

Comune di Monastir

Provincia di Sud Sardegna



**RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS  
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**



Novembre 2024



CRITERIA s.r.l.

Città:Ricerche:Territorio:Innovazione:Ambiente

via Cugia, 14 09129 Cagliari (Italy) - tel 070303583 - fax 070301180

email: [criteria@criteriaweb.com](mailto:criteria@criteriaweb.com) - Web: [www.criteriaweb.eu](http://www.criteriaweb.eu)

Laura Zanini *architetto*

## Sommario

<b>1. Premessa .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verifica di Assoggettabilità alla VAS.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Inquadramento normativo .....</b>	<b>2</b>
Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi .....	3
<b>2.2 Procedura di Verifica .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Inquadramento storico e contesto urbano .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Inquadramento storico.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Contesto urbano.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3 Caratteri del tessuto edilizio .....</b>	<b>9</b>
<b>3.4 L’assetto territoriale ed il paesaggio.....</b>	<b>13</b>
<b>3.5 La pianificazione urbanistica generale .....</b>	<b>15</b>
<b>3.6 Iter procedurale del Piano Particolareggiato .....</b>	<b>17</b>
<b>3.7 Obiettivi e azioni del Piano .....</b>	<b>18</b>
Aspetti metodologici .....	18
Metodologia della pianificazione .....	19
Struttura del Piano.....	22
Elaborati del Piano .....	22
Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione .....	23
<b>4. Analisi di Coerenza .....</b>	<b>24</b>
<b>4.1 Analisi di coerenza esterna .....</b>	<b>24</b>
Il Piano Paesaggistico Regionale .....	24
Il Piano di Assetto Idrogeologico .....	27
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti .....	30
<b>4.2 Analisi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale .....</b>	<b>31</b>
<b>5. Descrizione dei possibili effetti ambientali ed indirizzi per il Piano .....</b>	<b>35</b>
<b>6. Conclusioni .....</b>	<b>38</b>
<b>7. TABELLE DIMENSIONALI.....</b>	<b>39</b>

## 1. Premessa

La presente relazione costituisce la Verifica di Assoggettabilità (redatta ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Direttiva Europea 2001/42/CE) alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Monastir, redatto in adeguamento all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il documento si articola come segue:

- un breve inquadramento normativo in materia di VAS e una descrizione della procedura di Verifica adottata;
- la descrizione del contesto urbano e storico dell'insediamento;
- i contenuti del Piano Particolareggiato e sugli obiettivi della proposta;
- l'analisi di coerenza con i Piani e Programmi di riferimento e con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- la valutazione della proposta di Piano, in relazione ai potenziali effetti sull'ambiente, mentre l'ultima parte è dedicata alle conclusioni.

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Monastir – Zona A2, oggetto dell'analisi valutativa che segue, agisce in un tessuto urbano consolidato nel quale sono previsti limitati aumenti di cubatura, ove consentiti e previsti nello strumento urbanistico generale vigente, o ricostruzioni di limitate porzioni dell'edificato consolidato.

L'insieme dell'apparato normativo è stato elaborato per garantire la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici d'insieme, costituiti dall'edificato, dagli spazi aperti privati e dagli spazi pubblici.

Gli interventi edilizi che il Piano intende promuovere sono disciplinati tenendo conto dei valori di contesto storico ambientale salvaguardando i caratteri del centro matrice. La nuova disciplina edilizia è basata sul riconoscimento dei valori storico – ambientali del centro storico, con riferimento diretto ai manuali operativi predisposti dalla Regione Sardegna per gli interventi edilizi e sullo spazio pubblico.

## 2. Verifica di Assoggettabilità alla VAS

### 2.1 Inquadramento normativo

La Direttiva Europea 2001/42/CE ha introdotto la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di taluni Piani e Programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

A livello nazionale la Direttiva VAS è stata recepita dal D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007. Il decreto è stato successivamente modificato, prima dal D. Lgs. 4/2008 e recentemente dal D. Lgs. 128/2010, entrato in vigore il 26 agosto 2010.

Il Decreto Legislativo n.152 del 2006 indica le tipologie di piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente a procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e quelle da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità, al fine di accertare la necessità della valutazione ambientale in relazione alla probabilità di effetti significativi sull'ambiente (art. 6, commi 2, 3 e 3 bis).

Nello specifico, devono essere sottoposti a procedura di VAS:

- i piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del presente Decreto;
- i piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

I Piani che non devono essere sottoposti a VAS (ai sensi dell'art 4 del d. Lgs. 152 del 2006) sono i seguenti:

- piani e programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale e di protezione civile;
- piani e programmi finanziari o di bilancio;
- piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;
- piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalle regioni o dagli organismi dalle stesse individuati.

Viceversa, è previsto siano sottoposte a Verifica di Assoggettabilità (ai sensi dell'art 6, commi 3 e 3bis del d.lgs. 152 del 2006), modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente.

Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente deve essere redatto un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione. Il rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, e s.m.i. di seguito riportati.

***Criteria per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi***

Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

**2.2 Procedura di Verifica**

La fase di Verifica di assoggettabilità, riassunta nel presente documento, è stata sviluppata attraverso:

- definizione degli obiettivi del Piano;
- analisi della coerenza esterna con i Piani e Programmi di riferimento;
- analisi della coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- analisi del contesto territoriale;
- individuazione delle azioni previste dal Piano Particolareggiato;
- valutazione degli effetti di impatto derivanti dall'attuazione del Piano e definizione di misure di mitigazione e di indirizzi per lo sviluppo sostenibile del territorio.

### Individuazione degli obiettivi del Piano

In questa fase sono stati esplicitati i principali obiettivi della proposta del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Monastir.

### Analisi di coerenza esterna

Il Piano è stato confrontato con i principali Piani che definiscono indirizzi, vincoli o regole per gli specifici settori d'intervento della stessa. L'analisi di coerenza esterna è stata inoltre funzionale alla definizione d'indirizzi per la pianificazione attuativa, coerentemente con quanto previsto alla scala comunale, provinciale e regionale.

### Analisi di coerenza degli obiettivi di Piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

Gli obiettivi del Piano sono stati messi a confronto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale contestualizzati per l'ambito di competenza dei Piani Particolareggiati dei Centri di antica e prima formazione. Tale analisi è funzionale alla definizione di obiettivi di sostenibilità da perseguire attraverso la pianificazione particolareggiata.

### Analisi del contesto territoriale

L'analisi del contesto territoriale (ambientale, insediativo, paesaggistico e storico-culturale) ha costituito la base conoscitiva dello stato delle aree urbane interessate dagli interventi previsti dai Piani Particolareggiato. Tale analisi è stata funzionale alla successiva fase di valutazione sui potenziali effetti d'impatto sull'ambiente.

### Individuazione delle azioni

Una volta descritto l'ambito d'influenza del Piano è stato possibile rappresentare le principali azioni previste, che sono state poi oggetto della valutazione finale sui potenziali effetti sull'ambiente.

### Valutazione degli effetti sull'ambiente

Al fine di rispondere alle esigenze di valutazione degli effetti ambientali derivanti dalla proposta di Variante, è stata condotta una specifica analisi che ha permesso di verificare la presenza di azioni in grado, potenzialmente, di interferire con il contesto territoriale in esame.

