



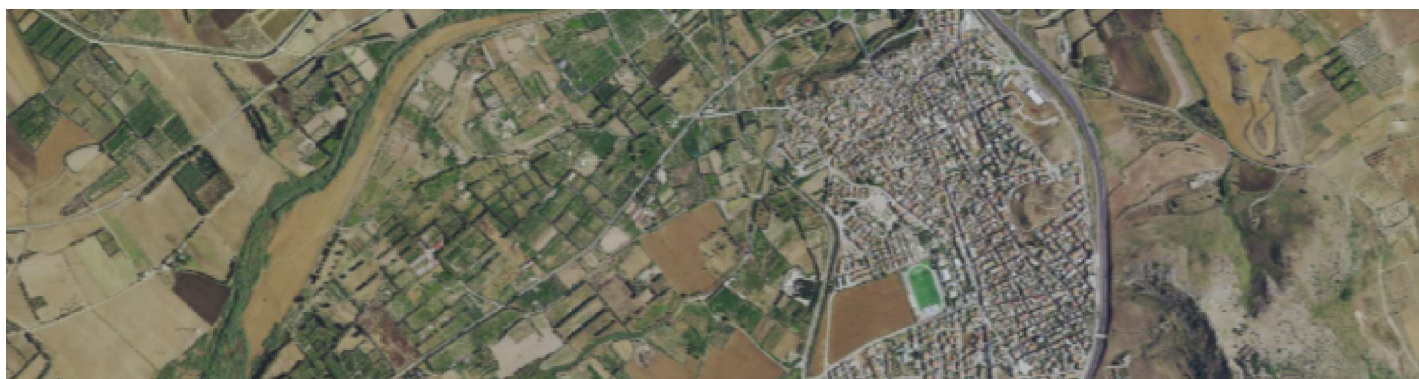
COMUNE DI MONASTIR

Provincia del Sud Sardegna

PIANO URBANISTICO COMUNALE

in adeguamento al PPR e al PAI

1. Relazione illustrativa



C R I T E R I A

Paolo Bagliani
Paolo Falqui
Maurizio Costa

Antonio Pitzalis
Veronica Saddi
Martina Giugliano
Cinzia Marcella Orrù
Valentina Pisu

Luisa Murru Sindaco
Paolo Spiga Assessore all'Urbanistica

Ing. Elisabetta Floris Responsabile area tecnica



città : ricerche : territorio : innovazione : ambiente

C.RI.TER.I.A. Srl

sede legale:

via Cugia 14

09129 Cagliari

tel 070 303583

fax 070 301180

p.iva 02694380920

R.E.A. 217276

cap.soc. € 10.400

criteriaweb.com

www.criteriaweb.com

Paolo Falqui

Paolo Bagliani

Maurizio Costa

Martina Giugliano

Valentina Pisu

Antonio Pitzalis

Veronica Saddi

Roberto Ledda

Cinzia Marcella Orrù

Salvatore Manca

Marta Ibba

1	Premessa.....	1
2	Il quadro di riferimento	2
2.1	Il contesto territoriale	2
2.2	Il quadro normativo	2
2.3	Il quadro programmatico e della pianificazione.....	7
2.3.1	Il Piano Paesaggistico Regionale	7
2.3.2	Piano Urbanistico Provinciale di Cagliari	8
2.3.3	Piano di Assetto Idrogeologico.....	11
2.3.4	Piano Stralcio della Fasce fluviali.....	14
3	Il nuovo Piano Urbanistico Comunale: aspetti metodologici.....	16
3.1	Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale.....	16
3.2	La pianificazione comunale vigente	16
3.3	L'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale	17
3.4	L'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico	19
3.4.1	Gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica-Geotecnica	19
3.5	La Valutazione Ambientale Strategica ed il processo di pianificazione.....	24
4	Il Progetto del Piano	25
4.1	Finalità strategiche e obiettivi generali	25
4.2	Il Piano Urbanistico Preliminare	26
4.3	Gli ambiti locali di paesaggio come sfondo del progetto del territorio	27
4.3.1	Gli ambiti locali di paesaggio	27
4.4	Le tematiche di interesse per il nuovo Piano.....	31
4.4.1	Sistema insediativo	31
4.4.2	Sistema socio demografico.....	35
4.4.3	Sistema naturalistico ambientale	37
4.4.4	Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario	40
4.4.5	Sistema economico produttivo	43
5	Il dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale	47
5.1	Il dimensionamento abitativo	47
5.1.1	Le dinamiche demografiche	47
5.1.2	Il fabbisogno abitativo	48
5.1.3	Il rapporto mc/abitante di progetto.....	50
5.1.4	Edificabilità complessiva di Piano e abitanti insediabili.....	51
5.2	La dotazione di aree per servizi a Standard	55
5.2.1	Fabbisogno di servizi.....	55
5.2.2	La previsione di aree per servizi del Piano Urbanistico Comunale	58
6	Disciplina urbanistica e modalità attuative	62
6.1	Disciplina urbanistica	63
6.2	Disciplina di attuazione	72
6.3	Vincoli, tutele e aree di rispetto.....	73

1 Premessa

Il presente documento illustra i contenuti metodologici e operativi adottati per l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale di Monastir al Piano Paesaggistico Regionale - PPR e al Piano di Assetto Idrogeologico - PAI.

L'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano Paesaggistico Regionale ha infatti stabilito la necessità di procedere all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali vigenti alla normativa paesaggistica e di assetto idrogeologico, secondo quanto esplicitato dalle Linee guida regionali.

La Legge Regionale n. 1/2019 "Legge di semplificazione 2018" ha introdotto importanti modifiche alla Legge Urbanistica Regionale (LR n. 45/89), stabilendo nuove procedure per l'approvazione del PUC e introducendo il Piano Urbanistico Preliminare, documento contenente gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari.

Il documento descrive al **capitolo 2** il quadro di riferimento normativo, programmatico e della pianificazione sovraordinata, contenente i principali riferimenti in materia di pianificazione territoriale che assumono una specifica rilevanza per il Piano Urbanistico Comunale di Monastir, in particolare il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico e la Valutazione Ambientale Strategica - VAS.

Il **capitolo 3** descrive gli aspetti metodologici adottati per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e per l'adeguamento al PPR ed al PAI.

Il **capitolo 4** illustra il progetto del territorio e del sistema insediativo di Monastir, organizzato in riferimento a due principali dispositivi di Piano: gli Ambiti locali di paesaggio e le tematiche di interesse strategico.

Il **capitolo 5** illustra le principali dimensioni del Piano, in particolare i fabbisogni e le previsioni insediative, sia per quanto riguarda gli aspetti abitativi sia per quanto riguarda la dotazione di aree e servizi pubblici.

Infine, nel **capitolo 6** è delineata la disciplina urbanistica e le relative modalità attuative, i vincoli, le tutele e le aree di rispetto.

2 Il quadro di riferimento

2.1 Il contesto territoriale

Il territorio comunale di Monastir si sviluppa su una superficie di circa 32 Km² lungo la direttrice infrastrutturale della Strada Statale 131, a nord dell'area vasta di Cagliari.

Il Comune appartiene alla Provincia del Sud Sardegna, e confina con i Comuni di Nuraminis, San Sperate, Serdiana, Ussana e Villasor appartenenti alla stessa Provincia, e con il comune di Sestu che invece afferisce all'area metropolitana di Cagliari.

Il centro urbano è individuato a ridosso della SS 131, lungo la quale sono dislocati anche i servizi produttivi e artigianali.

Il territorio è caratterizzato prevalentemente dal sistema produttivo agricolo (che occupa il 75% dell'intero territorio) e dal sistema orografico e delle cave individuato ad est.

A nord, il Riu Mannu di San Sperate costituisce una importante e significativa dominante ambientale e paesaggistica: il settore settentrionale del Rio rappresenta una zona di transizione tra il sistema della pianura del Campidano, caratterizzato da coltivazioni a campo aperto, e il sistema degli orti e dei frutteti che si estende, nel settore occidentale, sino al territorio di San Sperate, strutturato in campi chiusi da sistemi frangivento realizzati con siepi e filari arborati.

Il settore sud orientale è caratterizzato dal sistema collinare di Monte Zara – Monte Cabras – Monte Oladri di origine sedimentaria e vulcanica, in cui si concentrano le cave e importanti testimonianze archeologiche. In particolare il Monte Zara (226 m.s.l.m.) costituisce una dominante significativa per la presenza di aree boscate, per la connessione con il rio Flumineddu e per la sua prossimità al centro abitato.

2.2 Il quadro normativo

La Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni rappresenta il principale riferimento normativo per la redazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale è redatto inoltre in riferimento alle direttive emanate dalla Regione Sardegna, in particolare:

- D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U, "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna" (cosiddetto Decreto Floris);
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994 n. 228, "Direttive per le zone agricole", pubblicate nel BURAS n. 35 del 27 ottobre 1994, le quali, in attuazione degli articoli 5 e 8 della LR 22 dicembre 1989, n. 45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo dei Comuni della Sardegna.

La Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45

La Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e sue modifiche e integrazioni, ad oggi rappresenta il principale riferimento normativo per la elaborazione del Piano Urbanistico Comunale.

L'articolo 4 definisce gli "Ambiti di competenza degli strumenti" di governo del territorio e stabilisce che il comune, con il Piano Urbanistico Comunale o Intercomunale:

- assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali;
- in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale – artigianale;
- detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale prevede inoltre, ai sensi dell'art. 19:

- la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- l'individuazione degli ambiti da assoggettare alla pianificazione attuativa;
- l'individuazione degli ambiti da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia ed ove si renda opportuno per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;
- le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale.

La "Legge di semplificazione 2018" (Legge regionale n.1 del 2019), pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019, ha apportato rilevanti modifiche alla LR n. 45/1989, in particolare nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici con la finalità di semplificarne l'iter complessivo e coordinare i diversi procedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, copianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La prima importante novità è contenuta nell'articolo 21 della legge di semplificazione che introduce l'articolo 2-bis nella legge regionale n.45 del 1989, relativo alla Conferenza di copianificazione, sede in cui i vari enti esprimono le valutazioni di propria competenza sugli strumenti di pianificazione e si acquisiscono le risultanze dei vari procedimenti, già disciplinati dalle specifiche disposizioni che regolano le relative procedure, coordinandone i relativi esiti.

Negli articoli 23 e 24 vengono inoltre stabilite le procedure per l'approvazione del piano urbanistico comunale e delle varianti e la semplificazione delle procedure di adeguamento degli strumenti di pianificazione al PPR.

In particolare la Legge di semplificazione introduce il Piano Urbanistico Preliminare, documento contenente gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi necessarie per l'adeguamento al PPR e per il Rapporto ambientale preliminare. Il Piano Urbanistico Preliminare, presentato dal Sindaco al Consiglio Comunale e successivamente deliberato dal medesimo organo, accompagna la fase di scoping della Valutazione Ambientale Strategica.

Mediante Delibera di G.R. n.5/48 del 29 gennaio 2019 è stato emanato l'atto di indirizzo ai sensi dell'art.21 della L.R. n.1/2019 attraverso il quale vengono esplicitati i procedimenti da attuare per l'approvazione dei Piani Urbanistici Comunali in relazione al loro iter redazionale.

Il Decreto assessoriale 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto Floris)

Il Decreto Floris, riprendendo in gran parte i contenuti previsti dal Decreto interministeriale 1444 del 1968, disciplina limiti e rapporti "relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna".

In particolare classifica i Comuni in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, identificando 4 distinte classi, e definisce le Zone territoriali omogenee stabilendo limiti di densità edilizia, altezza dei fabbricati e distanza nonché i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

L'articolo 3 del Decreto Floris stabilisce le diverse zone territoriali omogenee, riportate di seguito:

- Zona A - Centro Storico
- Zona B - Completamento residenziale
- Zona C - Espansione residenziale
- Zone D - Industriali, artigianali e commerciali
- Zone E - Agricole
- Zone F - Turistiche
- Zone G - Servizi generali
- Zone H - Salvaguardia
- Aree S - Spazi pubblici

L'art. 4, in particolare, stabilisce che nelle zone C di espansione residenziale le volumetrie massime consentite siano quelle realizzabili attraverso l'applicazione di un indice territoriale massimo di 1,50 mc/mq, per i Comuni appartenenti alla I ed alla II classe, e di 1,00 mc/mq, per i Comuni appartenenti alla III e IV classe, parametri che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie territoriale.

I volumi realizzabili nelle zone C di espansione residenziale sono così suddivisi:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde);
- 10 mc per servizi pubblici.

Il numero di abitanti presumibilmente insediabili in una determinata area dell'abitato, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico generale (PUC), è dedotto dalla consistenza della volumetria complessivamente realizzabile attraverso l'applicazione di un parametro di 100 mc ad abitante.

L'art. 6 stabilisce la dotazione minima di spazi pubblici (Aree S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, in 18,00 mq per abitante insediabile (12,00 mq per i Comuni della III e IV Classe).

Le Direttive per le zone agricole

Le "Direttive per le zone agricole" sono state approvate dal Consiglio Regionale il 13 aprile 1994 e sono divenute esecutive con DPGR del 3 agosto 1994 n. 228.

Le Direttive disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo dei Comuni della Sardegna, al fine di:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

A tal fine i Comuni suddividono il proprio territorio agricolo (Zona E) in sottozone aventi caratteristiche ben definite, sulla base dei seguenti criteri:

1. valutazione dello stato di fatto (fattori ambientali, uso prevalente del suolo, copertura vegetale),
2. studio delle caratteristiche pedologiche ed agronomiche dei suoli,
3. analisi dell'attitudine all'uso agricolo e della potenzialità colturale dei suoli, nonché la loro suscettività ad usi diversi.
4. compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

La zonizzazione delle aree agricole comunali segue le indagini agronomiche e lo studio degli usi e delle coltivazioni esistenti o della copertura vegetale più o meno modificata dall'uomo.

Per ciascuna delle zone agricole si individuano gli eventuali limiti ai possibili usi agricoli, le esigenze di tutela del territorio in termini di fertilità e di paesaggio, il grado di edificabilità dei suoli in funzione delle loro caratteristiche e delle utilizzazioni previste, con l'obiettivo di:

1. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole;
2. individuare e porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e pedologica;
3. incoraggiare la permanenza della popolazione rurale, nelle zone classificate agricole, in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
4. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
5. tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
6. orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro;
7. valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.

Secondo le indicazioni del DPGR 228/94, nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale, può essere classificato come segue, ma non necessariamente devono essere individuate tutte le zone agricole sotto elencate:

- zone E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- zone E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- zone E3: aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali;
- zone E4: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- zone E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Ulteriori riferimenti normativi

Di seguito si riportano alcuni ulteriori riferimenti normativi per l'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR ed al PAI:

- Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- Legge Regionale 1 luglio 1991, n. 20, "Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Legge Regionale n. 5 del 2003 – Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, concernente: "Norme in materia di contratto dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- Legge Regionale 25 novembre 2004 n. 8, "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
- Legge Regionale 4 agosto 2008, n. 13, "Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari" e successive modifiche e integrazioni;
- Legge Regionale 21 novembre 2011, n. 21 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico";
- Legge Regionale 2 agosto 2013, n.19, "Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici";
- Legge Regionale 23 aprile 2015, n.8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".

2.3 Il quadro programmatico e della pianificazione

Il quadro della pianificazione e della programmazione illustra i principali strumenti che assumono una specifica rilevanza per l'elaborazione dei Piani Urbanistici Comunali e che costituiscono lo sfondo di riferimento per la valutazione della coerenza delle linee di sviluppo e degli obiettivi del Piano.

2.3.1 Il Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale rappresenta il "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti previsti dall'art. 143 del Codice Urbani (D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.).

La Giunta Regionale, con Delibera n. 36/7 del 5 settembre 2006, ha approvato in via definitiva il Piano Paesaggistico Regionale 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.

Il Piano Paesaggistico Regionale "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.

L'ambito di applicazione del PPR riguarda l'intero territorio regionale sebbene l'attuale livello di elaborazione del Piano riguardi il primo ambito territoriale omogeneo, l'area costiera, così come individuata dagli Ambiti di paesaggio costieri identificati dal piano stesso.

Il PPR 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 principi contenuti nel PPR, assunti a base delle azioni da attuare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica, costituiscono il quadro di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale.

Le previsioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale si attuano attraverso:

- la pianificazione provinciale e comunale;
- i Piani delle aree protette di cui all'articolo 145, comma 4, del D. Lgs. 157/2006;
- le intese tra Regione, Province e Comuni interessati.

