi della Regione Sardegna, le fasi di seguito sintetizzate:

1. La redazione di un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del Piano Particolareggiato e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente della sua attuazione facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del D.Lgs. 4/2008.
2. La trasmissione, da parte dell'autorità procedente all'autorità competente, del Rapporto Preliminare su supporto cartaceo ed informatico.
3. L'individuazione, da parte dell'Autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare e la trasmissione loro del documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.
4. La verifica, da parte dell'Autorità competente e sulla base degli elementi di cui all'allegato I del D.Lgs.152/2006 e ss.mm. e ii., tenuto conto delle osservazioni pervenute, se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
5. L'emissione, da parte dell'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, di un provvedimento di verifica che assoggetta o esclude il piano o il programma dalla valutazione e, se del caso, definisce le necessarie prescrizioni.
6. La pubblicazione del risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni.

Se ritenuto necessario dall'Autorità Competente o Procedente, è organizzato un incontro con i Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) individuati per la presentazione del Rapporto Preliminare elaborato.

Poiché l'azione del Piano, in termini di variazione dei carichi urbanistici, è limitata all'ambito già consolidato del Centro di antica e prima formazione e le alterazioni ipotizzabili sulle componenti ambientali non sono quantitativamente apprezzabili, e poiché, inoltre, è stata già completata la procedura di V.A.S. del Piano Urbanistico Comunale si è attivata con la Provincia la procedura

semplificata di "Verifica di assoggettabilità" mediante inoltro della presente Relazione tecnica ed illustrativa, tale procedura si è conclusa positivamente con la "non assoggettabilità" alla VAS del piano Particolareggiato.

QUADRO STORICO URBANISTICO

Inquadramento territoriale e dimensione storica

Nel territorio del comune di Monastir, chiamato dall'Angius Casalis anche *Moristene*, vi sono numerose testimonianze del periodo nuragico (Domus de Janas ed i nuraghe di Mitza Morta, Su Cuccumeo e is Aruttas) e resti di epoca punico-romana nella zona di Santa Lucia, nel cuore di Monastir, l'antica chiesa campestre intitolata alla santa. Monastir passò dalla dominazione bizantina a quella del Giudicato di Cagliari, fu poi nel XIV secolo annessa al Regno di Sardegna. Nel 1528 fu ceduta ai conti della Gherardesca, fu territorio di Pisa fino al regno Sabauda. Le emergenze monumentali sono il monastero dei Camaldolesi, le chiese di San Pietro e Sant'Antonio (XIII secolo) ed il castello duecentesco di Baratuli. Il settore economico primario è relativo all'agricoltura ed all'allevamento. L'insediamento si erge all'interno di un paesaggio collinare.

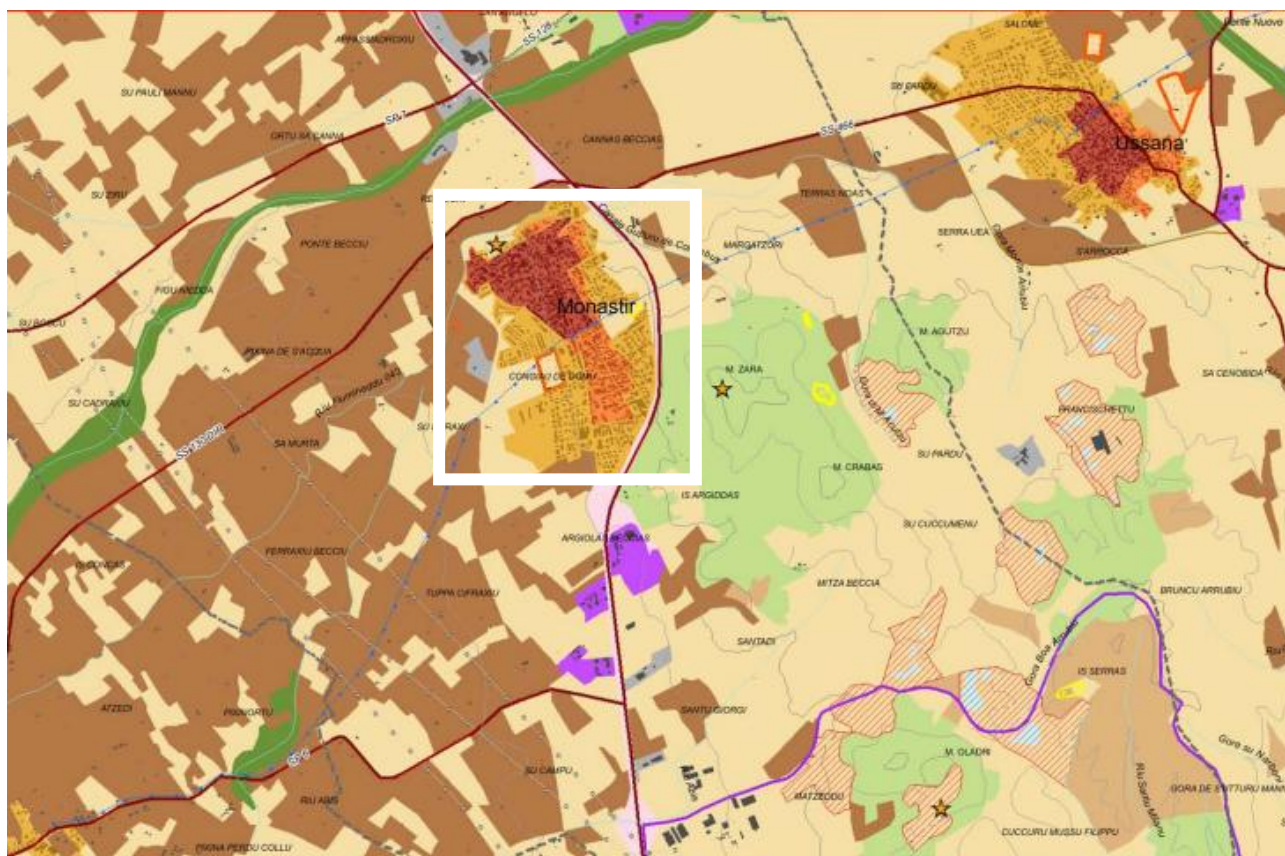


Figura 9 – L'abitato di Monastir nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale

Quando nel 1839 Monastir viene governato dalla famiglia Crispi, Marchesi di Valdura, con la soppressione del sistema feudale, il paese viene riscattato, diventando un comune amministrato da un Sindaco e da un consiglio Comunale e resta nella Provincia di Cagliari fino alla riforma del 2016, quando il paese viene aggregato alla nuova Provincia del Sud Sardegna.