### 3. Inquadramento storico e contesto urbano

#### 3.1 Inquadramento storico

L'analisi del contesto territoriale (ambientale, insediativo, paesaggistico e storico-culturale) ha costituito la base conoscitiva dello stato delle aree urbane interessate dagli interventi previsti dal Piano Particolareggiato. Tale analisi è stata funzionale alla successiva fase di valutazione sui potenziali effetti d'impatto sull'ambiente.

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 1 – Scorcio di via Roma in una foto storica

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 monastirense. La coltivazione della patata secondo lo storico Goffredo Casalis era diffusa già all'inizio dell'ottocento.



Figura 2 – L’abitato di Monastir nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale

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.

### 3.2 Contesto urbano

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 3 – Il Municipio di Monastir



Figura 4 - La chiesa di San Giacomo a sinistra e di San Sebastiano a destra



Figura 5– L’area del Centro di antica e prima formazione con le chiese di San Pietro Apostolo e San Giacomo



Figura 6 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Quadro d’unione del territorio di Monastir



Figura 7– Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Allegato “A” del foglio 12



Figura 8 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Allegato “A” del foglio 12 “Visura”

### 3.3 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*, 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 9 – 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 10 – Il Brano musicale composto da Sebastiano Dessanay, compositore e contrabbassista, per Monastir (Fonte: <https://www.377project.com/367-377-monastir/> - 10 dicembre 2019)

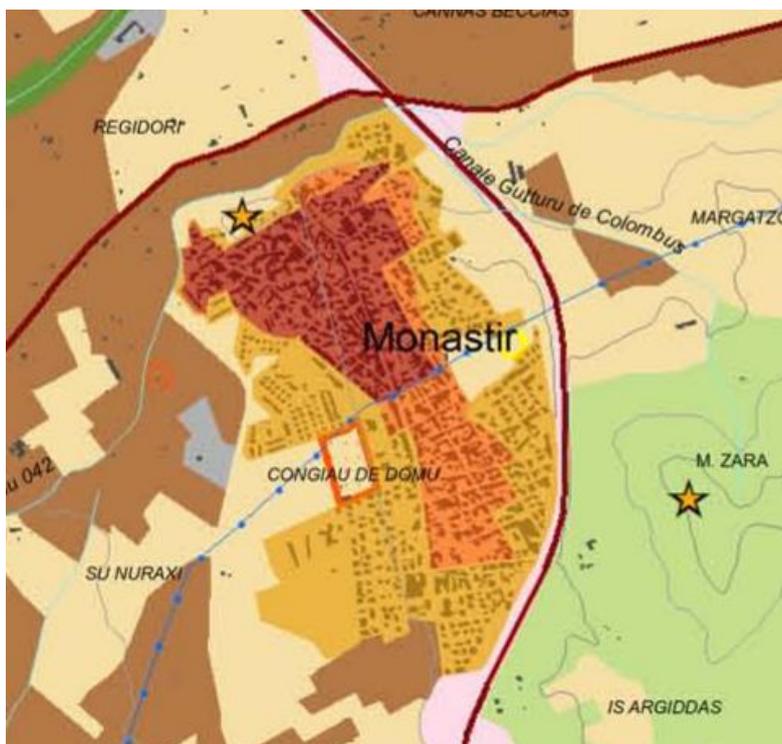


Figura 11 - PPR : fasi dell'insediamento

**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&ComptonEditori, 2007. URL consultato il 10 dicembre 2012 (archiviato dall'url originale l'11 giugno 2012).

*Sitografia*

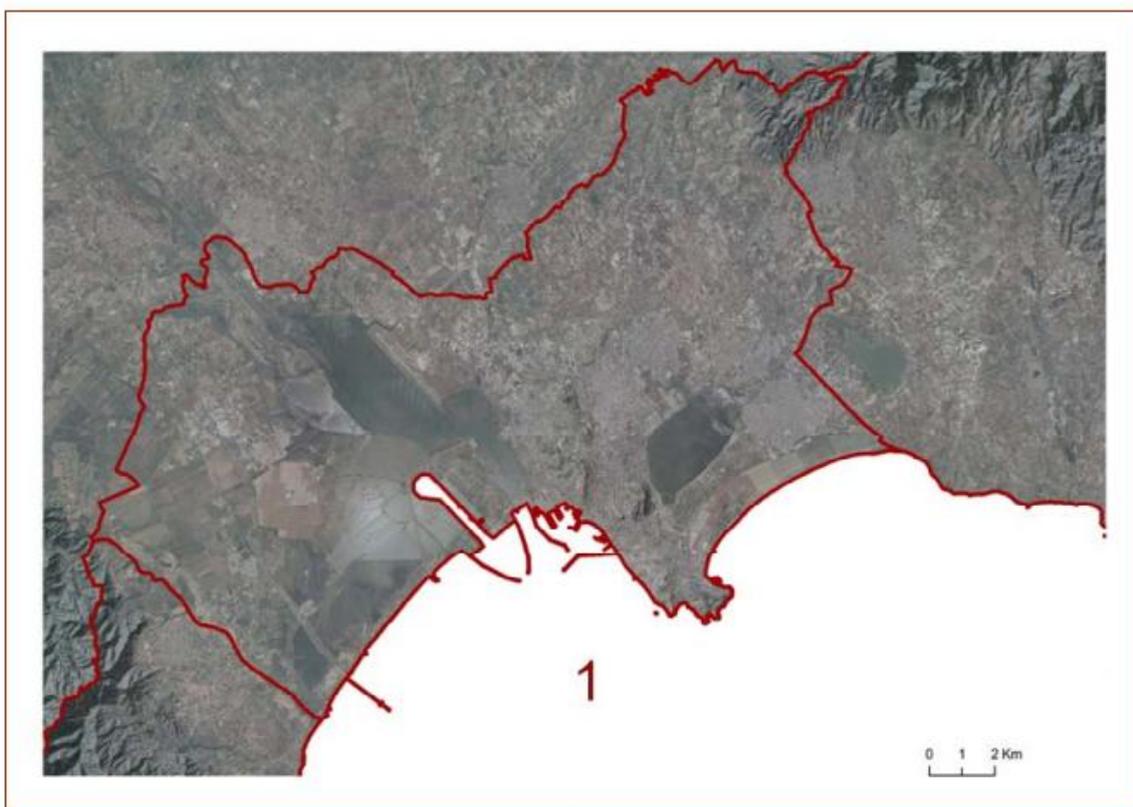
<https://www.lamiasardegna.it/monastir.htm>

<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>

### 3.4 L'assetto territoriale ed il paesaggio

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.