Le disposizioni del PPR sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni del PPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli altri atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, comprese quelle degli enti gestori delle aree protette, qualora siano meno restrittive.

I dispositivi del Piano Paesaggistico regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo ed articola due principali dispositivi di piano:

- Ambiti di Paesaggio, in cui convergono fattori strutturali naturali e antropici;
- Assetto territoriale, articolato in ambientale, insediativo e storico-culturale, contenuto nella Parte II delle norme del piano.

Gli Ambiti di paesaggio costituiscono grandi settori in cui è suddiviso il territorio regionale; nel primo ambito territoriale omogeneo - l'area costiera – sono individuati 27 ambiti di paesaggio. Al loro interno è compresa la fascia costiera, considerata bene paesaggistico strategico per lo sviluppo della Sardegna.

Gli Ambiti sono individuati, sia in virtù della relativa struttura territoriale, sia come luoghi entro cui si riconosce una particolare modalità di interazione fra risorse del patrimonio ambientale, naturale, storico-culturale e insediativo, sia come luoghi del progetto del territorio. Sono caratterizzati dalla presenza di specifici beni paesaggistici individui e d'insieme. L'ambito di paesaggio è un dispositivo spaziale di pianificazione del paesaggio attraverso il quale s'intende indirizzare, sulla base di un'idea strategica di progetto generale, le azioni di conservazione, recupero o trasformazione. In tal senso rappresentano ciascuno il contesto di riferimento di una proposta di progetto di intervento sul paesaggio fondata sul riconoscimento della specificità paesaggistica dell'ambito, intesa nella combinazione tra caratteri ambientali, insediativi e storico-culturali.

L'Assetto Territoriale concerne la ricognizione dell'intero territorio regionale e costituisce la base della rilevazione e della conoscenza per il riconoscimento delle sue caratteristiche naturali, storiche e insediative. La disciplina degli Assetti esprime aspetti descrittivi, normativi, prescrittivi e di indirizzo del PPR in contrapposizione ai contenuti riportati nella disciplina degli Ambiti, avente significato essenzialmente propositivo e di indirizzo.

Il PPR articola i seguenti assetti territoriali:

- Assetto Ambientale
- Assetto Storico Culturale
- Assetto Insediativo

Sulla base della ricognizione dei caratteri significativi del paesaggio, per ogni assetto vengono individuati i beni paesaggistici, i beni identitari e le componenti di paesaggio e la relativa disciplina generale costituita da indirizzi e prescrizioni. Gli indirizzi e le prescrizioni, da recepire nella pianificazione subordinata, regolamentano le azioni di conservazione e recupero e disciplinano le trasformazioni territoriali, compatibili con la tutela paesaggistica e ambientale.

2.3.2 Piano Urbanistico Provinciale di Cagliari

Il Piano Urbanistico Provinciale di Cagliari, approvato con Deliberazione C.P. n. 133 del 19.12.2002, vigente dal 19.02.2004, è stato redatto con riferimento alle disposizioni

della LR 45/1989 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" ed ha assunto la valenza di Piano Territoriale di Coordinamento provinciale ai sensi del Decreto legislativo 267/2000.

Il percorso di elaborazione del PUP/PTC ha iniziato il suo iter nel 1996 con la stipula del Protocollo d'Intesa tra R.A.S e Province, attraverso il quale sono stati stabiliti contenuti, obiettivi e fasi utili e necessari all'attività di predisposizione del PUP. Tale attività, che ha avuto inizio alla fine del 1998 con la costituzione dell'Ufficio del Piano, ha avuto diversi momenti di verifica, anche politiche:

- 1) approvazione delle prime tre fasi di lavoro del Piano, comprendenti il lavoro di analisi del territorio e le linee guida del procedimento di formazione, approvazione e attuazione (Del. C.P. n. 12 del 03.02.2000);
- 2) approvazione Bozza di Piano (Del. C.P. n. 10 del 13.02.2001);
- 3) adozione del PUP, avvenuta il 30.07.02 (Del. C.P. n. 55 del 31.07.2002);
- 4) approvazione del PUP (Del. C.P. n. 133 del 19.12.2002).
- 5) approvazione definitiva da parte del Comitato Tecnico Regionale dell'Urbanistica e pubblicazione sul BURAS del 19.02.2004 (data di vigenza del Piano).

Il riassetto delle circoscrizioni provinciali sarde e l'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale ha determinato la necessità di procedere ad una revisione e adeguamento del PUP/PTC al fine di adattare i dispositivi di Piano al nuovo assetto territoriale e recepire e sviluppare i nuovi contenuti di valenza paesaggistica introdotti dal PPR.

La Provincia di Cagliari (oggi Città Metropolitana) ha quindi intrapreso il processo di revisione del Piano Urbanistico Provinciale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale avviando la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La Variante al PUP in adeguamento al PPR relativa all'ambito omogeneo costiero è stata adottata con Deliberazione C.P. n. 37 del 12.04.2010, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica, approvata con Deliberazione C.P. n. 44 del 27.06.2011 e inviata al Comitato Tecnico Regionale dell'Urbanistica (CTRU) per la verifica di coerenza e l'approvazione definitiva.

Contenuti e obiettivi del Piano

In riferimento all'art. 16 della LR n. 45/89, Il Piano Urbanistico Provinciale, individua specifiche normative di coordinamento con riferimento ad ambiti territoriali omogenei:

- per l'uso del territorio agricolo e costiero;
- per la salvaguardia attiva dei beni ambientali e culturali;
- per l'individuazione e la regolamentazione dell'uso delle zone destinate ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali di interesse sovracomunale;
- per le attività ed i servizi che per norma regionale necessitano di coordinamento sovracomunale;
- per la viabilità di interesse provinciale;
- per le procedure relative alla determinazione della compatibilità ambientale dei progetti che prevedono trasformazioni del territorio.

In riferimento ai contenuti, il Piano Urbanistico Provinciale/Piano Territoriale di Coordinamento è articolato in quattro momenti sia conoscitivi che strumentali:

- a) *conoscenza di sfondo*: raccolta e organizzazione dei dati territoriali che costituiscono la base conoscitiva del Piano, secondo settori di studio che vengono definiti geografie;
- b) *ecologie*: l'ecologia è una porzione del territorio che individua un sistema complesso di relazioni tra processi ambientali, insediativi, agrario-forestali e del patrimonio culturale. I processi vengono definiti all'interno delle componenti elementari che formano l'ecologia stessa;
- c) *sistemi di organizzazione dello spazio*: modalità di gestione dei servizi pubblici, infrastrutturali, urbani;
- d) *campi del progetto ambientale*: aree territoriali caratterizzate da risorse, problemi e potenzialità comuni cui si riconosce una precisa rilevanza in ordine al progetto del territorio. La loro individuazione costituisce l'avvio del processo progettuale del tipo collaborativo che coinvolge diversi soggetti territoriali per la costruzione di accordi di campo su specifici ambiti o campi problematici.

Relativamente agli obiettivi e alle direttrici di politica territoriale, il Piano propone misure che investono la dimensione etica e culturale della pianificazione e obiettivi di indirizzo ed orientamento alle attività di programmazione, progettazione e pianificazione, quali:

- la costruzione della "città provinciale";
- la promozione di un'organizzazione "orizzontale" dei rapporti tra i centri urbani;
- la costruzione della forma della città territoriale come città di città, una "rete di opportunità urbane alternative o complementari";
- la scoperta della città territoriale provinciale come luogo riconoscibile delle specificità ambientali legate alla natura e alla storia dell'uomo.
- l'orientamento dell'attività di pianificazione come "progetto ambientale" della città provinciale che assume l'ambiente - non solo come entità fisica, ma come unicum di natura e storia - come nucleo strategico per la costruzione di economie strettamente legate al territorio;
- l'individuazione dei requisiti di coerenza tra sistema paesaggistico-ambientale e organizzazione dello spazio urbano e territoriale;
- la costruzione di una "dimensione metropolitana" dell'organizzazione dello spazio fondata su condizioni insediative e infrastrutturali adeguate per promuovere e sostenere l'attitudine cooperativa dei centri dell'area vasta.

Gli obiettivi si identificano con alcuni requisiti alla base del progetto ambientale del Piano Urbanistico Provinciale, che si configurano sia come riferimenti per la progettazione che come criteri per la valutazione dei nuovi progetti che dovranno essere calibrati in relazione al progetto stesso e al contesto territoriale.

Il requisito fondamentale è quello della *Sostenibilità*, che sottende principi generali esplicitati attraverso i requisiti di:

Contestualizzazione - capacità del progetto di collocarsi in un contesto territoriale e di definirsi in termini di rispetto o di rapporto con le caratteristiche della situazione ambientale, culturale, sociale ed economica locale.

Cooperazione - capacità del progetto di introdurre ed attivare processi sociali di comunicazione e di interazione fra soggetti sociali ed economici per la soluzione di problemi comuni al fine del miglioramento delle condizioni locali, anche nell'ottica di un processo di "apprendimento e miglioramento collettivo continuo".

Equità Territoriale - capacità del progetto di formulare azioni permeate di un'etica che mira ad un equo accesso alle risorse territoriali (fisiche, economiche, sociali) sia nel breve ma anche, e soprattutto, nel lungo periodo.

Innovazione - capacità del progetto di introdurre elementi di cambiamento elaborando culture, saperi, forme, e risorse in modo inedito.

Integrazione - capacità del progetto di costruire relazioni fra soggetti, settori tematici, o ambiti territoriali in modo da garantire adeguata gestione delle risorse secondo condizioni di efficienza ed equità territoriale.

Processualità - capacità del progetto di porsi in modo dinamico, tale da attivare o favorire i processi e le potenzialità del territorio e non produrre sul territorio alterazioni non reversibili dei valori di lunga durata o come capacità di un sistema ambientale di ritornare in uno stato tale da aprire nuove possibilità rispetto a quelle che, praticate nel passato, hanno prodotto stasi territoriale o involuzione di processi ambientali significativi.

Realizzabilità - la capacità del nuovo progetto - sia fisica che gestionale - di essere, oltretutto innovativo, coerente, equo ed ambientalmente compatibile, anche fattibile economicamente, tecnologicamente e sotto l'aspetto operativo-gestionale.

2.3.3 Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), redatto ai sensi del comma 6 ter dell'art. 17 della Legge 18 maggio 1989 n. 183 e successive modificazioni, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 54/33 del 30 dicembre 2004 e reso esecutivo in forza del Decreto dell'Assessore dei Lavori Pubblici in data 21 febbraio 2005, n. 3, in virtù delle modifiche apportate, è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.07.2006 con tutti i suoi elaborati descrittivi e cartografici.

Successivamente il Piano è stato aggiornato in alcune sue parti attraverso diversi Decreti del Presidente della Regione Sardegna: n. 35 del 21.03.2008, n. 148 del 26.10.2012 e n. 130 del 17.10.2013.

Recentemente sono state apportate le modifiche agli articoli 21, 22 e 30 delle Norme di Attuazione (N.A.) del PAI, l'introduzione dell'articolo 30-bis e l'integrazione alle stesse N.A. del PAI del Titolo V riguardante le "Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA)". Queste sono state approvate con decreto del Presidente della Regione n. 121 del 10/11/2015, pubblicato sul BURAS n. 58 del 19/12/2015, in conformità alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 43/2 del 01/09/2015. Infine, un'ulteriore modifica dell'art. 33 delle NA del PAI è avvenuta con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016.

Rispetto al P.A.I. approvato nel 2006 sono state apportate alcune varianti richieste dai Comuni o comunque scaturite da nuovi studi o analisi di maggior dettaglio nelle aree interessate.

Il PAI è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e valorizzazione del suolo ed alla prevenzione del rischio idrogeologico sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

Il Piano ha valore di piano territoriale di settore e prevale sui piani e programmi di livello regionale e locale, in quanto le sue disposizioni hanno finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici, laddove la pericolosità è la probabilità che un evento si verifichi ed il rischio l'intersezione tra la pericolosità e la presenza di elementi, persone, beni ed attività.

Sono compiti del PAI:

- individuare e delimitare le aree a rischio idraulico e a rischio da frana;
- rilevare insediamenti, beni, interessi ed attività vulnerabili nelle aree pericolose allo scopo di valutarne le specifiche condizioni di rischio;
- definire norme di attuazione orientate alla prevenzione della pericolosità idrogeologica ed al controllo delle situazioni di rischio esistenti fino all'eliminazione o alla riduzione delle condizioni di rischio attuali;
- individuare e programmare gli interventi di mitigazione dei rischi accertati o motivare le rilocalizzazioni inevitabili di elementi a rischio;
- definire opere e misure non strutturali per la regolazione dei corsi d'acqua del reticolo principale e secondario, per il controllo delle piene, per la migliore gestione degli invasi, puntando contestualmente alla valorizzazione della naturalità delle regioni fluviali;
- definire opere e misure non strutturali per la sistemazione dei versanti dissestati e instabili privilegiando modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al recupero delle caratteristiche naturali dei terreni;
- tracciare programmi di manutenzione dei sistemi di difesa esistenti e di monitoraggio per controllare l'evoluzione dei dissesti.

Il PAI si attua attraverso le Norme Tecniche che prevedono:

- indirizzi, azioni settoriali e prescrizioni generali per la prevenzione dei pericoli e dei rischi idrogeologici nel bacino idrografico unico regionale e nelle aree di pericolosità idrogeologica;
- disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1);
- disciplina delle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1).

Con l'esclusiva finalità di identificare ambiti e criteri di priorità tra gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e di raccogliere le informazioni necessarie alla redazione degli strumenti di protezione civile, il PAI sulla base della tipologia degli elementi presenti nelle aree a pericolosità, classifica in questo modo le aree individuate:

- aree a rischio idraulico molto elevato (Ri4), elevato (Ri3), medio (Ri2) e moderato (Ri1);

- aree a rischio da frana molto elevato (Rg4), elevato (Rg3), medio (Rg2) e moderato (Rg1).

Il Piano, inoltre, disciplina zone non delimitate nella cartografia di piano ma caratterizzate da pericolosità idrogeologica significativa ed individuate tipologicamente:

1. pericolosità idraulica
 - a. reticolo minore gravante sui centri edificati;
 - b. foci fluviali;
 - c. aree lagunari e stagni.
2. pericolosità da frana
 - a. aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;
 - b. aree costiere a falesia;
 - c. aree interessate da fenomeni di subsidenza.

Infine, contempla disposizioni generali di indirizzo per il controllo degli usi del territorio nelle aree di pericolosità idrogeologica potenziale non delimitate nella cartografia di piano.

In sintesi, il PAI ha finalità di:

- garantire nel territorio della Regione Sardegna 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;
- inibire attività ed interventi capaci di ostacolare il processo verso un adeguato assetto idrogeologico di tutti i sottobacini oggetto del piano;
- costituire condizioni di base per avviare azioni di riqualificazione degli ambienti fluviali e di riqualificazione naturalistica o strutturale dei versanti in dissesto;
- stabilire disposizioni generali per il controllo della pericolosità idrogeologica diffusa in aree non perimetrate direttamente dal piano;
- impedire l'aumento delle situazioni di pericolo e delle condizioni di rischio idrogeologico esistenti alla data di approvazione del piano;
- evitare la creazione di nuove situazioni di rischio attraverso prescrizioni finalizzate a prevenire effetti negativi di attività antropiche sull'attuale equilibrio idrogeologico, rendendo compatibili gli usi attuali o programmati del territorio e delle risorse con le situazioni di pericolosità idraulica e da frana individuate dal piano;
- rendere armonico l'inserimento del PAI nel quadro della legislazione, della programmazione e della pianificazione della Regione Sardegna attraverso opportune previsioni di coordinamento;
- offrire alla pianificazione regionale di protezione civile le informazioni necessarie sulle condizioni di rischio esistenti;
- individuare e sviluppare il sistema degli interventi per ridurre o eliminare le situazioni di pericolo e le condizioni di rischio, anche allo scopo di costituire il riferimento per i programmi triennali di attuazione del PAI.

- creare la base informativa indispensabile per le politiche e le iniziative regionali in materia di delocalizzazioni e di verifiche tecniche da condurre sul rischio specifico esistente a carico di infrastrutture, impianti o insediamenti.