Il disegno del tessuto urbano viene percorso durante diversi riti religiosi per cui alcune vie, interne ed esterne al centro storico, hanno una percezione privilegiata. Tra le principali feste e sagre che si svolgono a Monastir vi sono la Festa di Sant'Antonio Abate, la domenica più vicina al 17 gennaio,

la Festa di San Sebastiano, la domenica più vicina al 20 gennaio, il 29 giugno, la Festa patronale dei Santi Pietro e Paolo, il 25 luglio la Festa di San Giacomo e l'ultima domenica di agosto, la Festa di Santa Lucia, nella sua Chiesa campestre.

L'ultimo fine settimana di marzo a Monastir si svolge la Sagra della patata di Monastir che celebra una importante produzione locale, la patata a pasta gialla monastirese. La coltivazione della patata secondo lo storico Goffredo Casalis era diffusa già all'inizio dell'ottocento.

La via Nazionale attraversa interamente da nord ovest a sud est l'abitato di Monastir. Da questa via si dirama la via Oristano che mediante una scalinata porta al colle di Su Cucuru de Monti, un sito archeologico di insediamenti pluristratificati, dove si trova la seicentesca chiesa di San Sebastiano Martire. L'esterno ha un prospetto a capanna, ed un piccolo campanile a vela monofora termina superiormente la facciata.

In occasione dei riti liturgici avviene la benedizione del falò, chiamato *Su fogadoi*, che arde tutta la notte. La via Vittorio Veneto porta nella piazza del Sacro Cuore, una piccola piazza alberata triangolare perimetrata dalla via Vittorio Veneto e dalla via Flumineddu, in questo luogo è situata una piccola Cappella votiva dedicata Sacro Cuore di Gesù.

Lungo la via Sant'Antonio si incontra uno spazio urbano con al centro una rotonda dove si affaccia la Chiesa di Sant'Antonio Abate risalente al XIV secolo. Anche in questo caso, nei giorni della festa del santo, viene preparato *Su fogadoi*.

Nella piazza del Municipio vi è la sede del Comune e la via San Pietro conduce alla chiesa di San Pietro Apostolo, parrocchiale di Monastir, eretta nel XII secolo e poi modificata nel XVI secolo. La chiesa presenta una sobria facciata in chiari conci di arenaria con portale strombato sormontato da un rosone vetrato. La chiesa ha un campanile a pianta quadrata realizzato ai primi anni dell'ottocento in conci squadri di basalto e arenaria a vista, ornato da cornici marcapiano a contrasto. San Pietro essendo il patrono del paese viene festeggiato, insieme a San Paolo come già detto, ogni anno il 29 di giugno con due processioni accompagnate dal suono delle *launeddas*, fisarmonica, banda musicale e dalla presenza di costumi tradizionali. Per l'occasione le strade vengono addobbate con fasci di canne, bandierine, arazzi che abbelliscono le case, mentre le strade profumano di *Su Scommu*, ossia menta selvatica, e di *Sa Ramadura*, ossia i petali di fiori sparsi lungo le vie del paese.

Non lontano dalla parrocchiale si trovano l'edificio ex Monte Granatico del XVII secolo oggi Biblioteca Comunale Grazia Deledda e l'antica chiesa, eretta tra il 1100 e il 1200 dai monaci Camaldolesi dell'ordine di San Benedetto, ristrutturata poi nel XVIII secolo. La facciata è essenziale con coronamento a capanna e croce in pietra al culmine, portale centrale e un basso campanile.

Nel territorio, oltre naturalmente all'area cimiteriale preceduta da *Sa Cruxi Santa*, troviamo la Tomba di giganti del colle Pedrera, la Chiesa della Madonna di Fatima.



Figura 10 – La via Roma in una cartolina storica, sono visibili le diffuse murature in mattoni di terra cruda, i *ladiri*, eretti su basi di mura realizzate in pietrame (Dettaglio, fonte <https://www.ebay.it/itm/333845812589>)

Il sistema viario

Il centro antico di Monastir si attesta principalmente lungo le tre vie che corrono da nord-ovest verso sud-est via progresso, via nazionale e via Roma dalle quali si diramano le traverse. Il centro storico è contenuto tra le vie nazionale e Roma mentre il Centro di antica e prima formazione comprende le fasce edificate che si affacciano sulle stesse vie.



Figura 11 – Il Municipio di Monastir



Figura 12 - La chiesa di San Giacomo a sinistra e di San Sebastiano a destra



Figura 13 – L'area del Centro di antica e prima formazione con le chiese di San Pietro Apostolo e San Giacomo



Figura 14 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Quadro d'unione del territorio di Monastir