## SCHEMA AMBITO N. 1 GOLFO DI CAGLIARI

Figura 12 – Ambito di paesaggio n. 9 Golfo di Cagliari

La tabella sintetica che segue esplicita il quadro della pianificazione sovraordinata:

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO	STATO DI AVANZAMENTO
Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	<i>L.R. n. 8 del 25.11.2004 art. 11 della L.R. 4/2009</i>	<i>PPR Approvato con D.G.R. n. 36/7 del 5.9.2006</i>
Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)	<i>Legge 183/89, art. 17, comma 6, ter - D.L. 180/98</i>	<i>PAI approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006  Aggiornamento Norme di Attuazione con i Decreti del Presidente della Regione Sardegna n.148 del 26.10.2012e n.130 del 8.10.2013</i>
Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA)	<i>Direttiva 2007/60/CE e D. Lgs. 49/2010</i>	<i>Adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 30/07/2015</i>
Piano di Gestione del distretto idrografico della Sardegna	<i>Direttiva 2000/60/CE (Direttiva Quadro sulle Acque) - Terzo ciclo di pianificazione 2021-2027</i>	<i>Adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino Regionale con delibera n. 1 del 25.02.2010. Successivamente, con delibera n. 1 del 3.6.2010, è stata adottata la prima revisione del Piano di Gestione (con risultati delle consultazioni pubbliche e delle prescrizioni VAS)</i>
Piano Energetico Ambientale Regionale (PEARS)	<i>D. Lgs. n. 112 del 31 marzo 1998  e art. 112 delle NTA del PPR – art. 18, comma 1 della L.R. del 29 maggio 2007, n2</i>	<i>Approvato con D.G.R. n. 45/40 del 2.8.2016</i>
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	<i>D. Lgs. 152/2006, art. 199</i>	<i>Approvato con Del. G.R. n. 73/7 del 20.12.2008</i>

### 3.5 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, è entrato in vigore, con decorrenza dal 01.03.2024). Nel PUC è prevista la zona A di “Centro storico”.

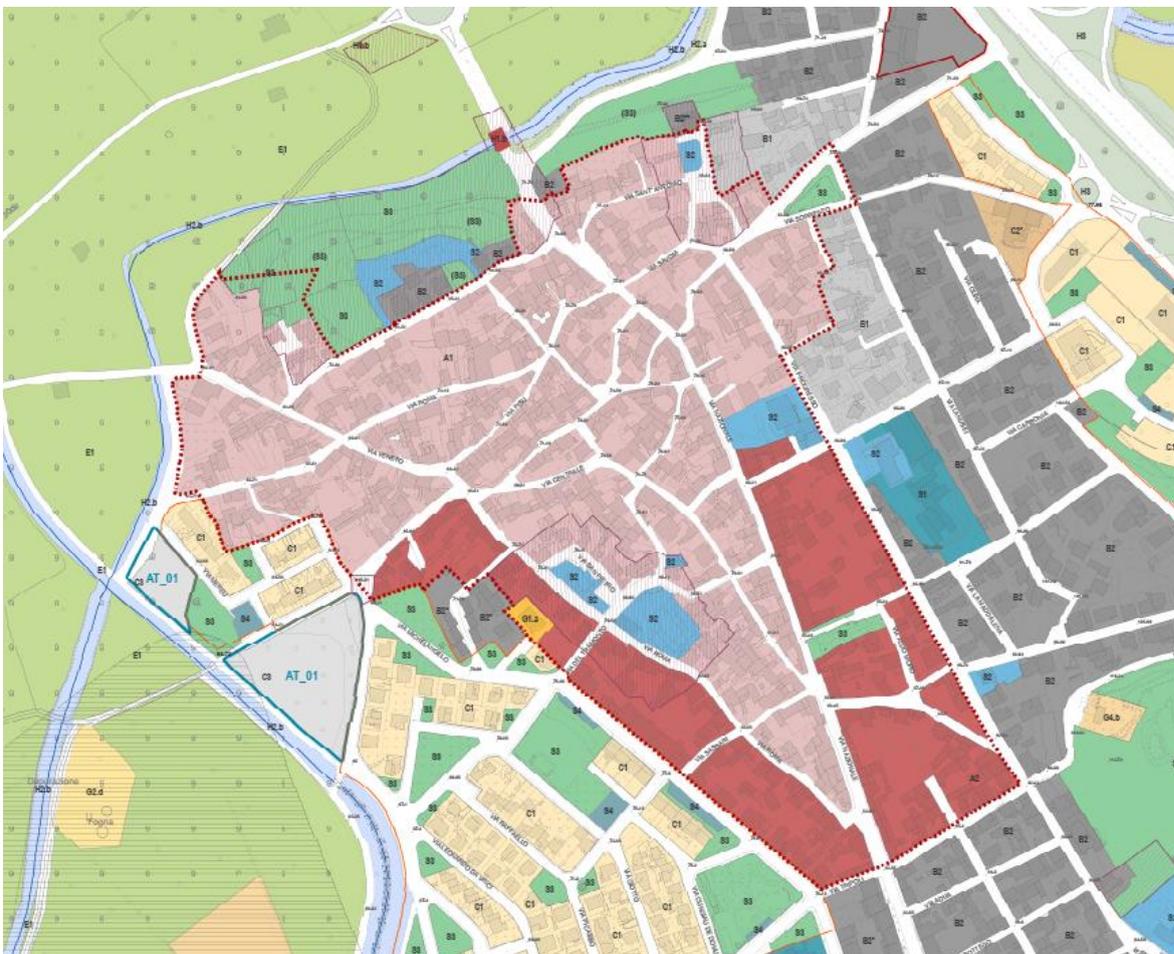


Figura 13 –Piano Urbanistico Comunale((Buras n. 13, parte III, 29/02/2024)–zone urbanistiche: zona A1 Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato; zona A2 Tessuti urbani originari alterati da riqualificare; Zone “S” in celeste



Figura 14 –Piano Urbanistico Comunale (Buras n. 13, parte III, 29/02/2024): 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).