Il PAI costituisce un processo pianificatorio dinamico, in quanto l'assetto idrogeologico e le sue caratteristiche fisiche ed ambientali sono soggette ad un continuo processo evolutivo caratterizzato sia da mutamenti che si esplicano nel lungo periodo, legati alla naturale evoluzione idrogeologica del territorio, sia, soprattutto, da alterazioni e/o cambiamenti repentini dovuti al verificarsi di eventi di dissesto ovvero conseguenti alle trasformazioni antropiche dei luoghi. In questo progressivo sviluppo del Piano è preponderante l'attività di approfondimento e affinamento delle conoscenze dell'assetto idrogeologico che si esplica attraverso analisi e studi di maggior dettaglio siano essi realizzati in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici e loro varianti o nell'ambito della progettazione di interventi in aree a pericolosità idrogeologica.

Il PAI può essere aggiornato e revisionato a seguito degli studi di maggior dettaglio, in ogni caso, è sottoposto a variante generale ogni cinque anni.

2.3.4 Piano Stralcio della Fasce fluviali

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) ha valore di Piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo, tecnico-operativo, mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti le fasce fluviali. Il PSFF è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter della legge 19 maggio 1989, n. 183, come modificato dall'art. 12 della L. 4 dicembre 1993, n. 493, quale Piano Stralcio del Piano di bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183.

Il PSFF, adottato con Delibera n. 1 del 20 giugno 2013 e con Delibera n. 1 del 5 dicembre 2013 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, costituisce un approfondimento ed un'integrazione necessaria al PAI in quanto dispone una delimitazione delle regioni fluviali, funzionale a consentire, attraverso la programmazione di azioni (opere, vincoli, direttive), il conseguimento di un assetto fisico del corso d'acqua compatibile con la sicurezza idraulica, l'uso della risorsa idrica, l'uso del suolo (ai fini insediativi, agricoli ed industriali) e la salvaguardia delle componenti naturali ed ambientali.

Il Piano riconosce cinque tipologie di fasce fluviali legate ai tempi di ritorno dell'evento: Fascia A_2, Fascia A_50, Fascia B_100, Fascia B_200 e Fascia C. Quest'ultima è comprensiva di eventi storici eccezionali e può comprendere anche le aree storicamente inondate e quelle individuate mediante analisi geomorfologia.

Il Piano persegue i seguenti obiettivi di settore, ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PAI:

1. garantire nel territorio della Regione Sardegna 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;
2. inibire attività ed interventi capaci di ostacolare il processo verso un adeguato assetto idrogeologico di tutti i sottobacini oggetto del piano;
3. costituire condizioni di base per avviare azioni di riqualificazione degli ambienti fluviali e di riqualificazione naturalistica o strutturale dei versanti in dissesto;

4. individuare e sviluppare il sistema degli interventi per ridurre o eliminare le situazioni di pericolo e le condizioni di rischio, anche allo scopo di costituire il riferimento per i programmi triennali di attuazione del PAI;
5. creare la base informativa indispensabile per le politiche e le iniziative regionali in materia di delocalizzazioni e di verifiche tecniche da condurre sul rischio specifico esistente a carico di infrastrutture, impianti o insediamenti.

3 Il nuovo Piano Urbanistico Comunale: aspetti metodologici

3.1 Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dalla Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni.

L'art. 4 della LR 45/1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" stabilisce gli "Ambiti di competenza degli strumenti" di governo del territorio e le funzioni del Piano Urbanistico Comunale, il quale:

- assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali;
- in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale - artigianale;
- detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato per il primo ambito omogeneo (l'area costiera) con Delibera n. 36/7 del 5 settembre 2006, conferisce contenuti di valenza paesaggistica alla pianificazione urbanistica comunale, la quale rappresenta il principale strumento di attuazione delle politiche, strategie e obiettivi del PPR.

Il percorso di adeguamento è pertanto finalizzato ad individuare i caratteri connotativi dell'identità e delle peculiarità paesaggistiche, a promuoverne il mantenimento e la valorizzazione ed a definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale.

3.2 La pianificazione comunale vigente

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Monastir è il Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione comunale n. 27 del 28 luglio 1999 e pubblicato sul BURAS al n. 45 in data 27 novembre 1999, il cui ultimo aggiornamento risale al 18 ottobre 2012.

La zona A "centro storico" è regolata da un Piano particolareggiato approvato con deliberazione CC n. 48 del 10 novembre 2008, oggetto di verifica di conformità con esito positivo, ai sensi della Det. n. 1641/DG del 20/07/2009 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.

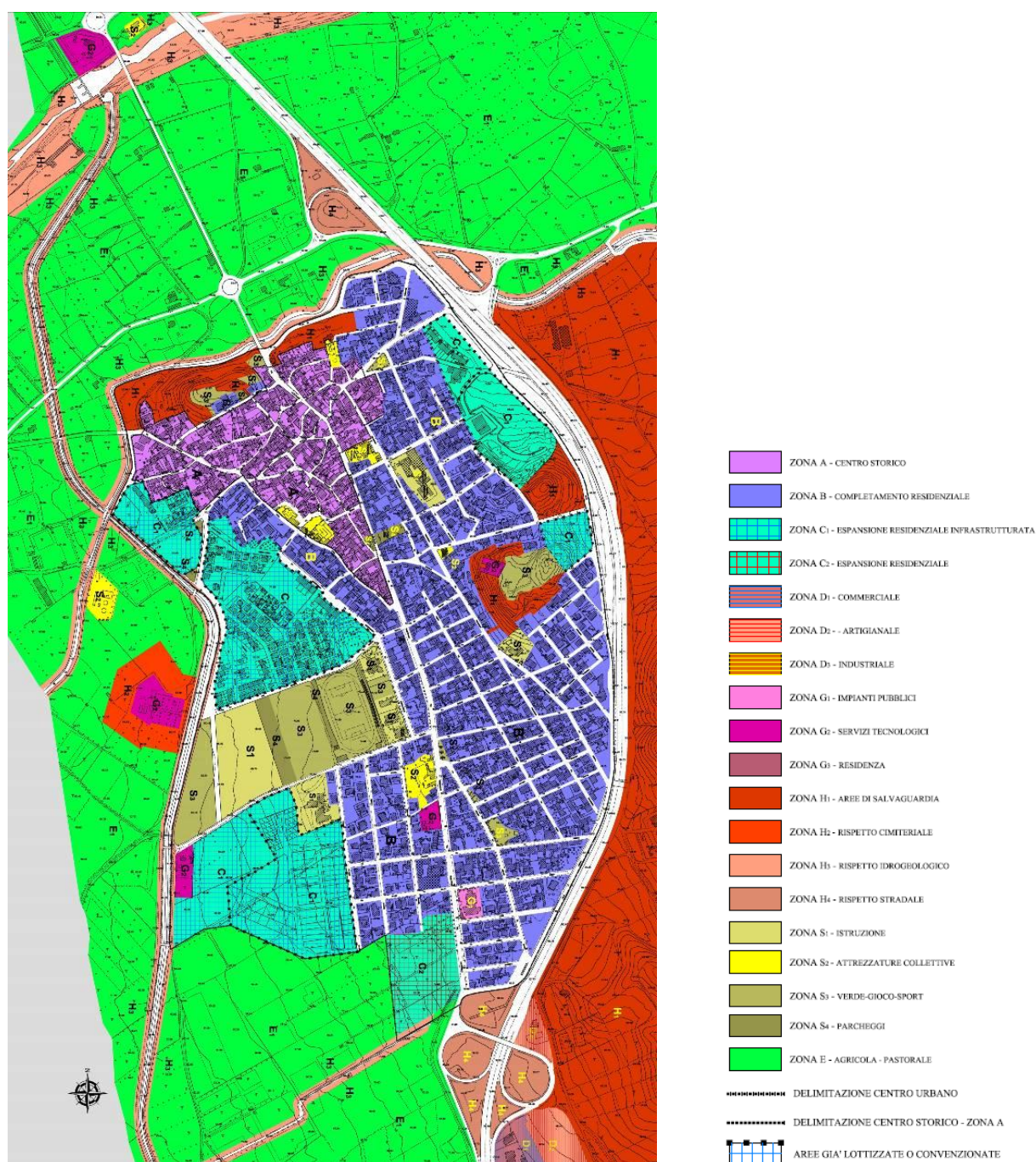


Figura 1 - Carta della zonizzazione urbana PUC vigente

3.3 L'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

L'approvazione da parte della Regione Sardegna del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), redatto in riferimento alla nuova disciplina paesaggistica introdotta dal Codice Urbani (D. Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii.), ha avviato in Sardegna un complesso e articolato processo di adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di competenza comunale e provinciale.

La *pianificazione urbanistica comunale* rappresenta infatti il principale strumento di attuazione delle politiche, strategie e obiettivi di tutela, salvaguardia e governo del

territorio, cui il Piano Paesaggistico Regionale¹ conferisce contenuti di valenza paesaggistica.

Nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del PPR i Comuni provvedono ad individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali, dell'ambiente naturale e antropizzato.

I comuni procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, sulla base della "tipizzazione" del PPR ed ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e dell'art. 9 del PPR. L'attività di identificazione puntuale dei beni paesaggistici avviene anche con la collaborazione dei competenti organi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - MIBAC.

In riferimento ai caratteri paesaggistici individuati dal PPR, i Comuni devono stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio, individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio, determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche, coerentemente con il quadro delle azioni strategiche promosse dal PPR.

Al fine di ottimizzare e mitigare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di migliorare la qualità dell'ambiente urbano e dei valori paesaggistici riconosciuti, il PPR delinea alcuni obiettivi e orientamenti progettuali, quale riferimento per la pianificazione comunale, volti a limitare il consumo delle risorse, al mantenimento delle morfologie, degli elementi costitutivi e dei materiali costruttivi tipici, al riequilibrio ed alla mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica, al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

La normativa paesaggistica contiene inoltre indirizzi, prescrizioni, criteri di gestione, riqualificazione e trasformazione che devono indirizzare il processo di pianificazione comunale in adeguamento al PPR, illustrati all'interno della disciplina relativa all'assetto ambientale, storico culturale e insediativo.

Il riordino delle conoscenze del PUC

L'adeguamento della pianificazione comunale al PPR prevede una fase di riordino e di messa a sistema delle conoscenze del territorio, illustrata nel documento *Relazioni specialistiche e assetti territoriali* e rappresentata negli elaborati cartografici contenuti nella prima parte del presente PUC.

La fase di riordino delle conoscenze ha lo scopo di operare un'analisi, raccolta e classificazione delle risorse e dei principali processi territoriali, finalizzata a sviluppare una base conoscitiva adeguata all'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento paesaggistico.

Il *Riordino delle conoscenze* risulta articolato nei tre assetti territoriali del PPR:

- Ambientale, costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico);

¹ Vedi in particolare l'art. 107 della Normativa di Attuazione.

- Storico Culturale, costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata;
- Insediativo, costituito dall'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività, descrive inoltre la disciplina comunale per il governo delle trasformazioni urbanistiche.

Inoltre il Riordino delle conoscenze illustra le dinamiche demografiche e delle attività economiche, attraverso le dimensioni, la struttura e le dinamiche evolutive portanti della popolazione, lo stato occupazionale e i settori della specializzazione produttiva del sistema economico comunale.

La ricognizione dei caratteri significativi del paesaggio, è funzionale alla individuazione dei beni paesaggistici, dei beni identitari e delle componenti di paesaggio con valenza ambientale. Gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella normativa del PPR, regolamentano le azioni di conservazione, recupero e trasformazione del territorio, compatibili con l'esigenza di tutela paesaggistica.

3.4 L'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di Assetto Idrogeologico - PAI ha valore di piano territoriale di settore e, poiché persegue finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale su piani e programmi di settore di livello regionale e infraregionale e sugli strumenti di pianificazione del territorio previsti dall'ordinamento urbanistico regionale, secondo i principi indicati nella Legge n. 183/1989 "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo".

Nel processo di costruzione del PUC in adeguamento al PPR e al PAI, gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica e Geotecnica, costituiscono parte integrante dei documenti di Piano, secondo quanto previsto dall'art. 8 e dall'art. 24 delle NTA del PAI, nonché dalle "Linee guida per l'adeguamento del PUC al PAI".

3.4.1 Gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica-Geotecnica

Nell'ambito della redazione del PUC del Comune di Monastir, come previsto dalle "Linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR ed al PAI", è stato eseguito lo studio di compatibilità geologica di dettaglio, finalizzato alla verifica e revisione dei limiti delle aree soggette a pericolosità geologico geomorfologico, perimetrate dal PAI vigente ed al loro adeguamento alla scala della cartografia del Piano. Come previsto dalle direttive contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I., Art. 8 comma 2, nello strumento urbanistico debbono essere introdotti i vincoli e le limitazioni d'uso per le aree soggette a pericolosità geologico-geotecnica previsti nel Capo III, dagli articoli 31, 32, 33 e 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Le aree a diverso grado di pericolosità generanti il maggior rischio sono quelle localizzate sul versante occidentale del M.te Zara nel quale ricade anche il tratto in trincea della SS 131 di circa 650 metri. Il versante occidentale di M.te Zara ha un'inclinazione naturale variabile dai 25° ad oltre 45°, che in seguito al la realizzazione del taglio stradale è ulteriormente aumentata, sino a situazioni di subverticalità. Tutto il settore, in seguito all'aumento della pendenza, si trova in un'evidente condizione d'instabilità legata all'alterazione dell'equilibrio preesistente ed alla situazione geologica e strutturale del substrato roccioso.

La tendenza del nuovo versante generatosi a seguito dei lavori in trincea, conseguente alla realizzazione della sede stradale negli anni '80, ha comportato uno spostamento di materiale dalle parti alte verso valle, attraverso vari meccanismi come crolli, piccole frane e colamenti. Questi fenomeni possono essere amplificati in occasione d'eventi meteorici eccezionali, in durata o in intensità, con un trasporto del materiale verso valle a maggiore energia e con possibili scollamenti lungo l'interfaccia tra substrato roccioso fratturato e la copertura superficiale, per cause sempre legate all'aumento dell'inclinazione del versante ed alla circolazione idrica nelle fratture del bedrock.

Nella parte bassa del versante di M.te Zara, che coincide con la parete ampiamente frastagliata del taglio stradale nella S.S. 131, si rileva la presenza di numerosi blocchi andesitici eterometrici isolati, per l'elevato stato di fratturazione dell'ammasso roccioso, che a causa della gravità e del ruscellamento superficiale tendono a rotolare. L'instabilità della fronte di scavo è comprovata dai numerosi ed evidenti cumuli di detriti al piede del taglio, che si trovano ingabbiati dalle reti protettive, tuttavia insufficienti ed inefficaci a garantire la massima sicurezza. La previsione nel tempo sull'evoluzione del versante, anche se orientativa, indica un aumento dell'instabilità. Il contesto è ulteriormente aggravato dalla circolazione delle acque superficiali che s'infiltrano su tutta la superficie del M.te Zara, delle quali gran parte fuoriesce lungo le fratture del taglio stradale producendo l'eliminazione di materiale minuto tra le discontinuità ed una maggior propensione allo scivolamento dei singoli elementi litoidi per effetto della gravità.

Dall'altro lato della SS 131 lungo la via Europa, che definisce il limite periferico dell'abitato, il taglio sul versante del M.te Perderas è sub-verticale; sono ben visibili degli smottamenti con i corpi di frana che giacciono sul ciglio della statale, mal arginati dalle reti di contenimento del tutto insufficienti a contenerli ma soprattutto inadeguate ed inefficaci per risolvere o per evitare che il fenomeno progredisca. Il fenomeno di arretramento della scarpata, che produce gli smottamenti, comincia a coinvolgere anche la sede della via Europa.

Da segnalare, concludendo, la situazione di instabilità geologica riscontrata nel versante Nord del colle S. Sebastiano dove si misurano inclinazioni prossime agli 75°. Lungo il pendio nel quale affiorano le rocce vulcaniche fratturate e diaclasate, si verificano dei piccoli fenomeni franosi gravitativi, in genere concomitanti con piogge consistenti, i quali coinvolgono modesti volumi di materiale o blocchi singoli che si depositano al piede del versante in cui sono presenti corpi di frana non attuali, quasi del tutto stabilizzati dalla vegetazione.

L'area in quanto prospiciente al sito archeologico di S. Sebastiano, al corso del Riu Flumineddu e ad un settore agricolo molto rigoglioso, può essere destinata a verde pubblico con la parte più prossima al piede del versante interdetta alla circolazione sino alla messa in sicurezza della scarpata.

Per quanto riguarda le aree a rischio e pericolosità geologica individuate nel PAI, l'adeguamento della cartografia alla scala comunale è stata eseguita seguendo la modalità semplificata.