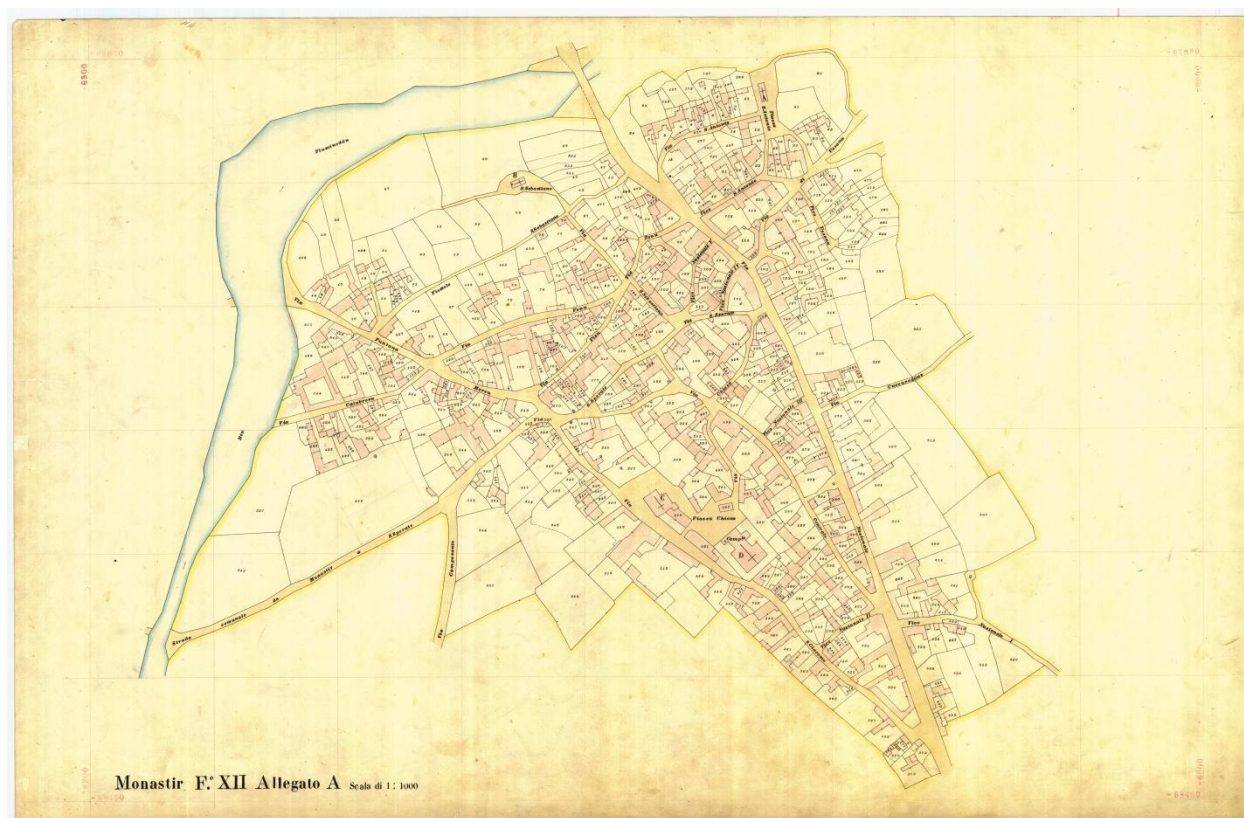


Figura 15 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Allegato “A” del foglio 12



Figura 16 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Allegato “A” del foglio 12 “Visura”

Caratteri del tessuto edilizio

Gli edifici residenziali più recenti sono realizzati in cemento armato, hanno prospetti semplici e sono ad uno o due piani con tetto a falde, l'edificato storico ha mura portanti in muratura mista o *ladiri* su basi in muratura costituita da pietrame, le aperture sui prospetti sono rettangolari di tipo sobrio, sul fronte strada si alternano una porta ed una finestra per i casi di corpi di fabbrica monocellulari e una porta e due finestre ai lati per i casi di bicellulari, le aperture sui prospetti sono per lo più simmetriche con portone centrale e con poggiori e ringhiere in ferro battuto per le porte finestre del piano superiore. Gli infissi tradizionali sono lignei con sistema di oscuramento con scurini interni e gli elementi decorativi sono sobri e molto rari. La copertura degli edifici è generalmente ad uno o due spioventi con travi lignee, travetti e coppi. Relativamente agli aspetti tipologici vi sono edifici con tipologia insediativa tradizionale caratterizzata da edifici ad un piano prospettante sulla strada con cortile interno perlopiù retrostante dove sono localizzati i piccoli ambienti accessori come legnaia, ricovero degli attrezzi, forno o magazzino, la casa residenziale monofamiliare con piccolo cortile ed il palazzetto signorile ottocentesco o dei primi del '900.

L'edilizia tradizionale, come in molti casi simili isolani, ha subito una fase di sostituzione con edilizia in cemento armato, elementi incongrui nella composizione dei prospetti e con caratteri in discontinuità con la tradizione. Diversi fabbricati storico tradizionali versano necessitano di interventi di recupero e riqualificazione.

Monastir conta oggi circa 4 800 abitanti (Dato ISTAT del 29-2-2024)



Figura 17 – Il paesaggio di Monastir visto dal Monte Zara fotografato da Sebastiano Dessanay (Fonte: <https://www.377project.com/367-377-monastir/> 10 dicembre 2019)

Tra il 2018 ed il 2019 Sebastiano Dessanay, compositore e contrabbasista, ha realizzato il "377 project" che egli stesso descrive nel suo blog (<https://www.377project.com/il-progetto/>)

"un progetto artistico a trecentosessanta gradi dedicato alla Sardegna. Tra il 2018 e il 2019, in solitaria per 14 mesi, ho visitato i 377 comuni della Sardegna, uno al giorno, viaggiando esclusivamente in bicicletta. Fuori dalle rotte e dalle logiche del turismo contemporaneo, con un ukulele basso nel bagaglio essenziale, è stata per me l'occasione di raccontare la mia isola in suoni, parole e immagini: una terra piccola, che qualcuno definì «quasi un continente» ma che io preferisco chiamare «tanti continenti». Altre fonti di ispirazione sono state il vagabondaggio in pratiche artistiche come la psicogeografia situazionista e il desiderio di conoscere a fondo la mia terra, i paesaggi, i nuclei urbani e le persone, lasciando che la musica ne assorbisse l'essenza."

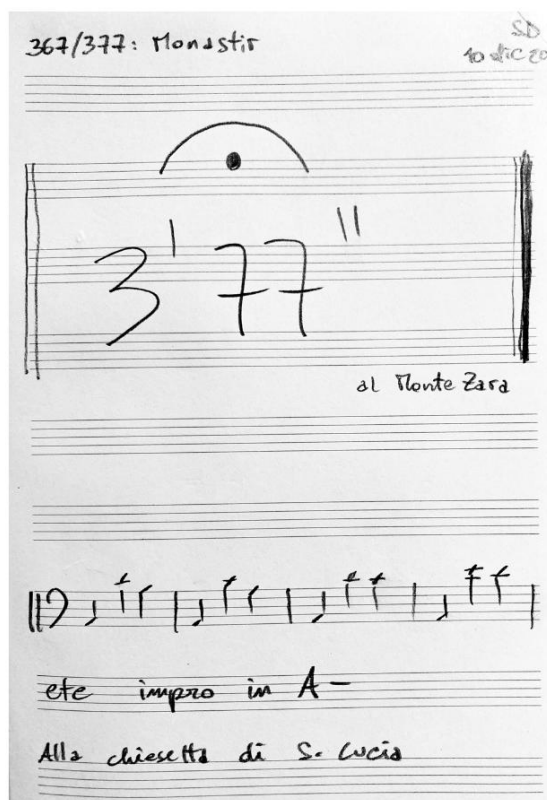


Figura 18 – Il Brano musicale composto da Sebastiano Dessanay, compositore e contrabbassista, per Monastir
(Fonte: <https://www.377project.com/367-377-monastir/> - 10 dicembre 2019)