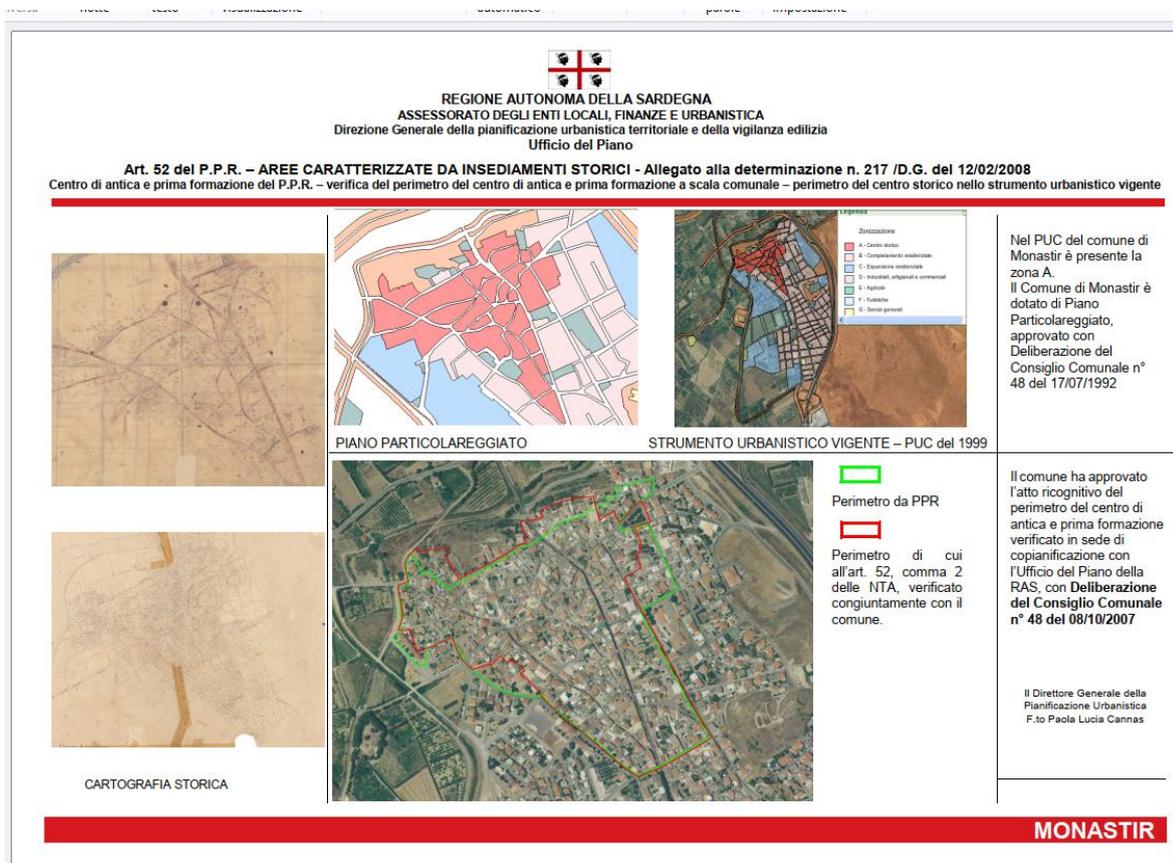
Il Piano Particolareggiato, coerentemente con quanto previsto dal PUC, recepisce le aree di tutela e ne norma gli interventi all'interno delle NTA.

### 3.6 Iter procedurale del Piano Particolareggiato

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 15 - 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.

### 3.7 Obiettivi e azioni del Piano

#### *Aspetti metodologici*

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, oggetto di questo rapporto preliminare, 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 16 – 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 fotoinserti) 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;
- 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.



**Struttura del Piano**

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.

**Elaborati del Piano**

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

## **Le Norme Tecniche di Attuazione**

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite sono indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (N.T.A.), 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, riqualificazione 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..

### ***Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione***

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'idonea 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.

## **4. Analisi di Coerenza**

### **4.1 Analisi di coerenza esterna**

In base alle scelte che hanno portato alla redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Monastir, è necessario analizzare la coerenza delle scelte con gli obiettivi dei Piani sovraordinati, nello specifico con il Programma di Fabbricazione, con il Piano Paesaggistico Regionale, con il Piano di Assetto idrogeologico, con il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti. Il Centro di antica e prima formazione è stato suddiviso in dieci comparti.

#### ***Il Piano Paesaggistico Regionale***

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006 per il primo ambito omogeneo, l'area costiera. Il Piano Paesaggistico Regionale è entrato in vigore con la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna avvenuta l'8 settembre 2006.

Con il Piano Paesaggistico la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione".

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 e perseguibile mediante l'applicazione dei principi della sostenibilità.

Il PPR interessa l'intero territorio regionale e, mediante il suo contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo, persegue le seguenti finalità:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

I beni paesaggistici sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di elevato valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.

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.

La matrice seguente prospetta le coerenze sussistenti fra gli obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale e gli obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, individuando contenuti che possono contribuire a rafforzare la coerenza con lo strumento sovraordinato, attraverso la precisazione di obiettivi e indirizzi.

Obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato	Livello di coerenza
<p>Preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Monastir;</li> <li>• riqualificare il patrimonio abitativo recente realizzato in contrasto con il contesto urbano originario, per materiali, modalità di esecuzione e caratteri compositivi;</li> <li>• orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione.</li> </ul>	<p>Gli obiettivi del Piano Particolareggiato risultano coerenti con l'obiettivo del PPR. Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione costituisce lo strumento urbanistico particolareggiato, teso ad evidenziare le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione. Il Piano Particolareggiato è inoltre volto alla riqualificazione degli spazi pubblici, alla tutela e valorizzazione dei luoghi identitari e dei percorsi storici, legati ai riti religiosi e culturali.</p>
<p>Proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• mitigare gli impatti visivi di elementi dell'edificato non coerenti con il decoro generale con l'utilizzo di essenze arboree o arbustive;</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p>Gli obiettivi del Piano Particolareggiato risultano coerenti con l'obiettivo del PPR, in quanto sono orientati al riconoscimento, salvaguardia e riqualificazione dell'assetto originario storicamente consolidato, mediante la disciplina degli interventi di conservazione e restauro del patrimonio edilizio e degli elementi superstiti; il Piano prevede inoltre la progressiva eliminazione degli elementi e manufatti incongrui, anche attraverso la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti tradizionali costruttive e tipologiche locali.</p>

<p>Tutelare i presidi della memoria storica e prevedere la riqualificazione delle emergenze culturali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Monastir;</li> <li>• recuperare i ruderi di edifici storici.</li> </ul>	<p>Gli obiettivi del Piano Particolareggiato risultano coerenti con il PPR in quanto orientati alla salvaguardia dei beni identitari, delle emergenze storico culturali e dei percorsi storici e culturali.</p>
---	--	---

Il Piano particolareggiato è stato strutturato seguendo gli articoli del PPR e gli orientamenti pubblicati dagli uffici regionali per l'adeguamento. Sono stati inoltre integrati nel Piano diversi tematismi ed elaborati che sono risultati utili alla valutazione paesaggistica nel corso di vari incontri di copianificazione con i funzionari responsabili. Tra questi l'evidenza degli edifici storici nei diversi elaborati, il costante confronto con il catasto storico e la tavola che orienta gli interventi negli spazi pubblici.

***Il Piano di Assetto Idrogeologico***

Il Piano di Assetto Idrogeologico, è stato redatto ai sensi del comma 6 ter dell'art. 17 della Legge 18 maggio 1989 n. 183 e successive modificazioni, adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 2246 del 21.07.2003, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 54/33 del 30 dicembre 2004 e reso esecutivo dal decreto dell'Assessore dei lavori pubblici 21 febbraio 2005, n. 3.

Il Piano individua e perimetra le aree a rischio idraulico e geomorfologico, secondo quanto disposto dal D.Lgs 180/98 convertito in L. 267 del 30.08.1998 e D.P.C.M. del 29.09.1998. In particolare, delimita le aree a pericolosità idraulica (molto elevata Hi4, elevata Hi3, media Hi2, moderata Hi1) e a pericolosità da frana (Hg4, Hg3, Hg2, Hg1), rileva gli insediamenti, i beni, gli interessi e le attività vulnerabili nelle aree pericolose, allo scopo di valutarne le specifiche condizioni di rischio ed individua e delimita le aree a rischio idraulico (molto elevato Ri4, elevato Ri3, medio Ri2, moderato Ri1) e a rischio da frana (Rg4, Rg3, Rg2, Rg1).