I risultati ottenuti nell'analisi di compatibilità geologica e la relativa cartografia tematica aggiornata, consultabili nello studio di dettaglio, mostrano delle aree gravate da situazioni con diverso grado di pericolosità, in parte corrispondenti a quelle già individuate dagli organi competenti della Regione Autonoma della Sardegna e visibili nella cartografia in vigore. Nella carta della pericolosità per frana risulta che l'area più estesa delimitata ricade sull'allineamento dei rilievi vulcanici di

M.te Zara, M.te Crabas e colle Su Cuccumenu. Presenta per quasi tutta la sua totalità una pericolosità d'intensità media, Hg2, ma comprende anche alcune porzioni, ricadenti nelle aree di cava dismesse, di grado elevato Hg3 e due piccoli settori allungati sul versante occidentale del M.te Zara, in corrispondenza del taglio stradale della SS 131, di intensità molto elevata, Hg4. Le altre piccole aree pericolose individuate si estendono quasi esclusivamente nelle cave abbandonate e sul colle di S. Sebastiano.

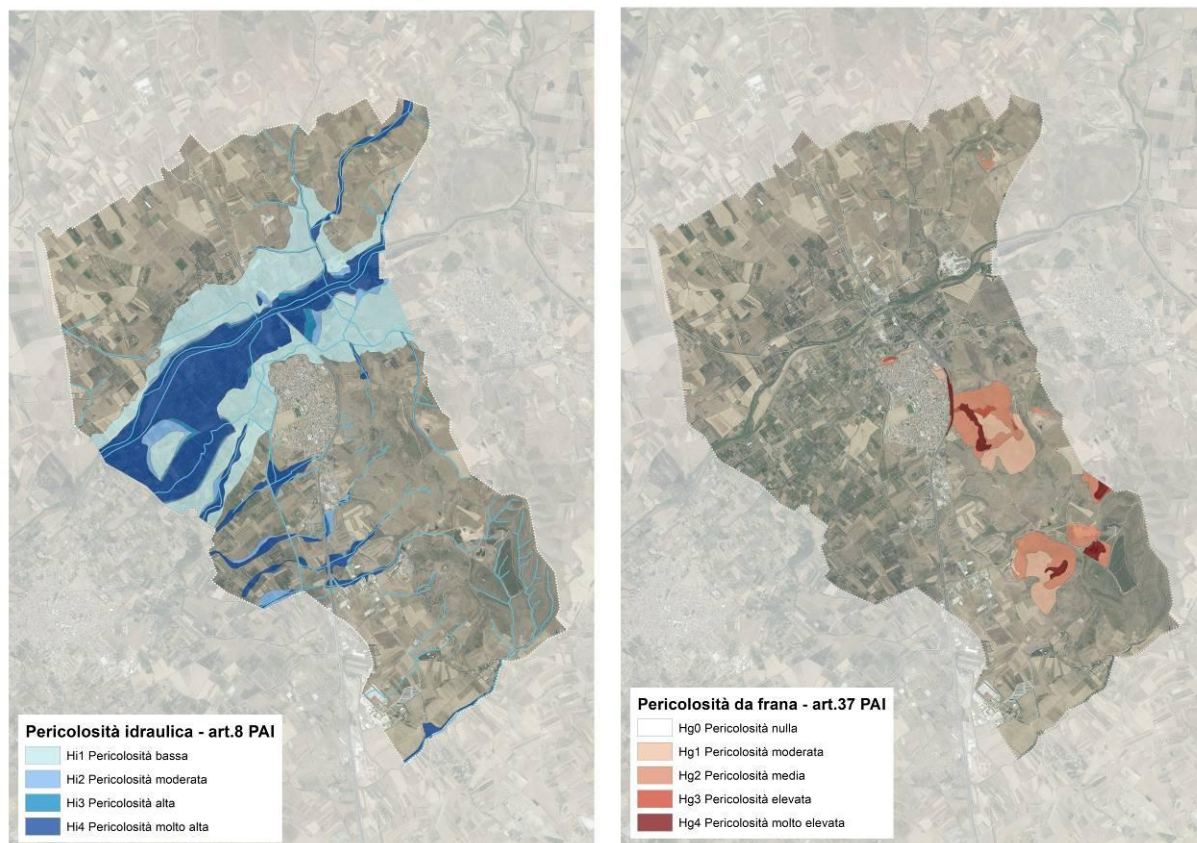


Figura 2 - Carta della Pericolosità idraulica e della Pericolosità da frana

La verifica di compatibilità idraulica ha esaminato le interazioni che il deflusso delle acque hanno all'interno del territorio di Monastir, in ottemperanza a quanto disposto dalle Linee Guida del PAI pubblicate sul Buras in data 11/03/2005. L'analisi è stata svolta, come richiesto in fase di predisposizione dall'Agenzia Regionale per il Distretto Idrografico della Sardegna su tutte le aste cartografate e non che insistono all'interno del territorio.

Dall'analisi della cartografia esistente, dalle foto aeree e dai risultati del rilevamento si è riscontrata la presenza di aree a rischio in zone prevalentemente agricole, per cui è auspicabile l'eliminazione del rischio attraverso l'attuazione degli interventi di protezione idraulica nel Comune di Monastir previsti nella "scheda informativa per gli interventi connessi ai fenomeni alluvionali (difesa idraulica del territorio), B7cpTC001. Da segnalare inoltre, pur non essendo indicato nel PAI, il rischio di allagamenti nell'area agricola a ridosso del canale S. Lorenzo a Sud-Ovest dell'abitato, in loc. Argiolas Beccias. La causa principale è imputabile all'interruzione della continuità topografica generata dal canale di bonifica e soprattutto alla presenza dell'attigua strada di servizio in rilevato, che mette in depressione i terreni a monte. Sempre nella

stessa area, loc. Argiolas Beccias, è da migliorare la rete di canali superficiali che drenano le acque piovane della parte centro-meridionale del paese e delle aree limitrofe, che transitano nella Via Nazionale verso il canale di S. Lorenzo. È auspicabile a tal riguardo, che la sezione del canale principale a Sud dell'area di espansione venga innanzitutto ampliata e dimensionata, per soddisfare le portate eccezionali che sempre più spesso si verificano, ed infine eliminate le due curve a gomito lungo il suo percorso. L'esecuzione delle soluzioni sopra esposte permetteranno l'ampliamento verso Sud dell'area destinata all'edilizia residenziale, in quanto non più soggette a problematiche idrogeologiche connesse ad eventi meteorologici estremi. A tal riguardo è opportuno stabilire, per ragioni di sicurezza, il limite meridionale della zona di espansione residenziale a circa 50 metri dal suddetto canale, distanza che potrà essere ridotta a 10 metri su ogni lato al momento della sua messa in sicurezza.

Complessivamente sono stati studiati oltre 20 corsi d'acqua, compresi i corsi d'acqua effimeri che risentono della presenza di trasporto liquido solamente in occasione di eventi meteorici.

Lo studio ha risentito inoltre di alcuni passaggi legati al recepimento di condizioni esterne, in particolare, in fasi successive sono emerse le seguenti attività:

1- sono state ultimate le opere di mitigazione idraulica sul Riu Flumineddu predisposti dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, sono state quindi accolte le azioni che esse inducono sul territorio a seguito di collaudo tecnico funzionale delle opere redatto dalla stazione appaltante;

2- con Decreto del Presidente della Regione n. 58 de 28.09.2009 veniva approvata la Variante al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 19/2006 in Comune di San Sperate. La suddetta variante individuava aree di pericolosità idraulica sul Flumineddu in territorio di Monastir, si è quindi reso necessario sulla base delle indicazioni date dall'Autorità idraulica, di assimilare le stesse aree all'interno del Piano Comunale;

3- con Delibera n°1 del 03.09 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna ha adottato preliminarmente il Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; in questa fase sono state assimilate al piano predisposto dall'Amministrazione Comunale le aree individuate dal PSFF sul Fluminimannu

A seguito dell'analisi effettuata e del recepimento di quanto disposto ai punti precedenti si è conclusa la fase di studio con la proposta di nuove aree di pericolosità idraulica; complessivamente sono state individuate le seguenti superfici di pericolosità:

Pericolosità idraulica	Superficie [Km ²]
Hi4	4.12
Hi3	0.19
Hi2	0.52
Hi1	4.06

Situazioni critiche ed aree di pregio da valorizzare

Il principale problema ambientale nel territorio di Monastir, legato soprattutto allo sfruttamento per le attività estrattive, è il dissesto esistente nei siti di cava dismessi. Il recupero di questi siti abbandonati e la valorizzazione delle aree di pregio

ambientale limitrofe, sono un aspetto importante dell'azione di governo dell'Amministrazione Comunale. L'intento è la ricomposizione e riqualificazione delle aree degradate, con la finalità principale dell'eliminazione, o almeno la riduzione, della pericolosità geologica dei fronti di scavo e della diminuzione dell'impatto ambientale sul territorio. Il recupero ha inoltre la finalità di introdurre una maggiore vigilanza sulle stesse, per evitare che diventino sede di discariche incontrollate di rifiuti, anche pericolosi, con conseguente inquinamento delle falde acquifere e del suolo. Dall'analisi sono emerse alcune peculiarità comuni a tutte le aree dismesse nelle quali sono presenti delle criticità ambientali.

Per la tendenza naturale dei versanti alla regolarizzazione, nei fronti di coltivazione, nelle scarpate delle trincee e dei rilevati è evidente l'azione dei processi morfogenetici prevalentemente gravitativi associati ai fenomeni di dilavamento. L'evoluzione morfogenetica in atto è testimoniata dai numerosi conii di detrito presenti ai piedi delle scarpate, piccole frane e smottamenti prodotti dalle continue cadute di materiale e dai solchi di erosione e calanchi generati dallo scorrimento superficiale delle acque meteoriche. I ripristini delle aree, saranno realizzati sagomando le scarpate in maniera armonica con la topografia dei luoghi naturali adiacenti, in quanto non è realizzabile la ricomposizione integrale della condizione topografica originaria, e la ricostituzione della copertura vegetale attraverso la piantumazione di specie arboree. L'attenzione principale è rivolta al settore collinoso a S-E del centro abitato; infatti questa è la porzione di territorio comunale con maggiore valenza geologico-ambientale ed archeologica, nella quale paradossalmente, ricadono il maggior numero di aree degradate ed in completo stato di abbandono. Su quest'area è stato avviato il progetto per la realizzazione dell'Area Parco di M.te Zara e Pedreras", che ha come finalità la valorizzazione delle risorse archeologiche ed ambientali. Si estende sulle colline vulcaniche caratterizzate da alcune particolarità geologiche, quali tafoni e anfratti e panorami molto suggestivi dal punto di vista paesaggistico-ambientale; di rilevante importanza anche l'aspetto storico-archeologico, rappresentato dalle domus de janas e dai numerosi siti archeologici relativi a vari periodi storici. Il processo di risanamento, riqualificazione e valorizzazione avviato per le aree di cava dismesse, risulta di grande utilità anche dal punto di vista della sicurezza con la sostanziale riduzione della pericolosità geologica. Inoltre, il mantenimento dell'efficienza dei laghetti presenti nelle cave, oltre all'aspetto naturalistico ed estetico pur importante, potrebbe risultare strategico anche per il servizio dell'antincendio e l'irrigazione delle aree rimboschite. L'intento dell'Amministrazione Comunale in sintonia con il processo complessivo di recupero, valorizzazione e tutela della risorsa ambientale, è inoltre finalizzato allo sviluppo all'interno dell'Area Parco di M.te Zara e Pedreras di attività imprenditoriali ecocompatibili collaterali alle attività del parco.

3.5 La Valutazione Ambientale Strategica ed il processo di pianificazione

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica accompagna il processo di adeguamento al PPR ed al PAI del PUC di Monastir, al fine garantire l'integrazione dei principi di sostenibilità ambientale nelle scelte di Piano e prevedere contestualmente la valutazione degli eventuali effetti negativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione.

Inoltre, la presenza di momenti di consultazione ed informazione, permette all'Amministrazione comunale di avviare un processo di coinvolgimento dei soggetti competenti in materia ambientale, favorendo la condivisione delle scelte di piano.

Il processo di VAS comprende:

- lo svolgimento di consultazioni e informazioni dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico interessato dall'adeguamento del PUC al PPR, dei cui esiti deve essere tenuto conto nel processo decisionale;
- l'elaborazione di un Rapporto ambientale, che accompagna gli elaborati del PUC in fase di adozione;
- l'espressione di un parere motivato da parte dell'Autorità Competente, a cui è subordinata l'approvazione del Piano;
- l'elaborazione di un programma di monitoraggio, finalizzato a valutare lo stato di attuazione del PUC e gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, a cui ovviare attraverso una rimodulazione delle scelte di Piano o l'individuazione di opportune misure di mitigazione.

Il processo di costruzione e condivisione del quadro conoscitivo del Piano Urbanistico Comunale ha fatto emergere alcune questioni strategiche, rilevanti per la definizione degli obiettivi e delle azioni del nuovo Piano. Tali tematiche di interesse per il nuovo Piano riguardano i seguenti sistemi complessi:

- Sistema naturalistico ambientale
- Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario
- Sistema insediativo
- Sistema economico produttivo
- Sistema socio demografico

Le questioni strategiche costituiscono ambiti prioritari di intervento a cui è associata una visione, uno o più obiettivi generali e specifici e le azioni coerenti che il piano propone. All'interno della procedura di valutazione vengono quindi verificati diversi livelli di coerenza tra obiettivi, strategie e azioni di piano, in particolare:

- coerenza tra obiettivi di Piano e criticità/opportunità emerse dal quadro conoscitivo;
- coerenza tra obiettivi di Piano e obiettivi definiti dalla pianificazione sovraordinata (coerenza esterna);
- coerenza tra obiettivi di Piano e obiettivi di sostenibilità;
- coerenza tra obiettivi generali e specifici e azioni di Piano (coerenza interna);
- compatibilità delle azioni di Piano rispetto alla vulnerabilità delle componenti ambientali interessate.

4 Il Progetto del Piano

Il progetto del nuovo Piano Urbanistico Comunale di Monastir si sviluppa a partire dalla identificazione di alcune finalità strategiche e dalla selezione di alcuni obiettivi di carattere generale.

Finalità strategiche e obiettivi generali contribuiscono nella definizione di obiettivi specifici e strategie e azioni di Piano, articolati in riferimento a due principali dimensioni del piano:

- Ambiti locali di paesaggio
- tematiche di interesse

Il primo dispositivo ha un carattere fortemente radicato al territorio ed al paesaggio ed alle sue articolazioni e specificità interne e si organizza secondo una precisa disposizione spaziale.

Il secondo dispositivo si organizza invece in riferimento ad alcune questioni strategiche, organizzate in sistemi complessi, che assumono una specifica rilevanza per il progetto di Piano e costruiscono una relazione con il territorio multidimensionale.

4.1 Finalità strategiche e obiettivi generali

Il Piano Urbanistico Comunale di Monastir persegue alcune finalità di carattere generale, connesse alla necessità di adeguare la propria disciplina al PPR ed al PAI, in particolare:

- riconoscere e salvaguardare i caratteri connotativi dell'identità e delle peculiarità paesaggistiche del territorio;
- contenere e mitigare i processi di criticità idrogeologica.

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale si propone di conseguire le seguenti finalità strategiche:

- Perseguire uno sviluppo sostenibile e integrato del territorio comunale
- Armonizzare il progetto di sviluppo rispetto al sistema territoriale e socio economico di riferimento
- Rafforzare i valori identitari del centro e del territorio di Monastir

In riferimento alle finalità strategiche, vengono definiti gli obiettivi generali, riportati di seguito, vengono quindi precisati gli obiettivi specifici e definite le strategie di intervento e le specifiche azioni proposte per conseguire gli obiettivi di Piano.

Obiettivi generali:

OB.G1 Riqualificare e valorizzare il sistema insediativo ed il patrimonio edilizio esistente;

OB.G2 Potenziare e ricucire il sistema delle relazioni ecologiche e funzionali all'interno del sistema urbano e con le risorse territoriali;

OB.G3 Favorire il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di servizi pubblici;

OB.G4 Tutelare e valorizzare il sistema delle risorse ambientali e naturalistiche;

OB.G5 Mitigare e prevenire i processi di criticità ambientale e idrogeologica preservando l'equilibrio del territorio;

OB.G6 Salvaguardare e valorizzare le risorse paesaggistiche (culturali e ambientali), ecologiche e rurali del territorio;

OB.G7 Mitigare gli impatti ambientali e paesaggistici generati dalle attività produttive e dalle infrastrutture viarie;

OB.G8 Favorire la crescita sostenibile del sistema economico produttivo e commerciale.