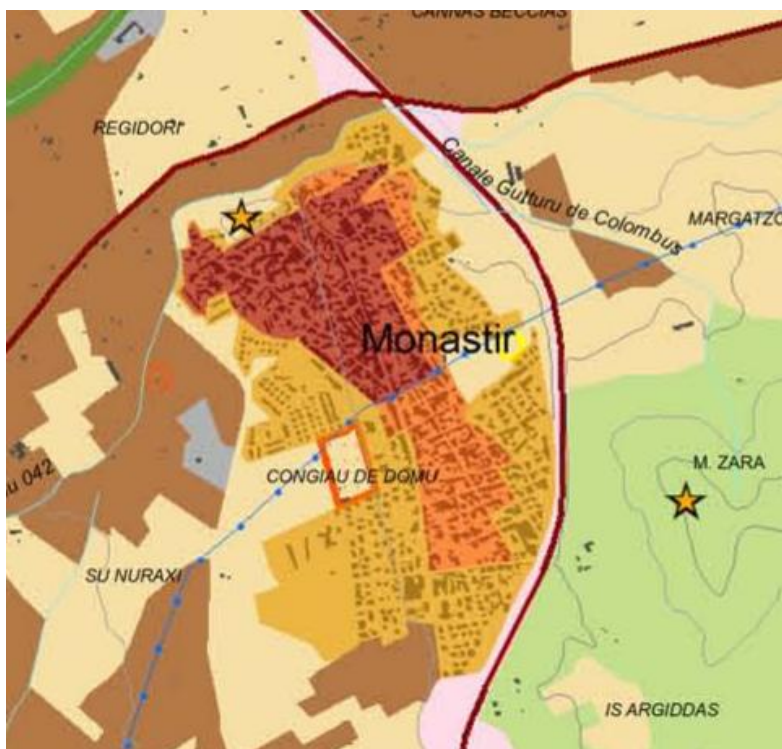


Figura 19 - PPR : fasi dell'insediamento

Fonti

Bibliografia

ANGIUS Vittorio, "Monastir", in G. CASALIS, Dizionario geografico storico-statistico commerciale degli stati di S.M. Re di Sardegna, Torino, 1853 .

Manlio Brigaglia, Salvatore Tola (a cura di), Dizionario storico-geografico dei Comuni della Sardegna, Sassari, Carlo Delfino editore, 2006, ISBN 88-7138-430-X. URL consultato il 10 dicembre 2012 (archiviato dall'url originale il 30 settembre 2022).

Francesco Floris (a cura di), Grande Enciclopedia della Sardegna, Sassari, Newton&Compton Editori, 2007. URL consultato il 10 dicembre 2012 (archiviato dall'url originale l'11 giugno 2012).

Sitografia

<https://www.lamiasardegna.it/monastir.htm>

<https://www.monastirsardegna.it/it/articles/27/Monastir-una-storia-millenaria.html>

<https://www.monastirsardegna.it/it/articles/1/Monastir-il-mistero-del-nome-passa-per-la-storia-di-Sardegna.html>

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE: ELEMENTI STRATEGICI E LINEE GUIDA PER IL PROGETTO

All'interno dei Centri di antica e prima formazione vigono le norme di salvaguardia paesaggistica di cui all'art. 52 del PPR, pertanto sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia interna fino alla redazione e approvazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR.

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione si configura pertanto come lo strumento necessario per l'adeguamento dei Piani Particolareggiati del Centro storico vigenti, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale ed allo stesso tempo per estendere la disciplina edilizia ed urbanistica particolareggiata ai perimetri individuati come Centri di antica e prima formazione, ambito di salvaguardia paesaggistica identificato dal PPR.

Il Comune di Monastir ha approvato il Piano Particolareggiato del centro storico con deliberazione del Consiglio Comunale n° 48 in data 10/11/2008. Ai sensi del comma 4 dell'art.2 della L.R.13/2008, hanno avuto esito positivo (Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia- Determinazione n. 1641/DG del 20 LUG 2009) le procedure di intesa della verifica di conformità al piano paesaggistico regionale del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Monastir, i cui contenuti sono riportati nelle schede allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 in data 16.03.2009,

Il nuovo Piano, il cui ambito riguarda la zona A2 del Centro di antica e prima formazione esterna al centro storico, è volto a promuovere azioni finalizzate al recupero dei caratteri originari del centro storico, secondo una puntuale analisi delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del patrimonio edilizio, si pone dunque una serie di obiettivi generali e specifici perché gli interventi sull'edificato garantiscano la qualità dell'abitare ed il rispetto dell'eredità storica.



Figura 20 – Il Centro di antica e prima formazione con la parte del tessuto edilizio tra la linea rossa e la linea gialla (zona A2, ambito di questo Piano Particolareggiato), la linea gialla è il perimetro del Centro storico (zona A1)

Metodologia della pianificazione

L'impostazione metodologica del Piano Particolareggiato è di tipo strategico, orientata alla valorizzazione degli interventi già realizzati ed alla programmazione futura strutturata in modo funzionale e coordinato con la pianificazione sovraordinata e le procedure in atto. Il Piano si avvale di un quadro organizzativo che comprende la conoscenza approfondita dei luoghi e degli usi sociali dell'area oggetto del Piano. La metodologia presenta caratteri innovativi, oltre che per le modalità di strutturazione e organizzazione dei dati (Geodatabase del Piano Particolareggiato con un database relazionale), della rappresentazione dei contenuti (tavole multi tematiche, mappa strategica, simulazioni e fotoinserimenti) e dell'efficacia del corpo normativo (Disciplina di Piano), per l'integrazione coerente tra obiettivi generali, obiettivi strategici, azioni di piano e per le modalità comunicative verso i cittadini (processo partecipativo).

Il Piano Particolareggiato disciplina e orienta gli interventi sul patrimonio edilizio e sullo spazio pubblico, coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione della zona A2, in particolare, nasce dall'esigenza di riconoscere, salvaguardare, recuperare e valorizzare i caratteri originari ed identitari dell'abitato, di ciò che riveste particolare interesse storico ed architettonico e come tale distinguibile fisicamente all'interno dell'insediamento originario. Il Piano, inoltre, promuove la valorizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico urbano e di manufatti in contrasto con il contesto storico tradizionale, disciplinando le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

Attraverso l'attuazione del Piano, pertanto, l'Amministrazione comunale si propone di individuare, recuperare e salvaguardare l'insediamento originario, con particolare riferimento alle componenti di rilievo storico architettonico, indirizzando gli interventi di recupero, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente nonché gli interventi di ampliamento e nuova costruzione.