Il PAI ha valore di piano territoriale di settore, in quanto dispone con finalità di salvaguardia di persone, beni, ed attività per la tutela dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale.

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.

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 2013 .

Non sono presenti nell'area dell'abitato di Monastir aree a pericolosità idraulica né aree a pericolosità di frana.

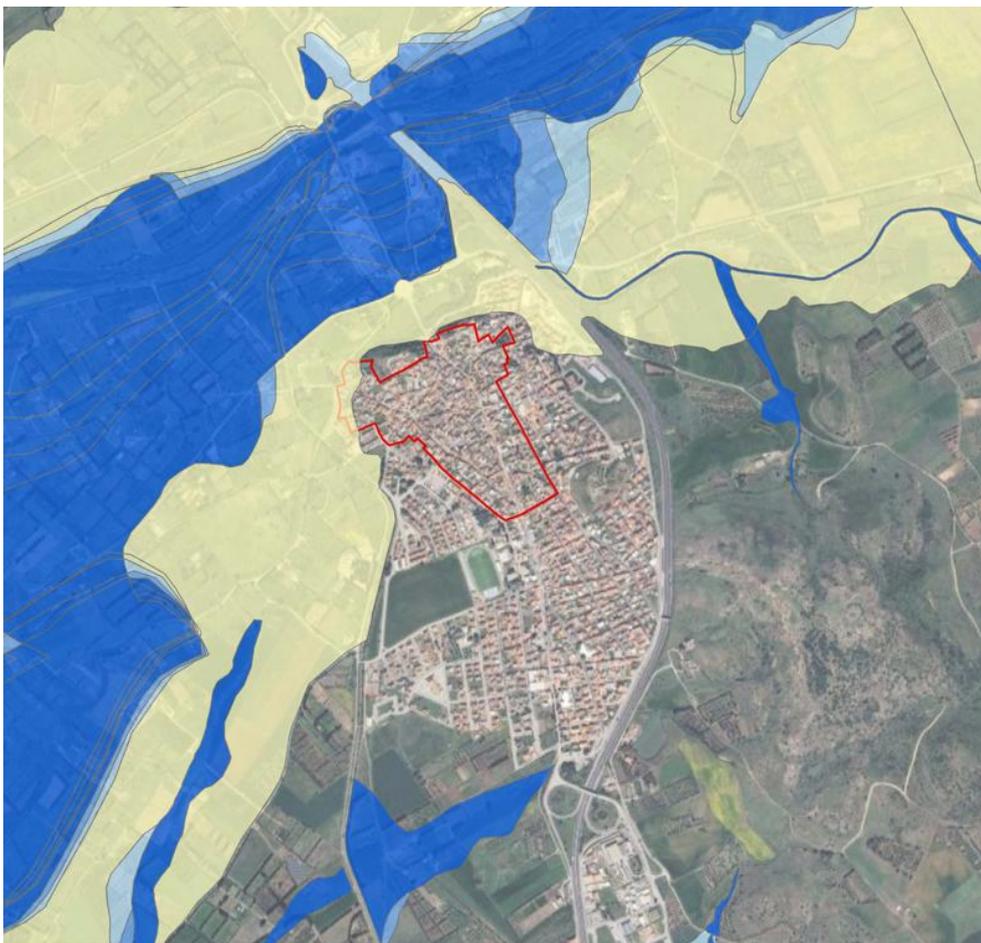


Figura 18 –Mappa di pericolosità idraulica PAI-PGRA (base ortofoto, aggiornamento 2023)

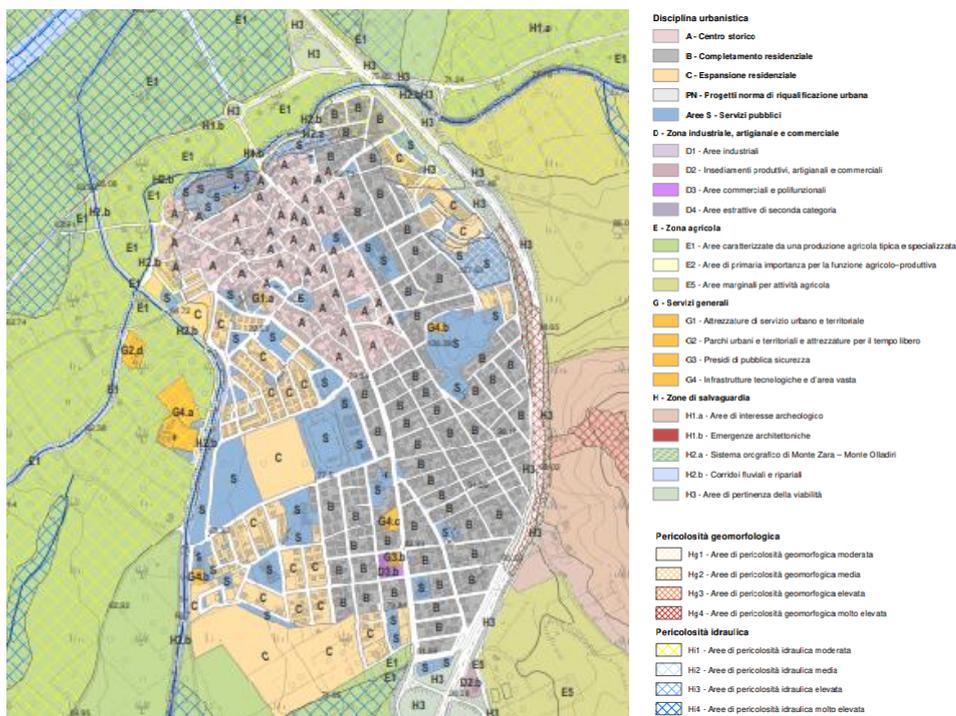


Figura 19 – Sovrapposizione pericolosità idrogeologica e disciplina urbanistica (PUC 2024)

Obiettivi generali del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro Storico	Livello di coerenza e indirizzi del Piano Particolareggiato del Centro Storico
Garantire adeguati livelli di sicurezza di fronte al verificarsi di eventi idrogeologici e tutelare quindi le attività umane, i beni economici ed il patrimonio ambientale e culturale esposti a potenziali danni.	Favorire il regolare deflusso delle acque meteoriche all'interno del tessuto urbano; 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.	Il Piano Particolareggiato interessa il tessuto urbano consolidato, identificato dal PPR come bene paesaggistico d'insieme, pertanto un ambito urbanizzato ed edificato di antica e prima formazione.
Impedire l'aumento delle condizioni di rischio idrogeologico esistenti alla data di approvazione del piano.		Il Piano prevede limitati interventi di ampliamento e nuova edificazione, sempre compatibili con i livelli di pericolosità idrogeologica individuati dagli studi di compatibilità all'interno dell'area di Piano.
Evitare la creazione di nuove situazioni di rischio		Non sono previsti interventi che possono determinare un incremento del rischio idrogeologico o nuove situazioni di rischio.
Mitigare le situazioni di rischio idraulico presenti		

***Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti***

Il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti - Sezione rifiuti urbani, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 73/7 del 20 dicembre 2008, ha predisposto un profondo aggiornamento del precedente strumento pianificatorio del 1998, prevedendo, tra l'altro, l'istituzione di un unico Ambito Territoriale Ottimale coincidente con l'intero territorio regionale.