4.2 Il Piano Urbanistico Preliminare

Il Piano Urbanistico Preliminare, introdotto dalla "Legge di semplificazione 2018" (Legge regionale n.1 del 2019), contiene gli indirizzi per la pianificazione e le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi.

Le informazioni elaborate nella stesura preliminare del PUC, riguardano le analisi richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e per la stesura del Rapporto ambientale preliminare.

Il Piano urbanistico preliminare è stato presentato dal Sindaco nella seduta del Consiglio Comunale del 15 maggio 2019 quindi deliberato il 20 maggio 2019 (Delibera C.C. n. 23/2019).

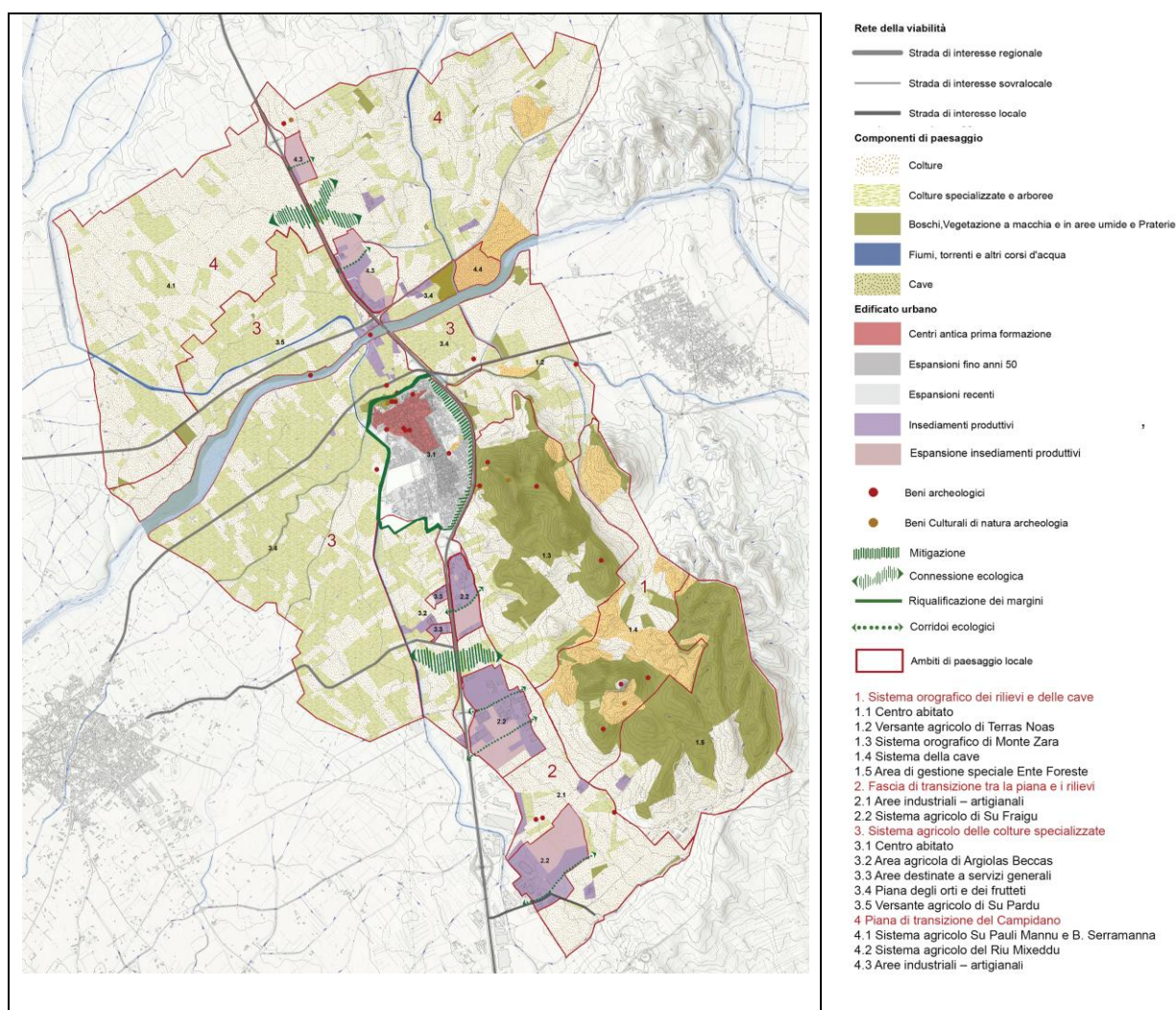


Figura 3 – Piano Urbanistico Preliminare

Il 29 luglio 2019 il Piano Urbanistico Preliminare ed il rapporto ambientale preliminare sono stati presentati in sede di incontro di scoping.

4.3 Gli ambiti locali di paesaggio come sfondo del progetto del territorio

Lo scenario generale del nuovo Piano Urbanistico di Monastir è costruito in riferimento al riconoscimento di una struttura paesaggistica ambientale del territorio, che assume una particolare rilevanza nella costruzione del progetto di Piano.

Questa struttura si articola secondo Ambiti locali di paesaggio e Sub-ambiti e rappresenta una interpretazione del territorio avente una forte intenzionalità progettuale.

Gli Ambiti locali di paesaggio identificano parti di territorio per le quali la morfologia ed i processi ambientali e insediativi determinano, pur nella complessità degli elementi e delle componenti costitutive, un funzionamento unitario. Costituiscono un approfondimento degli Ambiti di Paesaggio del PPR, attraverso il riconoscimento di una particolare interazione tra dimensione ambientale, insediativa e storico-culturale.

I Sub-ambiti di paesaggio individuano singolarità funzionali e costituiscono la struttura degli Ambiti. All'interno di tali "porzioni" di territorio è inoltre possibile riconoscere elementi e singolarità, caratteri identitari, valori e criticità.

Tale dispositivo spaziale costituisce la dimensione strategico strutturale del Piano e rappresenta il quadro di riferimento su cui calibrare strategie e politiche di sviluppo e di gestione del territorio coerentemente con i caratteri paesaggistici del territorio.

Il livello strategico strutturale del Piano risulta conformativo del territorio, nel senso che non attribuisce valore edificatorio ai suoli, ed ha quindi la funzione di coordinare alla scala locale gli indirizzi progettuali e contestualizzare indirizzi e prescrizioni del PPR.

Attraverso gli Ambiti locali di paesaggio il Piano orienta le azioni di conservazione, recupero o trasformazione. In tal senso costituiscono lo sfondo di riferimento del progetto di Piano che si fonda sul riconoscimento delle specificità paesaggistiche del territorio.

4.3.1 Gli ambiti locali di paesaggio

Il Piano identifica i seguenti Ambiti locali di paesaggio

1. Sistema orografico dei rilievi e delle cave
2. Fascia di transizione tra la piana e i rilievi
3. Sistema agricolo delle colture specializzate
4. Piana di transizione del Campidano

Gli Ambiti di paesaggio sono articolati in Sub-ambiti di paesaggio.

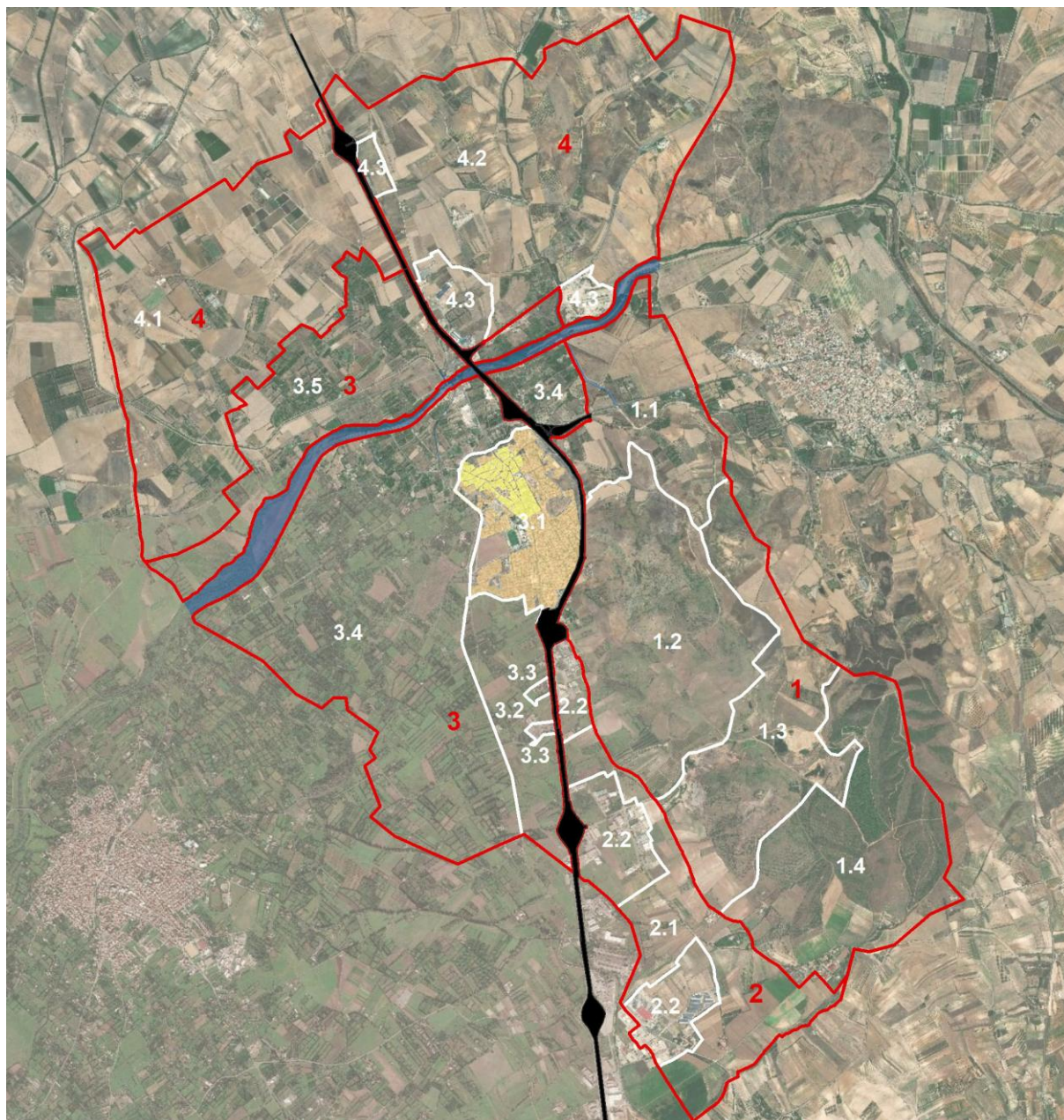


Figura 4 – Ambiti locali di paesaggio e i sub ambiti

1. Sistema orografico dei rilievi e delle cave

L'unità locale di paesaggio è costituita strutturalmente dal sistema collinare di origine sedimentario e vulcanico dei Monti Zara – Monte Oladri – Monte Cabras e Perdera.

L'ambito si caratterizza sia per la forte valenza ambientale e storico archeologica sia, paradossalmente, per le emergenze di carattere ambientale determinate dalla presenza dei siti di cava dismessi. La presenza della SS 131 determina un segno di cesura e di taglio tra il sistema urbanizzato edificato sul versante Pedrera – San Sebastiano e il sistema naturale del versante orientale.

Nel settore sud orientale è presente un gran rimboschimento di conifere ed eucaliptus gestito dall'Ente Foreste.

Il Sistema orografico dei rilievi e delle cave è articolato nei seguenti Sub-Ambiti di paesaggio:

- 1.1 Versante agricolo di Terras Noas - margatzori
- 1.2 Sistema orografico di Monte Zara
- 1.3 Sistema della cave
- 1.4 Area di gestione speciale Ente Foreste

2. Fascia di transizione tra la piana e i rilievi

L'ambito locale di paesaggio, a carattere sub pianeggiante, costituisce la fascia di transizione tra i rilievi localizzati ad est del settore comunale e il sistema agricolo ad ovest oltre la direttrice infrastrutturale della SS 131, lungo la quale è articolato il sistema delle attività commerciali e artigianali.

- 2.1 Aree industriali – artigianali
- 2.2 Sistema agricolo di Su Fraigu

3. Sistema agricolo delle colture specializzate

L'ambito locale di paesaggio è caratterizzato dall'ampia piattaforma alluvionale sulla quale sono impostate le aree del distretto irriguo di Monastir e San Sperate caratterizzate da importanti colture frutticole. La trama del paesaggio agrario si sviluppa su una morfologia pianeggiante e si caratterizza in campi chiusi impiegati per attività agricole specializzate (specie orticole e frutticole) perimetrate da siepi o filari frangivento, in stretta continuità con appezzamenti coltivati a seminativi, contrassegnata in prossimità di fossi e canali da elementi lineari di specie arboree e arbustive.

Il Riu Mannu, il cui alveo si sviluppa nella pianura a settentrione dell'abitato di Monastir, determina una direttrice ambientale in direzione NE-SW.

In considerazione delle destinazioni d'uso, dell'utilizzo e della vocazione agricola dei suoli, l'Ambito è suddiviso nei seguenti Sub-Ambiti:

- 3.1 Centro abitato
- 3.2 Area agricola di Argiolas Beccas
- 3.3 Aree destinate a servizi generali
- 3.4 Piana degli orti e dei frutteti
- 3.5 Versante agricolo di Su Pardu

4. Piana di transizione del Campidano

La piana che costituisce l'unità di paesaggio, individuata a nord del Riu Mannu di San Sperate, è caratterizzata da un modello colturale di tipo estensivo, con prevalenza di colture asciutte quali olivo, mandorlo e cereali, nella quale si leggono gli elementi di caratterizzazione paesaggistica dell'Ambito del Campidano.

La direttrice infrastrutturale della SS 131 taglia l'Ambito in due settori principali, quello occidentale, a carattere pianeggiante strettamente connesso con la struttura

agraria degli orti e dei frutteti a sud, e quello orientale a carattere sub pianeggiante entro il quale sono individuate le aree destinate ad attività commerciali e artigianali attestate sulla SS131.

Sono pertanto individuati tre Sub Ambiti principali:

- 4.1 Sistema agricolo Su Pauli Mannu e Bade Serramanna
- 4.2 Sistema agricolo del Riu Mixeddu
- 4.3 Aree industriali – artigianali

4.4 Le tematiche di interesse per il nuovo Piano

Il Piano identifica le seguenti tematiche di interesse che assumono una particolare rilevanza per il progetto urbanistico territoriale:

- Sistema insediativo
- Sistema socio demografico
- Sistema naturalistico ambientale
- Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario
- Sistema economico produttivo

In riferimento alle tematiche di interesse, vengono definiti gli obiettivi generali, riportati di seguito, vengono quindi precisati gli obiettivi specifici e definite le strategie di intervento e le specifiche azioni proposte per conseguire gli obiettivi di Piano.

4.4.1 Sistema insediativo

Il centro abitato di Monastir si è sviluppato mantenendo un assetto compatto, dapprima come estensione verso sud del Centro di antica e prima formazione e, in seguito alla realizzazione del nuovo tracciato della SS131, come completamento intorno al tessuto esistente. L'insediamento è attraversato longitudinalmente dalla Via Nazionale, segnata, soprattutto nel tratto meridionale, dai fitti innesti delle strade secondarie a servizio degli sviluppi insediativi realizzati a partire dagli anni '50.

L'abitato risulta contenuto a est dalla Carlo Felice (SS131), a nord dai versanti di San Sebastiano e Sant'Antonio che degradano verso la direttrice di collegamento tra San Sperate e Ussana (SS130dir / SS466) e a ovest dal canale di San Lorenzo; il settore a sud-ovest, di recente realizzazione, risulta invece più sfrangiato e incompleto, anche in termini rete viaria. Non sono presenti significativi fenomeni insediativi di tipo residenziale avulsi dall'abitato consolidato né di edificato extraurbano diffuso.

Il tessuto residenziale è caratterizzato da una bassa densità edilizia, con edifici principalmente a uno o due piani, spesso caratterizzati da un cattivo stato di conservazione o dall'assenza delle finiture esterne sul prospetto pubblico. Anche il reticolo stradale risulta in alcuni settori inadeguato e poco ospitale per il transito pedonale. Le aree per servizi pubblici sono concentrate ai margini del centro storico e al centro del settore di più recente espansione, tra la via Levante e la via Grazia Deledda.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale pubblicato sul BURAS N.43 del 27/11/1999, il cui ultimo aggiornamento risale al 18/10/2012. La zona A "centro storico" è regolata da un Piano particolareggiato approvato con deliberazione CC n. 48/10.11.2008 del Comune di Monastir, oggetto di verifica di conformità con esito positivo, ai sensi della Det. n. 1641/DG del 20/07/2009 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.