Obiettivi generali del Piano

Il patrimonio edilizio

- conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri dell'ambito di Piano che comprende la parte del Centro di antica e prima formazione esterna al centro storico di Monastir;
- riqualificare il patrimonio abitativo recente realizzato in contrasto con il contesto urbano originario, per materiali, modalità di esecuzione e caratteri compositivi;
- favorire il riuso del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato per attività compatibili connesse ai servizi culturali e turistico ricettivi;
- orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione.

Gli spazi aperti

- riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, i percorsi storici e quelli processionali che conducono al polo religioso;
- riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante.

La sostenibilità e la qualità ambientale

- favorire il regolare deflusso delle acque meteoriche all'interno del tessuto urbano;

- migliorare il comfort ambientale e l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale;
- migliorare il comfort acustico ambientale, al fine di limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi e la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto;
- mitigare gli impatti visivi di elementi dell'edificato non coerenti con il decoro generale con l'utilizzo di essenze arboree o arbustive.

Obiettivi specifici del Piano

Il patrimonio edilizio

- Recuperare gli elementi architettonici e decorativi dei palazzetti storici qualora sostituiti o modificati;
- Indicare il rifacimento delle coperture realizzate in materiali incongrui e nocivi per la salute;
- Completamento interventi iniziati e non finiti;
- Riqualificazione dei prospetti visibili dalle pubbliche vie;
- Rimozione impianti dai prospetti visibili dalle pubbliche vie;
- Riqualificare i muri di cinta che prospettano sulle vie pubbliche.

Gli spazi aperti

- Completamento della riqualificazione delle pavimentazioni viarie e dell'assetto degli spazi pubblici (incrocio di vie S. Sperate-Michelangelo-Pertini, incrocio meridionale tra le vie Roma e Nazionale);
- Completamento della riqualificazione degli arredi dello spazio pubblico;
- Preservazione e integrazione del verde e incremento della permeabilità nelle corti private.

La sostenibilità ambientale

- Integrazione del verde urbano con alberature e pergolati per migliorare la qualità dell'aria e favorire la permeabilità del suolo;
- Sostituzione delle pavimentazioni delle aree cortilizie private impermeabili con tipologie di pavimentazione semi-permeabili e permeabili;
- Promozione dei materiali ecocompatibili per l'edilizia.

Impostazione strategica del Piano

Per avviare una fase progettuale che abbia efficacia nel lungo periodo è stata elaborata una cartografia, chiamata Base Strategica, che sintetizza gli elementi urbani ed i valori identitari principali di Monastir.

Questo elaborato, costantemente integrato nel corso dei rilievi e degli approfondimenti con gli interlocutori dell'amministrazione, intende essere una base per poter rappresentare in modo iconografico la localizzazione degli interventi prioritari pubblici e le relazioni tra i diversi elementi che configurano la cittadina.

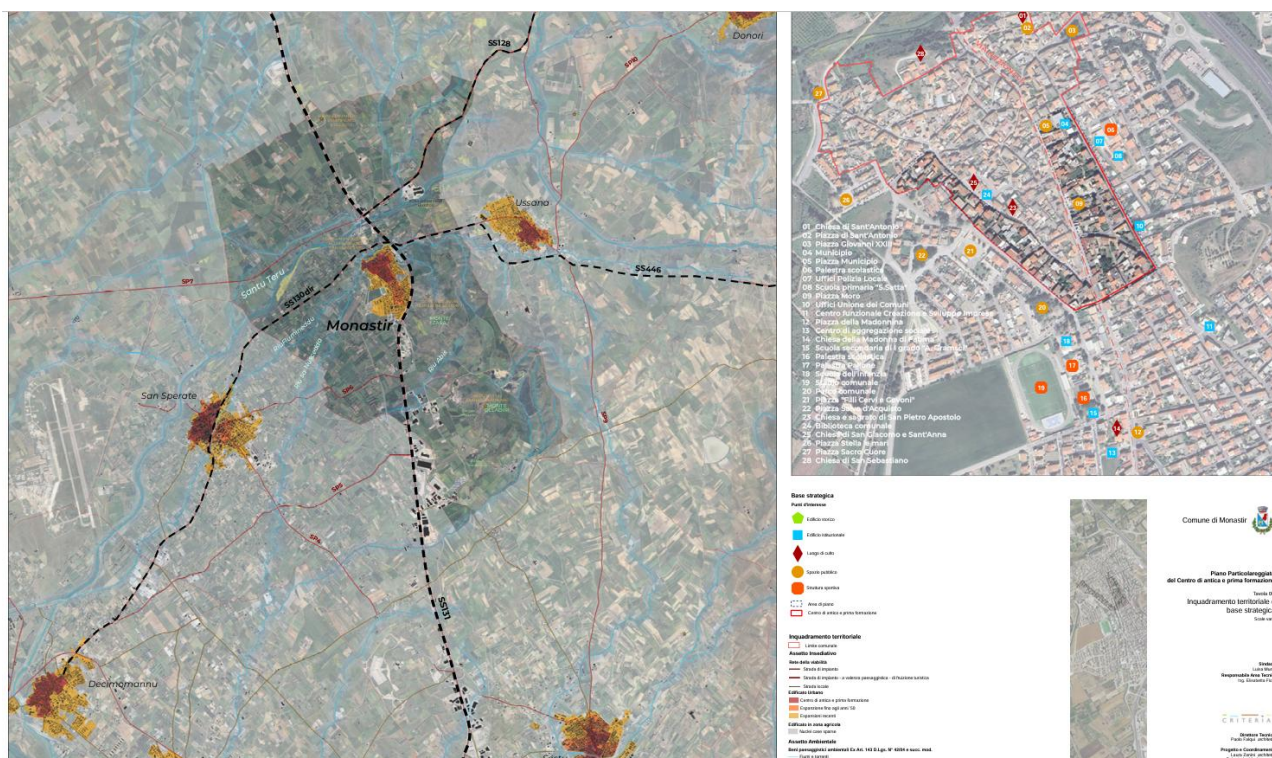


Figura 21 –Elementi di valore di Monastir nella tavola Base Strategica

Struttura del piano

I sopralluoghi per l'aggiornamento dei dati relativi al tessuto urbano ed agli spazi pubblici sono stati completati mediante l'utilizzo delle foto pictometriche a bassa quota scattate dai quattro punti cardinali e l'analisi delle ortofoto disponibili per visionare lo stato attuale delle corti interne nei casi in cui fosse difficoltoso o impossibile accedere.