Il Comune di Monastir appartiene all'Ambito territoriale della Provincia di Cagliari, sub-ambito A1 Cagliari.

Nel Piano Particolareggiato si è posta l'attenzione al decoro degli spazi pubblici orientando la progettazione dell'arredo urbano mediante indicazioni specifiche contenute nell'elaborato Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi specifici e nella tav. 16 - Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti.

Nelle norme si richiama il rispetto alle regole previste per lo smaltimento dei materiali edilizi esito di cantieri di trasformazione. Il Piano è particolarmente orientato alla rimozione e sostituzione delle coperture in cemento amianto con le modalità tecniche e il conferimento dei materiali rimossi secondo le regole che garantiscono la salubrità dei proprietari, dei lavoratori e della cittadinanza in generale.

## 4.2 Analisi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

Dalle politiche per lo sviluppo sostenibile promosse in questi ultimi anni, sono emersi una serie di criteri a cui ogni territorio può fare riferimento per definire i propri obiettivi locali di sostenibilità. L'assunzione della sostenibilità come modello di sviluppo di una comunità deve necessariamente tenere conto di quattro dimensioni:

- sostenibilità ambientale, intesa come capacità di mantenere nel tempo qualità e riproducibilità delle risorse naturali; garantendo l'integrità dell'ecosistema per evitare che l'insieme degli elementi da cui dipende la vita sia alterato; preservazione della diversità biologica;
- sostenibilità economica, intesa come capacità di generare, in modo duraturo, reddito e lavoro per il sostentamento della popolazione; eco-efficienza dell'economia intesa, in particolare come uso razionale ed efficiente delle risorse, con la riduzione dell'impiego di quelle non rinnovabili;
- sostenibilità sociale, intesa come capacità di garantire condizioni di benessere umano e accesso alle opportunità (sicurezza, salute, istruzione, ma anche divertimento, serenità, socialità), distribuite in modo equo tra strati sociali, età e generi, ed in particolare tra le comunità attuali e quelle future;
- sostenibilità istituzionale, come capacità di rafforzare e migliorare la partecipazione dei cittadini alla gestione dei processi decisionali; i processi di decisione politica devono corrispondere ai bisogni ed alle necessità degli individui, integrando le aspettative e le attività di questi ultimi. Capacità di un buon governo.

La definizione del set di obiettivi locali di sostenibilità deve dunque necessariamente cercare di rispettare i seguenti principi:

- il grado di utilizzo delle risorse rinnovabili non deve essere superiore alla loro capacità di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di autodepurazione dell'ambiente stesso;
- lo stock di risorse non rinnovabili deve restare costante nel tempo.

Nel rispetto di questi principi, per l'integrazione degli aspetti ambientali nel processo di redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, si è fatto riferimento ai dieci criteri di sostenibilità proposti dal "Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea" (Commissione Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile – Agosto 1998) e riportati nella tabella seguente:

ELENCO DEI 10 CRITERI DI SOSTENIBILITÀ INDICATI NEL MANUALE UE	
1	Ridurre al minimo l'impegno delle risorse energetiche non rinnovabili
2	Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione
3	Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi/inquinanti
4	Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi
5	Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche
6	Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali
7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale
8	Protezione dell'atmosfera
9	Sensibilizzare alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale
10	Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile

I 10 criteri di sostenibilità ambientale indicati nel Manuale UE, esplicitati e dettagliati in obiettivi di sviluppo sostenibile volti a diminuire, nell'attuazione delle politiche di settore, la pressione sull'ambiente e ad incidere direttamente sulla qualità ambientale, rappresentano la base per orientare le scelte di Piano verso i principi della sostenibilità ambientale.

Nella tabella seguente sono riportati i criteri di sostenibilità ritenuti pertinenti con l'ambito di competenza del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione e la contestualizzazione degli obiettivi di sviluppo sostenibile che trovano una correlazione specifica con gli obiettivi e le strategie del Piano.

CRITERI DI SOSTENIBILITÀ		OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE
1	Ridurre al minimo l'impegno delle risorse energetiche non rinnovabili	Promozione di forme di sviluppo sostenibile
6	Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali	Tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico identitario
		Salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio e gli elementi costruttivi storico tradizionali
7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale	Promuovere la riqualificazione e le forme d'uso degli spazi pubblici favorendo la sostenibilità ambientale del sistema urbano. Prescrivere forme di eco-sostenibilità quali il contenimento del consumo idrico ed energetico mediante dispositivi specifici e l'uso dei materiali eco-sostenibili.

Di seguito si riporta la tabella di correlazione fra gli obiettivi di sviluppo sostenibile e contenuti del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in esame.

Obiettivi di sviluppo sostenibile	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato	Livello di coerenza
Incentivare l'efficienza di produzione energetica e l'utilizzo di nuove fonti alternative	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;	Livello di coerenza alto. Il Piano Particolareggiato si propone di orientare gli interventi con tecniche e materiali orientati alla sostenibilità ambientale ed energetica.  Un paragrafo specifico dell'"Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili" è dedicato ai criteri per la localizzazione degli impianti di energia alternativa (solare termico, fotovoltaico)
Promuovere il risparmio energetico in termini di efficienza di utilizzo e riduzione dei consumi energetici	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.	Livello di coerenza alto. Il Piano Particolareggiato si propone di orientare gli interventi con tecniche e materiali orientati alla sostenibilità ambientale ed energetica.

Obiettivi di sviluppo sostenibile	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato	Livello di coerenza
Tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico identitario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Monastir;</li> <li>• riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, il polo religioso ed i percorsi storici e processionali;</li> <li>• recuperare i ruderi di edifici storici.</li> </ul>	Livello di coerenza alto. Il Piano Particolareggiato nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Monastir e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico. Il Piano identifica inoltre le aree di rispetto paesaggistico dei beni identitari e disciplina la loro salvaguardia.
Salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio e gli elementi costruttivi storico tradizionali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Monastir;</li> <li>• orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione.</li> </ul>	Livello di coerenza alto. Si tratta dell'obiettivo prioritario e dell'intrinseca funzione del Piano Particolareggiato.
Promuovere la riqualificazione e le forme d'uso degli spazi pubblici favorendo la sostenibilità ambientale del sistema urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, il polo religioso ed i percorsi storici e processionali;</li> <li>• completamento della riqualificazione delle pavimentazioni viarie e dell'assetto degli spazi pubblici;</li> <li>• completamento della riqualificazione dello spazio pubblico;</li> <li>• integrazione del verde urbano con alberature e messa a dimora del verde nelle corti private e pergolati sugli usci delle abitazioni.</li> </ul>	Livello di coerenza alto.

Obiettivi di sviluppo sostenibile	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato	Livello di coerenza
Limitare le emissioni sonore	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>	Livello di coerenza alto.