Obiettivi del Piano

Per quanto riguarda il sistema insediativo il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR ed al PAI persegue i seguenti obiettivi generali:

OB.G.1: Riquilificare e valorizzare il sistema insediativo ed il patrimonio edilizio esistente

OB.G.2: Potenziare e ricucire il sistema delle relazioni ecologiche e funzionali all'interno del sistema urbano e con le risorse territoriali

Gli obiettivi generali si articolano nei seguenti obiettivi specifici:

- OB.S.1.1: Contenere l'espansione dell'abitato secondo una prospettiva di compatibilità ambientale e paesaggistica e sicurezza idrogeologica, *coerentemente con l'effettivo fabbisogno abitativo della popolazione residente*
- OB.S.1.2: Promuovere il recupero, la riqualificazione e valorizzazione del centro di antica e prima formazione
- OB.S.1.3: Favorire la riqualificazione e il recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente
- OB.S.1.4: Incrementare e qualificare il patrimonio di aree verdi e per servizi pubblici favorendo una più omogenea distribuzione nell'ambito urbano

- OB.S.2.1: Favorire la riqualificazione dei margini dell'abitato *favorendo interventi di mitigazione delle interferenze determinate dalle infrastrutture viarie*
- OB.S.2.2: Rafforzare le relazioni funzionali fra abitato e contesto naturalistico ambientale
- OB.S.2.3: Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema edilizio e urbano *mediante interventi volti a favorire il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti rinnovabili, sia negli interventi di iniziativa pubblica che privata*

Inoltre il Piano promuove il recupero dei caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto edilizio del nucleo storico, come matrice della riqualificazione dell'abitato. Le scelte di assetto complessivo dell'abitato sono orientate a prevenire e mitigare le interferenze generate dall'insediamento e dalle infrastrutture sulle dinamiche di versante al fine di ridurre il rischio idrogeologico.

Strategie e azioni del Piano

Le parti del sistema insediativo che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o tradizionale, compresi i tessuti urbani originari, fanno parte del Centro di antica e prima formazione di Monastir.

Al fine di garantire la salvaguardia e la tutela dei caratteri paesaggistici tutelati dal Piano Paesaggistico Regionale, la proposta di Piano propone l'identificazione del Centro di antica e prima formazione come Zona A - Centro Storico, classificato in due sottozone: la zona A1, che comprende l'edificato storico individuato quale zona A dal Piano vigente, e la zona A2 che comprende l'edificato interno al Centro di antica e prima formazione individuato come zona B dal Piano vigente.

Le parti di tessuto consolidato, totalmente edificate ma diverse dall'insediamento di interesse storico e paesaggistico, sono identificabili come aree di completamento residenziale, confermando l'attuale classificazione urbanistica di Zona B.

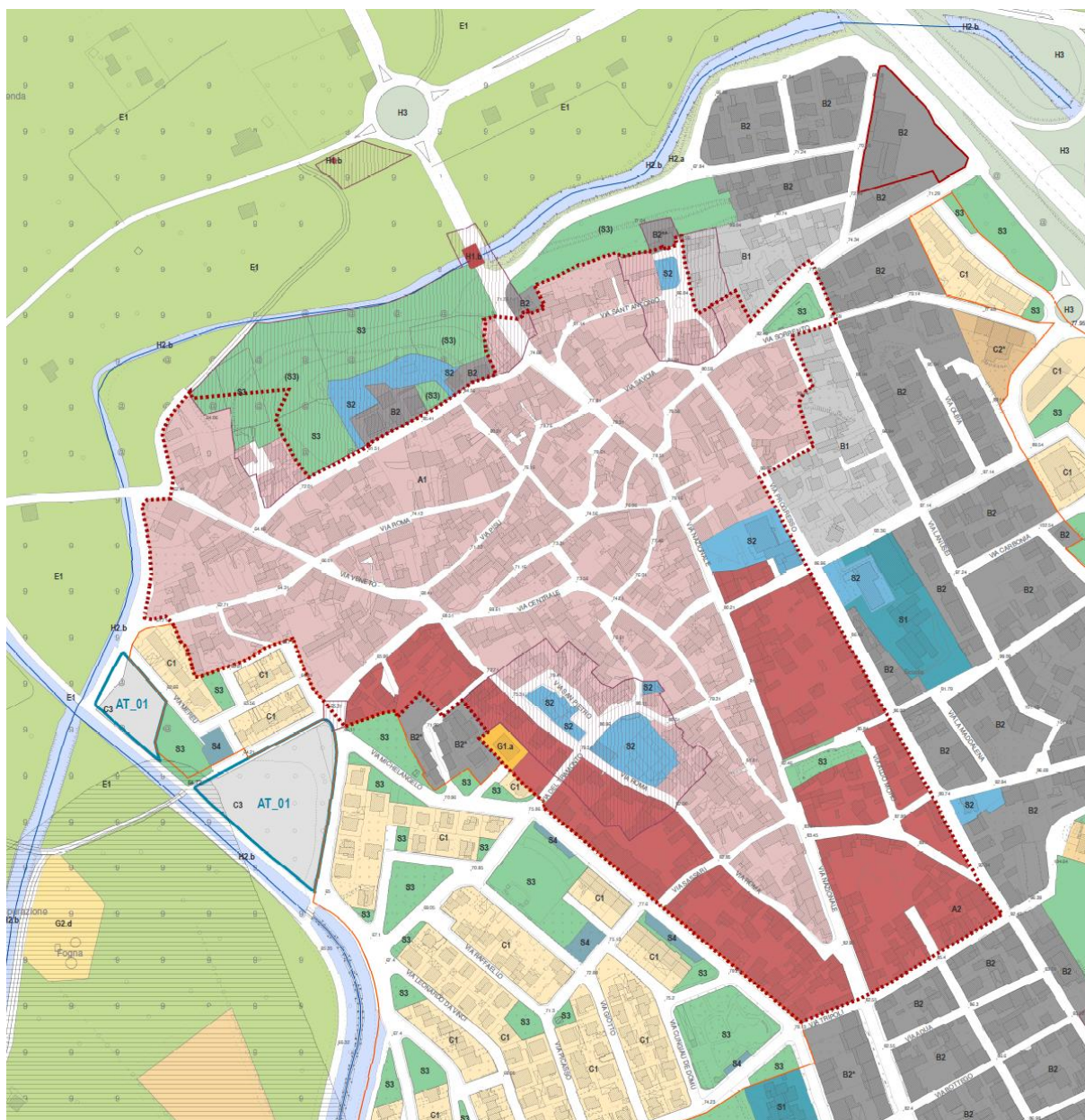


Figura 5 Zonizzazione Nuovo Piano - Zona A - Centro Storico

Le principali azioni del Piano possono essere così sintetizzate:

- Az.1: Limitazione delle aree di espansione residenziale e di trasformazione urbanistica rispetto al Piano Adottato nel 2014
- Az.2: Identificazione dei margini dell'abitato e dell'espansione urbana
- Az.3: Estensione della Zona A Centro storico a tutto il Centro di antica e prima formazione
- Az.4: Definizione di indirizzi e prescrizioni per la pianificazione particolareggiata del Centro Storico
- Az.5: Definizione di indirizzi e prescrizioni per la salvaguardia e il recupero degli edifici storici

- Az.6: Definizione di programmi, destinazioni d'uso e attività compatibili con il recupero e il riuso dei manufatti residenziali, anche di elevata valenza architettonica
- Az.7: Incremento della dotazione di aree verdi e per servizi pubblici
- Az.8: Riorganizzazione delle destinazioni d'uso delle aree verdi e dei servizi pubblici all'interno dell'abitato
- Az.9: Previsione di un sistema di aree verdi ad uso collettivo ed ambiti di salvaguardia disposti a corona dell'abitato
- Az.10: Identificazione di aree ed elementi di connessione ecologica, paesaggistica e funzionale fra l'abitato ed il contesto ambientale
- Az.11: Definizione di indirizzi volti al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili
- Az.12: Definizione di indirizzi volti al risparmio della risorsa idrica
- Az.13: Identificazione dei principali percorsi ciclopedonali di valenza urbana

4.4.2 Sistema socio demografico

Il Comune di Monastir, situato nel basso Campidano, risulta compreso all'interno della nuova provincia del Sud Sardegna al confine con i comuni di San Sperate, Serdiana, Sestu, Ussana, Nuraminis e Villasor.

Il territorio ha una superficie complessiva di 37 Km² e una densità pari a 143,5 abitanti/Km² (2017), superiore a quella registrata nell'area del territorio dell'Unione dei comuni del Basso Campidano (111 abitanti/Km²).

La popolazione residente nel comune di Monastir è di 4.615 abitanti, registrando un aumento pari allo 1,34% rispetto all'anno precedente.

Negli anni successivi al dopoguerra e fino al 1981, Monastir conosce tassi di crescita demografica a doppia cifra: nel periodo 1971-81 si registra la crescita massima con la popolazione che cresce del 24%. Successivamente nel decennio 1981-1991 Monastir si conferma un comune ad elevata crescita con un incremento demografico del 9%. Negli anni successivi, la crescita demografica subisce un forte rallentamento. Nel corso degli ultimi 20 anni la popolazione è rimasta sostanzialmente stabile; il tasso di incremento demografico nel periodo 2001-2011, seppur positivo, si presenta comunque molto contenuto, soprattutto se raffrontato con quanto registrato in altri comuni limitrofi e nel territorio dell'area dell'Unione dei comuni del Basso Campidano e della Città metropolitana di Cagliari. La crescita si è arrestata a partire dagli anni '90 (-0,9% è il tasso di incremento demografico del periodo 1991-2001).

Nel periodo 2012-2017, ad ogni modo, la popolazione di Monastir è aumentata dell'1,2%.

Le famiglie residenti a Monastir sono 1.864, il 16,5% delle famiglie del territorio dell'Unione dei Comuni del Basso Campidano.

La serie storica mostra una continua crescita del numero delle famiglie, che nel periodo 2011-2016 è passato da 1.793 a 1.872, con un incremento al 4,4%, valore in linea con quanto registrato all'interno del territorio dell'Unione dei comuni del Basso Campidano e superiore a quanto registrato a livello regionale e nazionale.

L'andamento registra un'inversione nel 2017 che vede una riduzione del numero delle famiglie di Monastir in misura pari al - 0,4%, in controtendenza rispetto a quanto registrato negli altri comuni dell'Unione del Basso Campidano.

Il numero medio di componenti per famiglia al 2017 è di 2,44 persone, sostanzialmente stazionario rispetto all'anno precedente. L'andamento della serie storica, coerentemente con quanto registrato a livello nazionale e regionale, mostra comunque una progressiva diminuzione. I due fenomeni, aumento del numero delle famiglie e contestuale diminuzione del numero dei componenti per famiglia, sono in linea con le trasformazioni verificatesi nelle strutture familiari del resto d'Italia. Le famiglie tendono infatti ad essere meno numerose, mentre tende ad aumentare il numero delle famiglie uni-personali, contestualmente al cambiamento degli stili di vita, dalla contrazione del numero delle nascite e dal progressivo invecchiamento della popolazione.

L'indice di vecchiaia di Monastir, pari a circa il 210 %, è più elevato rispetto ai valori di provincia e regione; la popolazione attiva costituisce il 65% della popolazione residente totale : posto pari a 100 il valore registrato nel 1982, nel 2017 questa fascia di popolazione è cresciuta fino al 306%, a fronte di una modesta crescita della classe di età tra i 15 e i 64 anni e una diminuzione dei giovani fino ai 14 anni.

Obiettivi del Piano

L'obiettivo generale del Piano Urbanistico Comunale di Monastir, per quanto riguarda il sistema socio demografico, consiste:

OB.G.3: Favorire il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di servizi pubblici della popolazione residente

L'obiettivo generale può essere articolato nei seguenti obiettivi specifici:

- Ob.S_3.1 - Garantire una offerta abitativa di qualità coerentemente con il fabbisogno abitativo attuale e futuro
- Ob.S_3.2 - Favorire la permanenza della popolazione residente, in particolare giovani coppie e nuovi nuclei familiari
- Ob.S_3.3 - Qualificare la dotazione di aree per servizi ad uso collettivo

Le scelte di assetto complessivo dell'abitato sono inoltre orientate a riequilibrare la distribuzione delle aree e dei servizi pubblici nell'ambito dei diversi settori urbani anche al fine di riqualificare i margini dell'abitato.

Strategie e azioni del Piano

Il Piano dimensiona le previsioni di crescita urbana e di sviluppo edilizio in modo rispondente alle reali esigenze della popolazione attuale e futura, coerentemente con il fabbisogno abitativo decennale.

La dotazione di aree destinate a verde e servizi pubblici è dimensionata in funzione della popolazione attuale e futura e di quella teoricamente insediabile sulla base dei parametri del Decreto Floris, e comunque non inferiore a 12 mq/abitante.

In sintesi le strategie e le azioni che il Piano propone per rispondere al fabbisogno abitativo e di servizi della popolazione residente attuale e futura sono così articolate:

- Az.14: *Previsione di nuove zone di espansione residenziale, organizzate nel tessuto urbano in modo da favorire la rigenerazione e riqualificazione dei margini, incrementando in modo significativo la dotazione di aree verdi e per servizi*
- Az.15: *Definizione di procedure urbanistiche attraverso le quali soddisfare una quota del fabbisogno abitativo delle fasce di popolazione più debole (ad esempio giovani coppie)*
- Az.16: *Riorganizzazione delle aree per servizi pubblici a servizio della popolazione attuale e futura anche mediante procedure urbanistiche attuative attraverso le quali soddisfare il fabbisogno pregresso di aree per servizi pubblici.*

4.4.3 Sistema naturalistico ambientale

Il sistema naturalistico ambientale riguarda due principali sfere di interesse:

- il sistema delle risorse naturalistico ambientali e del paesaggio;
- la sicurezza idrogeologica e la mitigazione del rischio idraulico e da frana.

Il sistema delle risorse naturalistico ambientali e del paesaggio

Il Piano ha individuato le parti del territorio che rivestono un particolare pregio paesaggistico, di interesse fisico-ambientale e naturalistico, identificate dal PPR come Beni paesaggistici.

I beni paesaggistici presenti nel territorio di Monastir sono costituiti da fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative fasce di tutela, dall'apparato vulcanico del Monte Zara e da un'area a gestione speciale dell'Ente Foreste (Istituto zootecnico).