Figura 22 – Foto pictometrica (2019) del centro di Monastir
(<https://www.sardegnaegeoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree/>)

La cartografia di base

Il Piano Particolareggiato è stato elaborato con il supporto di un Sistema Informativo Geografico Esri, progettato mediante applicativi software Desktop e Database relazionali, che ha consentito di archiviare i dati del Piano Particolareggiato in riferimento alle unità spaziali cartografiche. E' stata elaborata una base cartografica aereofotogrammetrica per l'aggiornamento alla situazione attuale dei manufatti edilizi al fine di aumentare la precisione della fase di definizione del quadro analitico-conoscitivo con rilievi dimensionali puntuali e con l'acquisizione di dati specifici in collaborazione con l'Ufficio Tecnico. Per la redazione dei profili architettonici dei fabbricati si è proceduto alla vettorializzazione dei rilievi dimensionali e fotografici eseguiti sul campo con l'ausilio di software specifici per consentire una descrizione più accurata possibile in relazione alla scala

utilizzata per la rappresentazione, nella fase successiva si è trasferito il materiale fotografico georiferito in un sistema di rappresentazione vettoriale con il software CAD.

Con il sistema GIS è possibile richiamare dati multilivello relativi sia agli immobili che agli spazi aperti. E' possibile ad esempio individuare simultaneamente le corti private, in termini di ampiezza e pregio degli immobili tradizionali, che più si prestano a visite per ipotizzare una rete ed una mappa in occasione delle feste locali. Gli elementi di pregio della città sono espressi in una mappa che definiamo strategica poiché contiene tutti i luoghi notevoli oltre che i valori urbani del centro. Sono state raccolte foto storiche degli edifici in modo da dare continuità culturale ai luoghi e promuovere la rigenerazione della memoria. Sono stati prodotti inoltre gli elaborati richiesti anche in formato Autocad oltre che in shape file.

I contenuti del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione sono organizzati in riferimento a due principali quadri: il Quadro analitico e conoscitivo, contenente le indagini, le analisi ed i rilievi, gli studi riguardanti l'abitato e il suo territorio, posti alla base della redazione del Piano; il Quadro progettuale e la disciplina di Piano, contenente le Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati, la Relazione tecnica e i principali dispositivi normativi e di orientamento progettuale.

Quadro analitico conoscitivo

Per dare avvio all'elaborazione della fase di costruzione del quadro conoscitivo è stato necessario validare la cartografia aerofotogrammetrica a disposizione e reperire i documenti di base utili per la redazione del Piano (strumento urbanistico generale, cartografia catastale storica e recente, vincoli). La fase analitica ha riguardato il riconoscimento delle unità di copertura e la distinzione delle forme e dei relativi materiali. In seguito si è proceduto all'identificazione dei corpi di fabbrica, dei fabbricati accessori e alla delimitazione degli spazi aperti e cortili, complementari all'edificato; definiti questi, che costituiscono gli elementi costitutivi del tessuto insediativo, hanno seguito i sopralluoghi per il rilievo tipologico, costruttivo, fotografico dell'edificato e degli spazi urbani. I dati raccolti ed elaborati vengono archiviati in un Data Base specifico e sono stati rappresentati cartograficamente negli elaborati di analisi. I dati oggetto di rilievo sono quelli utili alla definizione degli interventi nell'edificato completi ed esauritivi poiché riguardano tutte le componenti dell'edificato, degli spazi aperti e degli spazi pubblici integrando con dati immateriali, rilevanti dal punto di vista identitario, come i percorsi processionali, le attività e gli spazi che si usa occupare durante gli eventi peculiari della comunità, l'uso sedimentato di alcuni luoghi come ad esempio i punti di sosta preferiti dagli anziani e le prospettive urbane più frequentemente osservabili.

Il Centro di antica e prima formazione è stato suddiviso in 10 comparti denominati con le lettere da A ad L, all'interno dei comparti le Unità Edilizie sono individuate da numeri progressivi, quindi ogni Unità Edilizia ha una identificazione mediante lettera maiuscola (comparto) e numero e sono riportate nella tavola Ambiti di Piano, nelle tavole di progetto e nelle singole Schede delle Unità Edilizie.

Quadro progettuale

A chiusura della fase analitica si è proceduto all'individuazione delle unità progettuali di riferimento, le Unità Edilizie (UE). L'elaborazione dei Dispositivi progettuali di Piano (Norme Tecniche di Attuazione ed allegato Elementi Incongrui, tavola degli interventi, tavole di progetto per i profili dossier cartografici, fotografici, degli interventi specifici e per gli interventi negli spazi pubblici, Abachi degli elementi architettonici e delle tipologie edilizie), coerenti con gli obiettivi specifici individuati e strutturati metodologicamente come su descritto, rappresenterà la fase conclusiva del Piano.