**5. Descrizione dei possibili effetti ambientali ed indirizzi per il Piano**

AZIONI DI PIANO	EFFETTI DI IMPATTO ED INDIRIZZI PER IL PIANO
<p><b>Disciplina gli interventi di salvaguardia, tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio e degli elementi costruttivi storico tradizionali</b></p> <p>Il PP mira alla valorizzazione e salvaguardia dei caratteri storico-architettonici mediante interventi di restauro e risanamento conservativo per i manufatti edilizi riconosciuti come storici e rappresentativi del nucleo originario. Il PP, inoltre, riconosce la presenza di manufatti storici che riportano differenti livelli di conservazione rispetto all'elemento originario, calibrandone i relativi interventi.</p>	<p>Tale azione di Piano non produce effetti d'impatto negativi sull'ambiente.</p> <p>La finalità del Piano è, infatti, il recupero del patrimonio architettonico e urbanistico incluso nel Centro di antica e prima formazione, mediante norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi e favoriscano ed incentivino le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno dell'insediamento storico. Gli effetti sulla componente paesaggio e assetto storico culturale risultano pertanto positivi.</p>
<p><b>Disciplina gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio trasformato, coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale</b></p> <p>Il PP disciplina gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio trasformato, promuovendo la rimozione degli elementi incongrui ed il ripristino dei caratteri storico-architettonici locali, in funzione dei livelli di trasformazione e reversibilità degli interventi.</p> <p>In particolare, nelle Schede delle Unità Edilizie, sono definite specifiche prescrizioni per ogni manufatto edilizio o spazio aperto, volte a riportare l'elemento a caratteri di coerenza con il contesto urbano di riferimento.</p>	<p>Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio trasformato non producono in generale effetti d'impatto negativi sull'ambiente. L'azione del Piano è, infatti, finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio trasformato, attraverso la rimozione degli elementi incongrui ed il ripristino dei valori culturali e storico tradizionali.</p>
<p><b>Disciplina gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione degli edifici, coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale</b></p> <p>Il PP stabilisce specifiche condizioni per la realizzazione di limitati interventi di nuova costruzione e per la ristrutturazione dell'edificato esistente incongruo, in funzione dei caratteri costruttivi tradizionali residui, del contesto urbano di riferimento e delle condizioni di rischio esistenti o potenziali.</p>	<p>Tale azione non comporta in generale effetti d'impatto negativi sull'ambiente, fatta eccezione per la potenziale occupazione di suolo ascrivibile esclusivamente ai pochi interventi in grado di apportare modifiche al patrimonio esistente o generare costruzioni ex novo.</p> <p>Tali interventi riguardano limitate nuove costruzioni, ampliamenti, demolizione con ricostruzione senza variare gli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico vigente; tuttavia, le superfici complessivamente interessate risultano comunque trascurabili in relazione al sistema urbano di riferimento.</p> <p>In generale le categorie d'intervento previste all'interno del Centro di antica e prima formazione possono generare impatti in fase di cantiere, legati alla dispersione di polveri e rumore ed alla presenza di mezzi e personale, circoscritti alla sola fase di realizzazione delle opere.</p> <p>Per quanto riguarda invece la tutela degli aspetti paesaggistici del centro di antica e prima formazione, la natura e le finalità del Piano Particolareggiato garantiscono la compatibilità degli interventi edilizi consentiti e la loro coerenza con il contesto tutelato.</p>

AZIONI DI PIANO	EFFETTI DI IMPATTO ED INDIRIZZI PER IL PIANO
<p><b>Disciplina gli interventi di demolizione e sostituzione edilizia</b></p> <p>Il PP stabilisce le condizioni strutturali, statiche e di comprovata compromissione del manufatto edilizio che consentono la demolizione ed eventuale ricostruzione del fabbricato. Sono inoltre previsti gli interventi di demolizione dei corpi di fabbrica accessori incongrui rispetto al sistema tipologico costruttivo locale.</p>	<p>Tale azione comporta in generale limitati effetti d'impatto sull'ambiente.</p> <p>Gli interventi di demolizione saranno consentiti per tutti i corpi di fabbrica ed i corpi edilizi accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale.</p> <p>Saranno inoltre ammessi, nel caso di comprovata instabilità statica e pericolo imminente, per corpi di fabbrica e i corpi di fabbrica accessori appartenenti al sistema costruttivo tradizionale, fortemente degradati o ruderi. Pertanto gli effetti sul sistema paesaggistico possono essere considerati positivi o comunque trascurabili.</p> <p>Per gli interventi di demolizione, che potrebbero comportare un incremento della produzione di rifiuti, deve essere previsto l'isolamento delle frazioni monomateriali riutilizzabili e/o valorizzabili, contribuendo a ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.</p>
<p><b>Identifica le aree di rispetto paesaggistico dei beni identitari e disciplina la loro salvaguardia.</b></p> <p>Il PP individua gli ambiti di particolare pregio storico architettonico e identitario e definisce le relative norme di salvaguardia e tutela del Bene Identitario e della sua area di rispetto nonché dei percorsi storici prioritari.</p>	<p>Tale azione di Piano non produce effetti d'impatto negativi sull'ambiente.</p> <p>Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti del paesaggio ed assetto storico culturale. La definizione di norme di salvaguardia e tutela del centro storico e di prescrizioni sulla possibilità di trasformazione dei fabbricati e degli spazi aperti, non potranno che garantire una migliore tutela e valorizzazione al Centro di antica e prima formazione di Monastir.</p>
<p><b>Indirizza la riqualificazione e le forme d'uso degli spazi pubblici favorendo la sostenibilità ambientale del sistema urbano</b></p> <p>Il Piano promuove gli interventi di riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico urbano, del tessuto viario e per la rimozione la riqualificazione degli elementi incongrui.</p>	<p>L'azione di Piano non produce effetti d'impatto negativi sull'ambiente. Nella scelta dei materiali saranno privilegiati, ove possibile, quelli locali o nel caso non fossero più reperibili, in subordine, si dovrà fare ricorso a materiali compatibili e di semplice integrazione con il contesto.</p> <p>L'abbattimento dell'inquinamento visivo, acustico ed atmosferico è alla base dei diversi orientamenti progettuali.</p> <p>Per quanto riguarda invece la tutela degli aspetti paesaggistici, l'azione del Piano promuove ed indirizza la riqualificazione degli spazi pubblici e la rimozione degli elementi incongrui, favorendo la fruizione collettiva dello spazio urbano.</p> <p>Vedi NTA Titolo i – Capo I - art. 1- comma 3 (Obiettivi e finalità del Piano).</p>