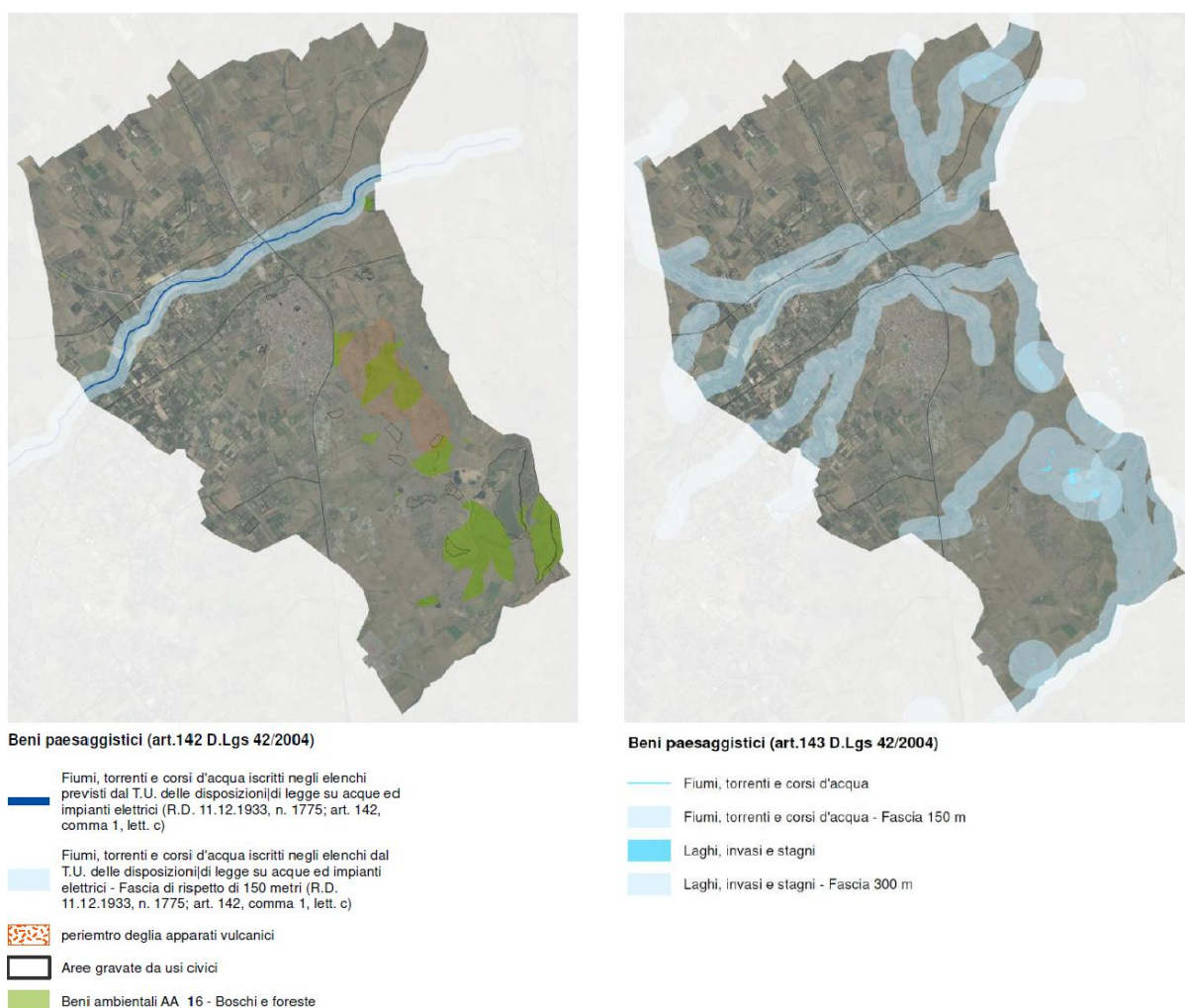


Figura 6 Beni Paesaggistici ambientali: art. 142 e art. 143 del Codice del Paesaggio

Nel territorio comunale di Monastir si riconoscono i seguenti ambiti o sistemi ambientali di interesse paesaggistico:

- il sistema idrografico, con la presenza del Rio Mannu e del Rio Flumineddu, oltre che del Canale di San Lorenzo - attualmente legati ad una limitata funzionalità idraulica (il Rio Flumineddu è stato deviato a monte e ad esso afferisce solo un

piccolo apporto d'acqua, mentre il Canale di San Lorenzo non svolge più da anni funzioni di trasporto delle acque irrigue) - rappresenta un elemento strategico per la valorizzazione paesaggistica del territorio.

- Sistema orografico di Monte Zara, che rappresenta la porzione di territorio comunale con maggiore valenza geologico-ambientale ed archeologica; in particolare il Monte Zara costituisce una dominante significativa, per la presenza di aree boscate (tra cui una stazione autoctona di roverella), per la connessione con il rio Flumineddu e per la sua prossimità al centro abitato.
- Area di gestione speciale Ente Foreste, che comprende i rilievi di Is Serras, sul confine orientale del territorio comunale, e il sistema orografico di Monte Gruttas, caratterizzati da interventi di rimboschimento a conifere ed eucaliptus. Il sistema dei corsi d'acqua (Riu San Gimiliano e Riu Santu Milanu) e l'istituto zootecnico sono individuati dal Piano quali beni paesaggistici.
- Sistema della cave, costituito dalle aree estrattive dismesse e che, insieme al sistema orografico del Monte Zara, rappresenta ad ogni modo la parte di territorio comunale con maggiore valenza geologico-ambientale ed archeologica.

Obiettivi del Piano

Gli obiettivi generali del Piano per quanto riguarda il sistema delle risorse naturalistico ambientali e del paesaggio sono i seguenti:

OB.G.4: Tutelare e valorizzare il sistema delle risorse ambientali e naturalistiche

OB.G.5: Mitigare e prevenire i processi di criticità ambientale e idrogeologica preservando l'equilibrio del territorio

Gli obiettivi generali vengono articolati nei seguenti obiettivi specifici:

- Ob.S_4.1 - Salvaguardare e favorire il progressivo sviluppo delle condizioni di naturalità della copertura vegetazionale
- Ob.S_4.2 - Salvaguardare le connessioni ecologiche e paesaggistiche residue *mitigando gli effetti di frammentazione e cesura determinati dalle infrastrutture viarie e produttive*
- Ob.S_5.1 - Prevenire il determinarsi di nuove condizioni di rischio idrogeologico
- Ob.S_5.2 - Prevenire e mitigare i fenomeni di dissesto idrogeologico e di erosione del suolo
- Ob.S_5.3 - Salvaguardare la funzionalità idraulica ed ecologica dei corsi d'acqua e delle falde acquifere

Il Piano promuove inoltre la riqualificazione delle aree estrattive individuate nel territorio, attraverso la messa in sicurezza, il recupero ambientale e il reinserimento nel paesaggio del sistema delle cave dismesse, anche al fine di creare e realizzare nuovi scenari di riuso e nuove funzioni e relazioni territoriali d'area vasta.

Strategie e azioni del Piano

In riferimento agli indirizzi del PPR, il Piano si orienta verso riqualificazione e la ricomposizione delle aree estrattive anche attraverso la valorizzazione delle aree di pregio ambientale limitrofe, con la finalità principale dell'eliminazione, o almeno della riduzione, della pericolosità geologica dei fronti di scavo e della diminuzione dell'impatto ambientale sul territorio. Il recupero ha inoltre la finalità di introdurre una maggiore vigilanza sulle stesse, per evitare che diventino sede di discariche incontrollate di rifiuti, anche pericolosi, con conseguente inquinamento delle falde acquifere e del suolo.

In particolare, il nuovo Piano Urbanistico Comunale prevede azioni strategiche integrate volte:

- alla riqualificazione e alla valorizzazione delle aree di pregio ambientale e archeologico favorendo la realizzazione dell'Area Parco Monte Zara e Pedreras;
- alla promozione di attività turistico – culturali ecocompatibili collaterali alle attività dell'Area Parco;
- alla salvaguardia delle aree ad alto valore naturalistico (boschi di roverella autoctoni di Monte Zara), che svolgono un importante ruolo di colonizzazione e di consolidamento idrogeologico e pedologico e vegetazionale del paesaggio;

Inoltre il Piano promuove azioni direttamente riconducibili al sistema naturalistico ambientale:

- al recupero dei siti di cava dismessi attraverso azioni di ricomposizione e bonifica delle aree degradate al fine di ridurre la pericolosità geologica dei fronti di scavo e l'impatto ambientale sui territori contermini;
- al contenimento dello sviluppo infrastrutturale a carattere produttivo lungo l'infrastruttura principale della Carlo Felice, favorendo la riqualificazione e razionalizzazione dell'esistente.

In sintesi le strategie e le azioni che il Piano propone per il sistema naturalistico ambientale sono così articolate:

- Az.17: Definizione di una disciplina di salvaguardia per i beni paesaggistici o di interesse paesaggistico ambientale
- Az.18: Definizione di una disciplina di salvaguardia dei caratteri di valenza ambientale delle componenti di paesaggio naturali, sub naturali e seminaturali
- Az.19: Identificazione di corridoi e tessuti nei quali mantenere o rafforzare la connettività e funzionalità ecologica
- Az.20: Definizione di un progetto di sviluppo urbano coerente con le limitazioni d'uso previste per i diversi livelli di pericolosità dalle Norme del PAI
- Az.21: Definizione di una disciplina d'uso nelle aree a pericolosità idraulica e da frana coerente con le limitazioni d'uso previste per i diversi livelli di pericolosità dalle Norme del PAI
- Az.22: Definizione di misure di tutela del suolo delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e pedologica
- Az.23: Definizione di una disciplina d'uso relativa alle aree fluviali ed alle "Fasce di tutela dei corpi idrici"

4.4.4 Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario

Il *Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario* identifica le risorse architettoniche ed i siti di interesse archeologico e storico-culturale diffusi sull'intero territorio comunale di Monastir.

I beni di interesse storico-culturale assumono, nel contesto territoriale, un ruolo fondamentale come fattori di caratterizzazione del paesaggio ed elementi della memoria collettiva. Tali aree sono destinate alla fruizione culturale che comprende l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, delle zone archeologiche e dei beni culturali in genere.

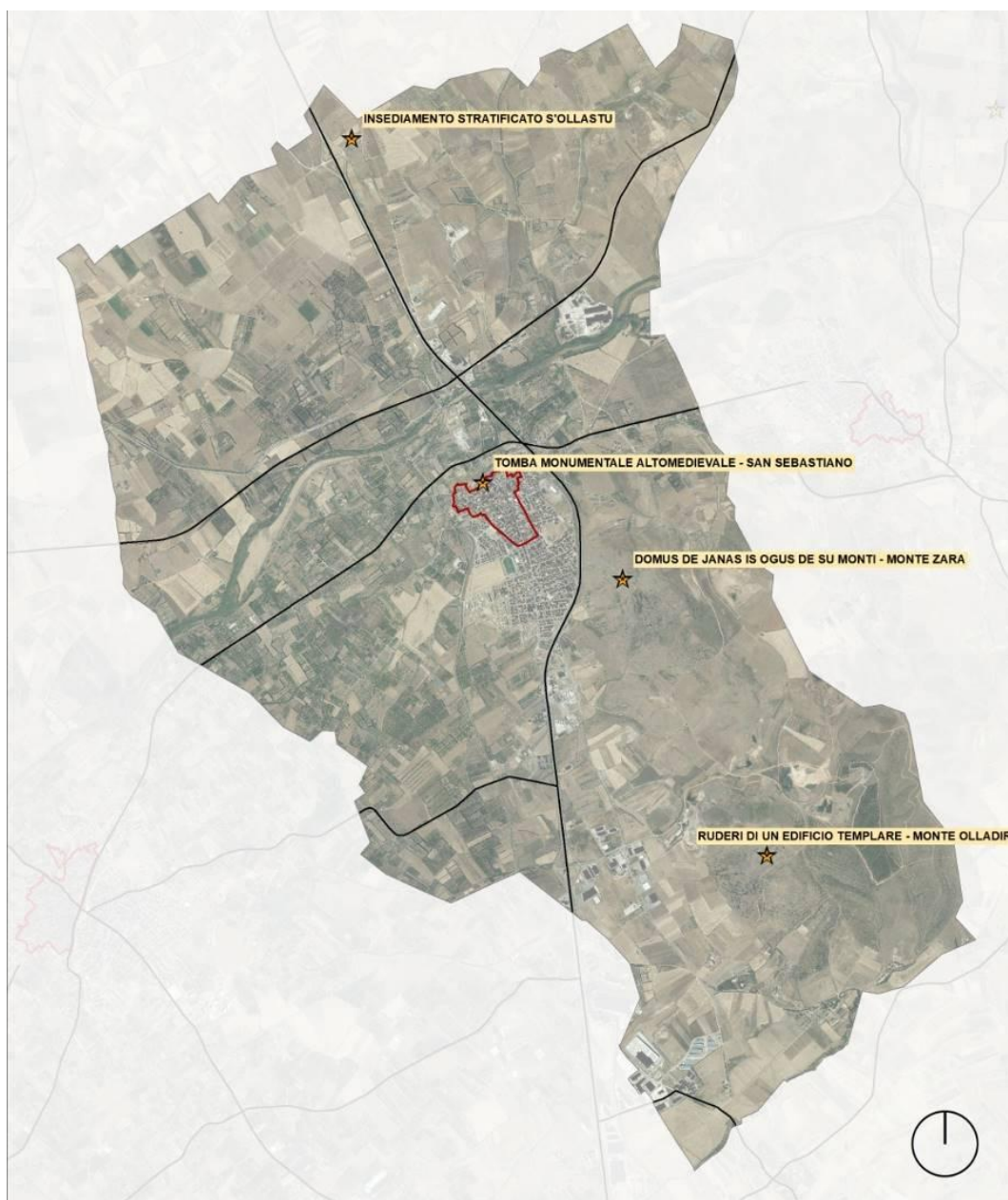


Figura 7 Beni paesaggistici storico-culturali (ex art.136 D.Lgs. 42/2004)

L'indagine condotta sul territorio ha portato all'individuazione di 15 beni, di cui 10 di natura archeologica e 5 di tipo architettonico; sono stati individuati inoltre 6 Beni Identitari di età contemporanea, ascrivibili ad aree caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di valenza storico culturale e reti ed elementi connettivi (rete infrastrutturale storica), 21 aree a rischio archeologico e 10 presunte aree archeologiche.

Si riconoscono risorse ubicate all'interno del centro abitato (costituiti da chiese monumentali ed edifici con valenza storico culturale) e beni localizzati nel resto del territorio comunale, costituiti generalmente da siti archeologici di varie culture ed età, chiese campestri, manufatti del paesaggio agricolo.

Le tipologie di beni di interesse storico culturale di tipo archeologico comprendono:

- beni che si estendono in una limitata e definita porzione del territorio, con caratteristiche di spiccata monumentalità anche senza caratteristiche di unicità, territorialmente delimitati e poco estesi, anche qualora non si distinguano per il loro eccezionale stato di conservazione;
- beni di esigua imponenza e/o monumentalità e molto limitato ingombro sul territorio con o senza caratteristiche di unicità aventi caratteristiche di rudere di monumento molto compromesso, non solo nello stato di conservazione, ma anche nella loro dimensione territoriale;
- beni di difficile identificazione, interpretazione e localizzazione, con assenza quasi totale o totale di strutture emergenti, con aree di cospicua dispersione di materiali mobili di superficie unitamente a presunti indizi strutturali.

Sono Beni Paesaggistici di tipo storico culturale (ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, e quindi oggetto di apposito Decreto Ministeriale) i siti di Monte Olladiri, Monte Zara, San Sebastiano e S'Ollastu.

Obiettivi del Piano

L'obiettivo generale del Piano consiste nel

OB.G.6: Salvaguardare e valorizzare le risorse paesaggistiche, storico culturali e rurali del territorio

L'obiettivo generale viene articolato nei seguenti obiettivi specifici:

- OB.S.6.1: Tutelare e valorizzare i complessi e le risorse archeologiche e storico culturali presenti nel territorio comunale
- OB.S.6.2: Favorire la fruizione delle risorse paesaggistiche del territorio
- OB.S.6.3: Promuovere il recupero, riuso e valorizzazione del centro di antica e prima formazione

Strategie e azioni del Piano

Come previsto dalle linee guida per l'adeguamento della pianificazione comunale al PPR, per ciascun bene, al fine di progettare e pianificare l'azione di tutela sul bene stesso e sul relativo contesto, è stato individuato un perimetro di tutela integrale relativo alla cosiddetta "area di sedime" ed un perimetro di tutela condizionata, determinato in base a criteri di percezione visiva del bene e delle relative quinte sceniche. Per entrambi i perimetri, di tutela integrale e di tutela

condizionata, e in maniera specifica per ciascun bene, è stata elaborata una disciplina atta a dare indirizzi e prescrizioni finalizzate alla programmazione di differenti azioni di tutela.

Tutti quei siti archeologici, noti in letteratura o inediti, la cui identificazione è determinata dalla presenza in superficie di materiale mobile, sono stati denominati "aree a rischio archeologico", individuati e rappresentati cartograficamente con un unico perimetro, e tutelati da specifica normativa.

Infine, rispetto ai siti archeologici individuati nel PUC vigente, alcuni sono stati esclusi perché erroneamente localizzati, mentre altri, noti in letteratura ma non individuabili sul terreno (assenza di qualsiasi resto monumentale o materiale riscontrato a seguito di indagine ricognitiva sul terreno), delimitati in cartografia con un unico perimetro di natura aleatoria, e tutelati da specifica normativa.

Sulla base della distinzione concettuale, proposta dalla RAS, tra *sito* (porzione di territorio connotata da criteri geografici, geomorfologici e culturali, interessata dalla presenza di uno o più monumenti e/o differenti frequentazioni culturali) e monumento (il bene in sé), e dell'introduzione dei concetti di bene complesso e conseguentemente di bene radice e bene/i componente, molti dei beni sono stati raggruppati sotto la dicitura di *sito archeologico*, di tipo sincronico o diacronico.

Oltre agli elementi di dettaglio inseriti in ciascuna scheda, si evidenziano alcuni elementi di interesse culturale e storico architettonico, da integrare nella strategia di valorizzazione dei beni: il sistema dei siti archeologici, il teatro, San Sebastiano, Sant'Antonio, l'area di Pedrera (nell'area parco di Pedrera – Monte Zara), l'area di Santa Lucia.