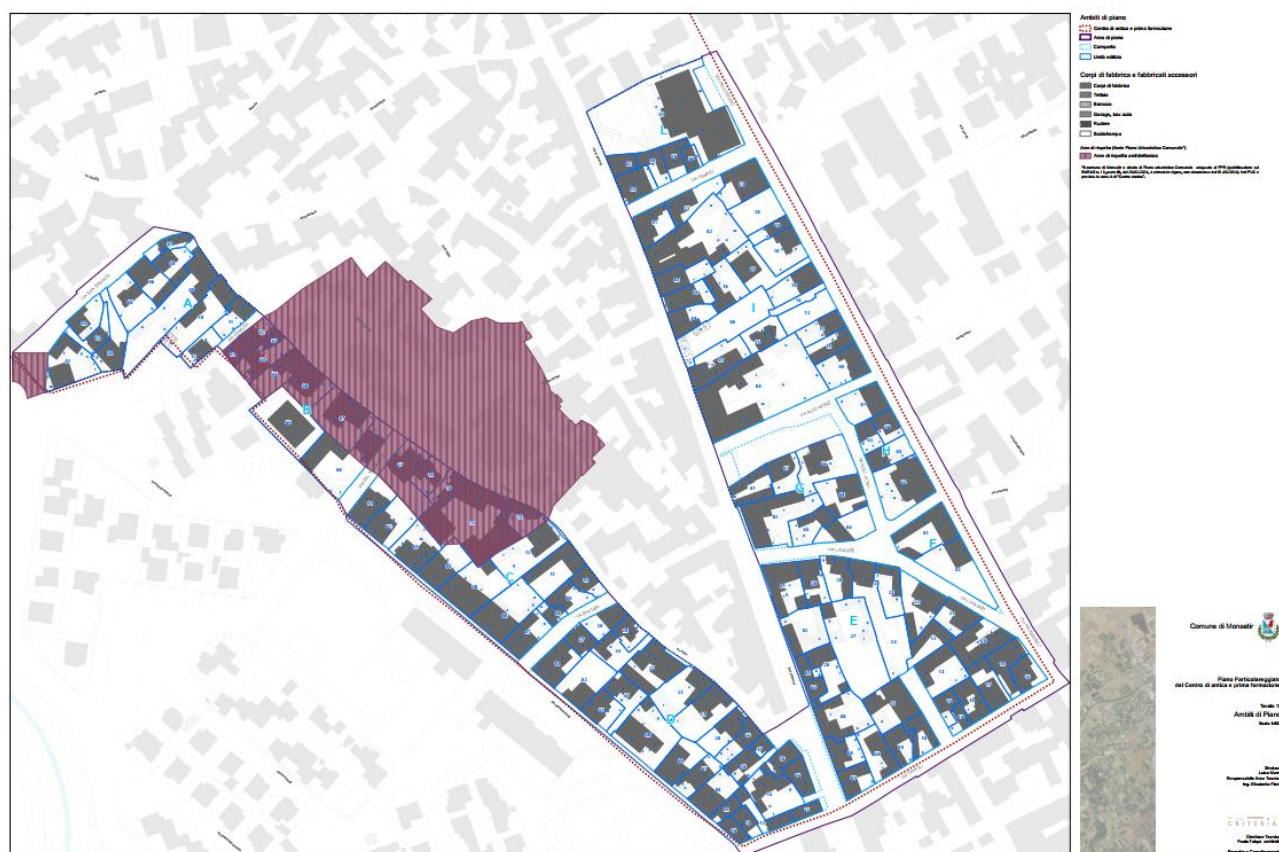


Figura 23 – Individuazione dei comparti e delle Unità Edilizie (con il retino rosso sono indicate le aree di rispetto architettonico individuate nel PUC (Buras n. 13, parte III, 29/02/2024))

Il Piano Particolareggiato è organizzato e sviluppa la propria disciplina urbanistica in relazione a diversi dispositivi spaziali e normativi: Disciplina degli interventi edilizi e Disciplina degli interventi sugli spazi pubblici. La Disciplina degli interventi edilizi riguarda il patrimonio edificato, Unità Edilizie e corpi di fabbrica, ed è espressa nelle Norme Tecniche di Attuazione e in una tavola specifica. Ad ogni corpo di fabbrica il Piano attribuisce una specifica "Classe di trasformabilità" (Conservazione, Riquilificazione, Trasformazione) in funzione del valore storico-tradizionale e del grado di compatibilità del fabbricato con il contesto storico. Ciascuna classe di intervento ha sottoclassi individuate sulla base della datazione, della qualità architettonica, dell'interesse storico identitario, della compatibilità e stato di conservazione o dell'alterazione del singolo fabbricato, della presenza di elementi incongrui e non coerenti con il contesto.

Norme tecniche di Attuazione. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite sono indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (NTA), che contengono la specificazione delle categorie di intervento attuabili. Gli interventi normalmente ammessi sugli immobili ricadenti nel centro matrice sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riquilificazione edilizia. Per perseguire le finalità del Piano sono anche consentiti, nei casi espressamente previsti nelle schede, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione.

Nelle Norme di Attuazione e nelle schede delle Unità Edilizie ad esse associate, sono specificati anche i principi d'intervento, le prescrizioni di carattere generale e le prescrizioni tecniche. Gli interventi dovranno essere attuati nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dovranno essere orientati alla conservazione e recupero dell'unità tipologica, nei suoi aspetti strutturali, distributivi e morfologici e dovranno tendere al ripristino ed alla valorizzazione dei partiti e degli elementi architettonici storici nonché dei materiali tradizionali.

Per la concreta attuazione delle previsioni del Piano, sono state redatte delle schede per ogni unità edilizia, contenenti le principali informazioni ed i dati acquisiti nella fase di analisi: destinazione d'uso, tipologia delle coperture, aree sottoposte a speciali vincoli (aree PAI), numero dei piani e le prescrizioni di carattere operativo che disciplinano gli interventi eseguibili.



Figura 24 – Spazi pubblici che costituiscono i nodi di congiunzione tra zona A1 e zona A2 del Centro di antica e prima formazione

Il Piano consente limitati interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle densità edilizie e dei caratteri del patrimonio edilizio e del tessuto urbano del Centro di antica e prima formazione.

Per quelle Unità Edilizie per le quali sono previsti interventi di ampliamento è stata prescritta la possibilità di realizzare un nuovo volume solo in presenza di valore residuo rispetto all'indice medio di zona omogenea, esclusi i superamenti di indice del Piano precedente e gli edifici con funzioni speciali, e qualora la superficie restante libera sia di almeno il 50% del totale ed il 30% di essa permeabile. In questi casi per la localizzazione dell'eventuale ampliamento/nuovo volume si deve seguire lo schema del tipo edilizio ad essa riferito.

Gli interventi previsti nella scheda sono di norma eseguibili per parti omogenee, in modo da perseguire nel medio termine le finalità del Piano.

Nel caso di UE da riqualificare in cui le volumetrie realizzate eccedano il suddetto indice, possono essere previste demolizioni, finalizzate a garantire condizioni di salubrità delle UE e dei relativi manufatti edilizi attraverso una corretta aerazione e illuminazione naturale, ad assicurare un'adeguata permeabilità del suolo degli spazi aperti e a restituire al tipo insediativo un assetto quanto più prossimo alle conformazioni storico tradizionali.

Fermo restando il rispetto delle condizioni precedenti, la sopraelevazione sul fronte strada è consentita nel caso in cui si debba intervenire su un manufatto recente o irreversibilmente alterato da riqualificare, per la presenza di elementi incongrui o per degrado delle strutture o dei prospetti, e nei casi in cui sia opportuno ridisegnare la continuità dei profili e delle altezze con le UE adiacenti, conformemente alle indicazioni riportate nella tavola dei profili di riferimento e nell'Abaco tipologico. Il PP disciplina e orienta tali interventi in termini di localizzazione indicativa di volumi, di qualità dell'edificato e di salvaguardia dei caratteri storico tradizionali.