AZIONI DI PIANO	EFFETTI DI IMPATTO ED INDIRIZZI PER IL PIANO
<p><b>Stabilisce le destinazioni d'uso compatibili con l'insediamento storico</b></p> <p>Il PP promuove la rivitalizzazione del Centro di antica e prima formazione attraverso la permanenza dei residenti e l'offerta di servizi pubblici e privati. In questo senso il Piano privilegia le destinazioni d'uso abitative, terziarie e commerciali ed i servizi di pubblico interesse. Il Piano identifica le destinazioni d'uso ammesse, compatibili con l'assetto strutturale edistributivo originario.</p>	<p>Tale azione di Piano non produce effetti d'impatto negativi sull'ambiente. Essa risulta principalmente finalizzata a favorire la rivitalizzazione del centro storico attraverso la promozione della permanenza dei residenti, l'incentivazione delle attività commerciali e artigianali, nonché di altri servizi strettamente connessi con la residenza, la fruizione turistico residenziale del patrimonio edilizio dismesso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e storico culturali del tessuto edilizio; l'azione può pertanto contribuire al conseguimento di effetti positivi sulla componente insediativa, demografica e socio- economica.</p>
<p><b>Indirizza gli interventi per la qualificazione energetica ed ambientale degli edifici e per il miglioramento del comfort acustico e ambientale</b></p> <p>Il PP intende favorire il miglioramento del comfort ambientale degli edifici ed il risparmio energetico.</p> <p>Il Piano stabilisce inoltre limitazioni all'esercizio di attività che possono alterare la qualità del clima acustico del nucleo abitato storico.</p>	<p>Tale azione di Piano non comporta in generale effetti d'impatto negativo sull'ambiente. Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alla componente energia. Negli interventi edilizi, al fine del perseguimento degli obiettivi di efficienza e risparmio energetico, il Piano incentiva infatti l'uso di risorse rinnovabili ed ecocompatibili, coerentemente con quanto disciplinato dal D.Lgs. 115/2008 e ss.mm.ii.</p> <p>L'individuazione di destinazioni d'uso capaci di non arrecare disturbo per la pubblica quiete insieme ad una corretta gestione degli impianti, contribuisce a ridurre gli effetti sulla componente rumore.</p>
<p><b>Sensibilizza la comunità cittadina verso il recupero dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e del decoro urbano</b></p> <p>Il PP parte dal presupposto che i residenti, anche a seguito delle azioni del processo partecipativo attuato, riconoscano nell'insediamento storico un patrimonio identitario da tutelare e da tramandare alle generazioni future, attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio storico tradizionale ed interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione coerenti con i caratteri costruttivi e tipologici dell'edilizia locale.</p>	<p>Tale azione di Piano è essenzialmente finalizzata a sensibilizzare la cittadinanza verso il recupero del decoro urbano, dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici. In tal senso sono promosse azioni di comunicazione per sensibilizzare i cittadini e gli attori locali.</p>

## 6. Conclusioni

Il Piano Particolareggiato della zona A2 del Centro di antica e prima formazione di Monastir, oggetto del presente Rapporto preliminare, disciplina gli interventi rivolti al recupero ed alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, identificati dal PPR come Beni paesaggistici d'insieme. Il Piano disciplina inoltre gli interventi di ampliamento ed i pochi casi di nuova costruzione, consentiti nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi locali.

La potenziale occupazione di suolo che potrà determinarsi a seguito di ampliamenti al patrimonio edilizio esistente o di nuove costruzioni, risulta tuttavia trascurabile in relazione alla superficie ed al numero di lotti effettivamente interessati ed in relazione al sistema urbano complessivo storicamente denso.

L'incremento potenziale del carico abitativo ed urbanistico, consentito nel rispetto della struttura morfologica, tipologica e paesaggistica del tessuto urbano storico, assume una dimensione trascurabile relativamente ai potenziali effetti di riqualificazione sulle componenti ambientali e certamente positiva per quanto riguarda la componente demografica e socio economica.

In generale le categorie di intervento previste all'interno del Centro di antica e prima formazione, possono generare potenziali effetti in fase di cantiere, legati alla dispersione di polveri e rumore ed alla presenza di mezzi e personale, tuttavia circoscritti alla sola fase di realizzazione delle opere.

L'analisi valutativa ha inoltre evidenziato gli effetti positivi attesi in riferimento alle componenti del paesaggio ed assetto storico culturale. La definizione di norme di salvaguardia e tutela del centro storico e di prescrizioni sulla possibilità di trasformazione dei fabbricati e degli spazi aperti privati e pubblici, non potranno che favorire la tutela e valorizzazione dei caratteri insediativi e paesaggistici dell'insediamento storico (vedi paragrafo del rapporto preliminare "Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione").

Sul complesso delle Unità Edilizie (UE) solo in una contenuta percentuale è consentito un ampliamento volumetrico e sempre di ridottissime dimensioni prescrivendo di garantire il 50% di superficie aperta dell'Unità Edilizia non edificata ed il 30% di questa come permeabile. Il Piano Particolareggiato riconosce l'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente, dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.

## 7. TABELLE DIMENSIONALI

Si ribadisce che le tabelle che seguono riportano i dati (superfici e volumi stimati dello stato attuale) desumibili dalle fonti cartografiche (rilievo aereo fotogrammetrico) pertanto sono i dati utilizzati come riferimento dal Piano Particolareggiato (Tav. n. 12b- Modifiche delle cubature e Schede delle Unità Edilizie) ma necessitano di verifiche puntuali sia relativamente al rilievo dimensionale che alla legittimità dei volumi presenti (volumi assentiti/non assentiti, sanatorie completate/non completate, titoli abilitativi e autorizzazioni presenti/non presenti etc.) da esplicitarsi in sede di presentazione dei progetti di trasformazione. Le eventuali precisazioni dei calcoli volumetrici e delle conseguenti quantità di metri cubi realizzabili o metri quadri copribili che emergessero in sede di presentazione dei progetti di trasformazione a seguito di rilievi architettonici specifici, non costituiscono variante al Piano in quanto i criteri del Piano sono espressi con precisione nelle NTA in termini di indice di fabbricabilità, superfici coperte/scoperte, superfici permeabili, tutela dell'edificato storico e quanto altro previsto per i diversi interventi.

Dati volumetrici dei comparti (stato attuale):

COMPARTO	SUPERFICIE	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME
A	4.233	2.202	9.917
B	3.347	1.763	8.348
C	6.906	4.155	21.978
D	7.818	4.720	24.691
E	9.521	5.686	26.282
F	1.125	467	2.089
H	1.533	1.635	5.284
G	3.567	1.042	5.582
I	9.392	4.883	22.326
L	3.304	1.732	10.313
<b>Totali</b>	<b>50.746</b>	<b>28.285</b>	<b>136.812</b>

Dati delle modifiche volumetriche del Piano Particolareggiato

<b>Potenziale % di incremento volumetrico previsto dal Piano Particolareggiato (nuovi volumi) (%) e (mc)</b>	<b>Potenziale % di decremento volumetrico previsto dal Piano Particolareggiato (demolizioni)* (%) e (mc)</b>	<b>Ricostruzione/recupero dei volumi storici (mc)</b>
<p><b>6,64 %</b></p> <p>Totale: 9079,66 mc</p> <p>-Nuovi volumi ad un piano=2671,79 mc</p> <p>-Nuovi volumi a due piani=1415,72 mc</p> <p>-Ampliamenti e/o sopraelevazioni= 4676,05 mc</p>	<p><b>1,58%</b></p> <p>Totale= 2167,881 mc</p>	<p><b>0,7%</b></p> <p>Totale=964,18 mc</p> <p>Ricostruzione di volumi storici= 316,0957 mc</p> <p>Ricostruzione di ruderi (classe T1)= 648,0843 mc</p>

\*Riferimento agli edifici accessori e di servizio alla residenza individuati come incongrui (classe T2) potenzialmente demolibili.