Come consultare il Piano

Per visionare le potenzialità progettuali di un'Unità Edilizia, dopo averne individuato il codice composto da numero/lettera dell'isolato e numero specifico della Unità Edilizia nella Tav. 10- *Ambiti di piano – Comparti e Unità Edilizie*, si consulta la Scheda relativa, il profilo di progetto nella Tav. 11- *Profili attuali e di progetto* relativa al comparto che comprende l'Unità Edilizia e gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione relativi agli interventi che si intendono realizzare. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni, posto che siano verificati i requisiti per tali trasformazioni, si consulta la tavola 12b-*Modifiche delle cubature*, che indica la localizzazione delle nuove volumetrie in coerenza con la tipologia riconosciuta (vedi anche l'*Abaco delle tipologie edilizie*), e gli abachi degli elementi architettonici per i caratteri costruttivi da seguire. Sui profili di progetto sono altresì indicati gli interventi specifici visibili sui prospetti che si affacciano sulle vie pubbliche descritti in dettaglio nell'*Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici*. Ogni intervento deve comunque comprendere l'eliminazione/sostituzione/mitigazione degli impatti negativi degli elementi incongrui segnalati e/o di quelli che si verranno a creare nel periodo di vigenza del Piano verificandone la presenza nello specifico allegato alle NTA "Elementi incongrui".

Elaborati del Piano

Codice	Elaborati testuali e grafico descrittivi	
RT	Relazione tecnica e paesaggistica	
NTA	Norme Tecniche di Attuazione	
Albo schede	Schede di rilevamento delle unità edilizie, interventi ammissibili e prescrizioni	
Abaco	Abaco delle tipologie edilizie e dei particolari architettonici tipici	
Dossier SP	Dossier degli Spazi Pubblici	
RP- VAS	Rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS	
RA-PAI	Relazione asseverate art. 8 comma 2ter delle NTA del PAI	
Codice	Elaborati cartografici	
Quadro territoriale analisi del tessuto urbano		scala
Tav. 00	Inquadramento territoriale e base strategica	varie
Tav. 01	Individuazione del Centro di antica e prima formazione e dell'Area di piano	1:1000
Tav. 02a	Planimetria catastale	1:500
Tav. 02b	Catasto storico	1:500
Tav. 02c	Permanenza dell'edificato storico	1:500
Tav. 03	Lineamenti stratigrafici	1:500
Tav. 04	Tipi di copertura	1:500
Tav. 05	Distribuzione delle cubature	1:500
Tav. 06	Analisi delle condizioni strutturali	1:500
Tav. 07	Destinazioni d'uso e proprietà dei corpi di fabbrica	1:500
Tav. 08	Tipologie edilizie storiche e altre tipologie	1:500
Quadro progettuale e disciplina di Piano		scala
Tav. 09	Rilievo e progetto per gli spazi pubblici	1:500
Tav. 10	Ambiti di Piano	1:500
Tav. 11.A>11.L	Profili attuali e di progetto (10 comparti)	1:200
Tav. 12	Classi di Intervento	1:500
Tav. 12b	Modifiche delle cubature	1:500

RELAZIONE PAESAGGISTICA



Figura 25 – Panorama

1. COMUNE: Monastir.
2. RICHIEDENTE: Comune di Monastir.
3. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO: Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione.
4. OPERA CORRELATA A: valorizzazione del Centro di antica e prima formazione. Parte esterna al centro storico (Zona A2).
5. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO: Pianificazione generale e norme per gli interventi sul tessuto edilizio e sugli spazi pubblici.
6. DESTINAZIONE D'USO: funzioni di servizio pubblico, residenziale, terziario, commerciale
7. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO
Il Comune di Monastir è localizzato nell'Ambito di Paesaggio 1 – Golfo di Cagliari. La sua identificazione catastale è Codice Catastale F333, Codice Istat 092038.



Figura 26 – Ambito di paesaggio n. 1 Golfo di Cagliari

8. MORFOLOGIA DEL CONTESTO - UBICAZIONE

Analisi della percezione visiva

Monastir si trova all'inizio della pianura del Campidano, nella zona centro meridione della Provincia del Sud Sardegna, ai confini con l'Area Metropolitana di Cagliari, e dista a circa venti chilometri a nord del capoluogo della Regione. L'insediamento urbano è circondato da un paesaggio collinare situato tra la SS130dir, che scorre accanto all'abitato ad ovest, e la SS131 di Carlo Felice, che scorre accanto ad esso al est. Il territorio ha variazioni tra i 48metri fino ad un massimo di 235 metri sul livello del mare.



Figura 27 – Cartografia Sardegna Mappe (DTM-10 m su ortofoto del 2022)

9.a Documentazione cartografica

Vedi tavole del Piano

9.b Documentazione fotografica

Vedi schede delle Unità Edilizie e relazione tecnica del Piano

10.VINCOLI

Il Centro di antica e prima formazione costituisce un bene paesaggistico d'insieme individuato dal Piano Paesaggistico Regionale, da sottoporre a specifica disciplina di tutela, salvaguardia e valorizzazione. Non si individuano al suo interno beni paesaggistici e tra i beni architettonici di rilievo sono da segnalare le diverse chiese.

11.NOTE DESCRITTIVE DELL'AREA TUTELATA

Vedi Relazione illustrativa del Piano Particolareggiato "QUADRO STORICO URBANISTICO "

12.DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA:

vedi i seguenti capitoli specifici della Relazione illustrativa del Piano:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE : ELEMENTI STRATEGICI E LINEE GUIDA PER IL PROGETTO

Aspetti metodologici

Obiettivi e azioni del Piano

Azioni del Piano

STRUTTURA DEL PIANO

La cartografia di base

Quadro analitico conoscitivo

Quadro progettuale

Disciplina di Piano

Elaborati del Piano

13.SIMULAZIONI

Vedi TAV_09 - Rilievo e progetto per gli spazi pubblici /Dossier degli spazi pubblici.

14.EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'attuazione del Piano avrà effetti positivi in termini di riqualificazione architettonica, valorizzazione dei caratteri del paesaggio urbano, modalità di realizzazione degli interventi basati su principi di sostenibilità ambientale.

15.MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Non si prevedono impatti negativi da mitigare. I nuovi volumi previsti, ridotti e puntuali, non produrranno stravolgimenti importanti nel contesto di riferimento poiché, i criteri di definizione degli interventi possibili si fonda sul rispetto dei caratteri della tradizione costruttiva locale, del paesaggio urbano e del decoro generale.