In sintesi le strategie e le azioni che il Piano propone per il sistema paesaggistico di interesse storico culturale sono così articolate:

- Az.24: Identificazione del sistema delle risorse paesaggistiche di interesse storico culturale e definizione di una disciplina di tutela e salvaguardia "H1 - Salvaguardia storico culturale"
- Az.25: Definizione indirizzi per la valorizzazione e fruizione dei principali beni storico-culturali del territorio nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela
- Az.26: Definizione di misure volte ad incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio ed il tessuto urbano di interesse storico

4.4.5 Sistema economico produttivo

Il sistema economico produttivo nel Piano riguarda due principali sfere di interesse:

- il sistema produttivo e dei servizi;
- il sistema agricolo.

Il sistema produttivo, dei servizi e delle infrastrutture

Il sistema degli insediamenti produttivi e commerciali risulta principalmente organizzato in riferimento al tracciato della Carlo Felice, in continuità con il sistema di Sestu e di San Sperate, ad eccezione di alcune attività sorte a ridosso del Riu Mannu di San Sperate, in un ambito di maggiore pregio paesaggistico.

Nello specifico, il sistema delle imprese è costituito da 313 unità locali e 1.130 addetti. Sia le unità locali sia gli addetti nel periodo 2012-2015 sono in calo in misura del 2% circa, in misura meno marcata rispetto all'andamento regionale.

Nel territorio di Monastir sono presenti 9,8 unità locali per Km² contro una media regionale di 4,6, dato molto lontano anche dal valore di 15 imprese per chilometro quadrato registrato a livello nazionale.

Le attività più diffuse sono quelle commerciali (37,4% delle unità locali e il 23% degli addetti), dei servizi (32% delle unità locali e il 33% degli addetti), del settore manifatturiero (il 12% delle unità locali) e il 24% degli addetti e le costruzioni.

I servizi di alloggio e di ristorazione rappresentano il 7% delle unità locali e il 4,6% degli addetti.

Nel periodo 2012-2015 Monastir ha perso il -2% delle unità locali e degli addetti, registrando gli effetti della crisi economica, che ha portato alla chiusura di diverse attività. Tuttavia, questi effetti si manifestano in misura minore rispetto a quanto rileva la media regionale (-5% delle unità locali e - 6,5% degli addetti) e rispetto agli altri comuni contigui e nel territorio dell'Unione Basso Campidano che complessivamente registrano una perdita del 6,7% delle unità locali e dell'11% degli addetti.

I settori che registrano diminuzioni più marcate sono il commercio e diverse attività dei servizi, soprattutto in termini di addetti.

I settori che vedono maggiormente contrarsi il numero degli addetti sono i servizi di informazione, le attività immobiliari, l'istruzione, la sanità e l'assistenza sociale.

Le previsioni di infrastrutturazione produttiva del Piano vigente risultano comunque ampiamente superiori rispetto a quanto effettivamente urbanizzato ed alle aspettative di crescita dei settori produttivi portanti.

Il sistema delle cave rappresenta un ulteriore elemento caratterizzante del sistema produttivo di Monastir. Le aree estrattive (in particolare pietre e argilla) risultano concentrate nel settore a sud-est del territorio comunale, in prossimità del Monte Olladiri.

Le cave tuttora attive sono quelle gestite da Promisa – Località Francischeddu; INPREDIL – Località Bidé Nuxis; DOS – Località Monte Oladri. Risultano invece dismesse: Bollani – Località Su Tistivillu; Bollani – Località Riu Saliu; Sorrentino – Località Is Serras; Sarcobit – Località Su Cuccumeu; Mozzarini – Località Monte Oladri; Comune – Località Is Serras; Giuntelli – Località Monti Acutzu; Impredil – Località Su Pardu; Impredil – Località Margatzori; Comune – Località Pedrera in centro abitato.

Le vaste aree interessate da attività estrattiva ormai cessata, costituiscono un'occasione importante per impostare un progetto di riqualificazione paesaggistica e ambientale alla vasta scala, anche in relazione alle emergenze archeologiche e naturalistiche presenti nell'area.

Il sistema agricolo.

Nel territorio comunale di Monastir le aziende agricole, secondo l'ultimo censimento dell'agricoltura, hanno confermato l'andamento discendente riscontrato nelle precedenti rilevazioni. Dalle 566 aziende registrate nel 1982, si passa nel 2010 a 202 aziende con una variazione negativa del 64%. Rispetto alla rilevazione precedente si registra un - 60%. Monastir conferma una tendenza presente anche a livello regionale e nazionale di una diminuzione del numero di aziende agricole.

La superficie agricola utilizzata nell'ultima rilevazione censuaria passa da 2.557,31 ettari a 1.110,94 ettari, una riduzione pari al 56%, variazione molto superiore rispetto a quanto registrato a livello regionale e nazionale.

In linea con le tendenze regionali e nazionali, anche a Monastir, complessivamente si registra comunque che la superficie agricola utilizzata media per azienda aumenta. Dal 1982 all'ultima rilevazione censuaria, la SAU per azienda passa da 4,5 ettari a 5,5 ettari, con un incremento del 22% circa.

La superficie dedicata alle coltivazioni agrarie è a Monastir pari a 256 ha, il 14% circa della superficie in produzione dell'Unione del Basso Campidano. Le coltivazioni in azienda comprendono principalmente gli agrumi con 136 ettari, pari all'8% della superficie in produzione nell'ex provincia di Cagliari ed è seconda solo a San Sperate, segue l'olivo con 56 ettari, mentre le altre coltivazioni sono principalmente la vite e altri fruttiferi.

La piana degli orti e dei frutteti rappresenta il settore di maggior pregio del sistema agricolo produttivo del territorio di Monastir, ad elevata valenza paesaggistica. La trama agraria è disegnata da un tessuto di piccoli appezzamenti di orti, agrumeti e frutteti, contornati da frangivento di specie arboree, in particolare cipressi.

Obiettivi del Piano

Per quanto riguarda il sistema economico produttivo il Piano persegue i seguenti obiettivi generali:

OB.G.7: Mitigare gli impatti ambientali e paesaggistici generati dalle attività produttive e dalle infrastrutture viarie

OB.G.8: Favorire la crescita sostenibile del sistema economico produttivo e commerciale

Gli obiettivi generali si articolano nei seguenti obiettivi specifici:

- OB.S.7.1: Contenere i processi di frammentazione degli insediamenti produttivi e commerciali
- OB.S.7.2: Favorire i processi di riqualificazione integrata della piattaforma produttiva e commerciale
- OB.S.7.3: Favorire la riqualificazione ed il riuso compatibile degli ambiti di cava dismessi, *attraverso la messa in sicurezza, il recupero ambientale e il reinserimento nel paesaggio, finalizzato anche all'introduzione di attività diversificate di servizi;*

- OB.S.7.4: Mitigare gli impatti determinati dalle grandi infrastrutture viarie sull'abitato e sulla popolazione residente, favorendo la formazione di aree verdi, fasce di rispetto e corridoi ecologici
- OB.S.8.1: Creare condizioni di consolidamento e sviluppo per i diversi settori produttivi, promuovendo le produzioni agroalimentari di alta qualità nella prospettiva di attività e sviluppo del territorio
- OB.S.8.2: Qualificare la visibilità dei comparti produttivi e commerciali esistenti, intensificando i servizi per la commercializzazione, diffusione e il marketing
- OB.S.8.3: Salvaguardare e valorizzare il sistema agricolo produttivo nelle sue specificità, garantendo il massimo livello di integrità produttiva dei fondi agricoli, salvaguardando le potenzialità agronomiche e le caratteristiche paesaggistiche
- OB.S.8.4: Favorire la multifunzionalità del settore agricolo produttivo, anche mediante l'implementazione dell'offerta di servizi agroambientali e ricreativi volti alla soddisfazione della domanda proveniente dalla collettività urbana

Strategie e azioni del Piano

Le strategie del Piano sono principalmente finalizzate a:

- Incentivare le attività artigianali attraverso la riqualificazione e integrazione della piattaforma produttiva;
- Promuovere lo sviluppo e la commercializzazione dell'agroalimentare.

Le azioni messe in campo dal Piano per il sistema produttivo sono:

- Az.27: Identificazione di corridoi di connessione ecologica e paesaggistica quali elementi di discontinuità dell'infrastruttura produttiva lineare disposta lungo la SS131
- Az.28: Previsione di ambiti di ampliamento delle aree produttive e commerciali
- Az.29: Previsione di una disciplina orientata alla realizzazione di interventi di riqualificazione degli ambiti di cava dismessi e loro riuso per attività ludico sportive
- Az.30: Contenimento della crescita dell'abitato nei settori più esposti alle interferenze determinate dalle infrastrutture viarie
- Az.31: Identificazione di fasce verdi ed ambiti di rispetto fra abitato ed infrastrutture viarie
- Az.32: Identificazione delle aree di completamento delle attività produttive secondo il principio di contiguità
- Az.33: Definizione di indirizzi volti a favorire la riqualificazione della piattaforma produttiva esistente

In riferimento agli indirizzi del PPR, il Piano si orienta verso la riqualificazione e la ricomposizione delle aree estrattive anche attraverso la valorizzazione delle aree di pregio ambientale limitrofe, con la finalità principale dell'eliminazione, o almeno della riduzione, della pericolosità geologica dei fronti di scavo e della diminuzione dell'impatto ambientale sul territorio. Il recupero ha inoltre la finalità di introdurre una

maggior vigilanza sulle stesse, per evitare il progressivo degrado delle aree, con conseguente inquinamento delle falde acquifere e del suolo.

Per il sistema agricolo produttivo, le principali azioni strategiche del Piano possono essere così sintetizzate:

- Az.34: Definizione di una disciplina d'uso e sviluppo delle aree agricole in funzione delle differenti vocazioni agronomiche e produttive
- Az.35: Assunzione di criteri soggettivi e oggettivi volti a contenere l'edificazione (in particolare a fini residenziali) non strettamente connessa con la conduzione agricola del fondo
- Az.36: Definizione di strumenti e procedure volti al coordinamento degli interventi in zona agricola (Piano Aziendale)
- Az.37: Definizione di norme e indirizzi per la promozione delle attività multifunzionali delle imprese agricole

5 Il dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale

5.1 Il dimensionamento abitativo

5.1.1 Le dinamiche demografiche

Scenari demografici di crescita

L'elaborazione degli scenari alternativi di crescita della popolazione è funzionale a descrivere i potenziali di crescita demografica del Comune.

L'analisi prospettata si basa sui dati ufficiali Istat sul movimento demografico e sui dati dell'Ufficio Anagrafe, descritte nel *Quadro socio – economico* redatto a cura del Ricerche sull'Economia e lo Sviluppo – CRES a cui si rinvia per una lettura organica. Di seguito si riporta unicamente una breve sintesi.

Scenario senza intervento

Il primo scenario preso in considerazione presuppone che, nell'arco temporale di 10 anni, non vengano adottate politiche locali di sviluppo e sull'ipotesi che l'evoluzione demografica non presenti grosse discontinuità rispetto all'andamento storico.

Lo scenario stima i potenziali di crescita del Comune di Monastir, basandosi sull'analisi delle dinamiche demografiche che si sono manifestate nel periodo 2007-2018, nel corso del quale la popolazione è passata da 4.533 a 4.640 abitanti ad un tasso medio annuo del 0,21%.

In tal modo, nell'arco temporale previsionale di dieci anni, una crescita ad un tasso medio annuo del 0,21% porterebbe ad un incremento della popolazione di 99 abitanti.

Scenario con intervento

Lo scenario prevede che nel comune di Monastir possano registrarsi dinamiche demografiche di crescita favorite dall'attivazione da parte dell'Amministrazione comunale di azioni di marketing territoriale, in grado di incrementare la capacità attrattiva del paese, con un conseguente impatto demografico, sostenuta da un efficace progetto di rivitalizzazione.

Lo scenario considera pertanto l'ipotesi di una crescita della popolazione per effetto delle politiche locali in grado di attrarre nuovi residenti, analoga a quanto registrato nell'area costituita dai comuni limitrofi².

In tale contesto la popolazione è cresciuta da 41.273 a 45.585 abitanti con un tasso medio di crescita annuo dello 0,89%.

Considerando un arco temporale previsionale di 10 anni e ipotizzando in via prudenziale una crescita ad un tasso medio del 0,89%, condurrebbe ad un progressivo incremento di abitanti, pari a 439 unità.

² I comuni limitrofi sono: San Sperate, Sordiana, Sestu, Ussana, Nuraminis e Villasor.

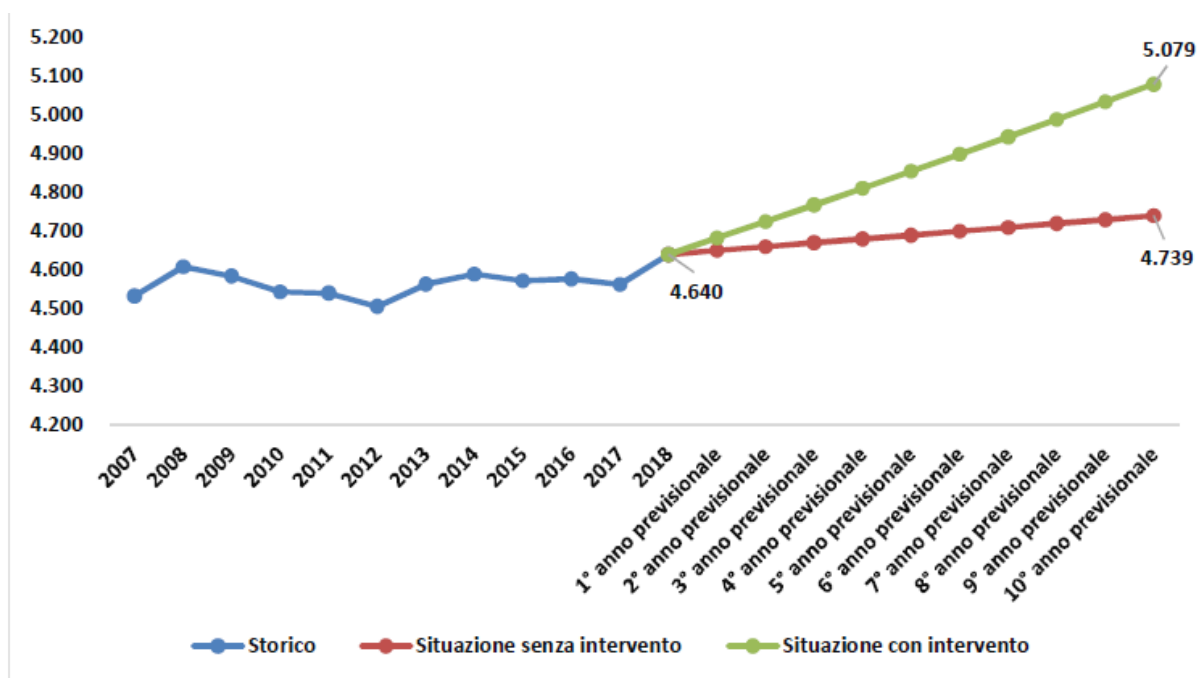


Figura 8 - Popolazione residente dal 2007 al 2018 e scenari di crescita (valori assoluti)

Evoluzione della struttura delle famiglie

La determinazione del numero delle famiglie nei due diversi scenari è stata effettuata utilizzando il metodo Headship Rate. Il modello stima l'ammontare delle famiglie sulla base della previsione della popolazione al 2028 per il Comune di Monastir.

Al 29 marzo 2018, secondo i dati dell'Anagrafe comunale, le famiglie monastiresi ammontano a 1.866. I risultati della simulazione evidenziano per lo scenario senza intervento un incremento nell'arco temporale considerato di 69 famiglie. La situazione più ottimistica con intervento prevede invece che il numero delle famiglie possa aumentare di 208 unità.

Nei due scenari considerati il numero di componenti per nucleo familiare si attesta su un valore di 2,45 abitanti.

5.1.2 Il fabbisogno abitativo

Il fabbisogno abitativo complessivo al 1° gennaio 2028, viene stimato in funzione dell'incremento demografico, della frammentazione dei nuclei familiari e dei dati del fabbisogno abitativo derivante da condizioni di disagio abitativo per coabitazione e sovraffollamento degli alloggi.

1. L'incremento della popolazione residente

L'incremento della popolazione residente al 1° gennaio 2028 determina una domanda abitativa che può essere così stimata, in riferimento ai tre distinti scenari proposti:

Scenario	Incremento famiglie	Incremento abitanti
scenario senza intervento	209	439
scenario con intervento	70	99

2. La frammentazione dei nuclei familiari

La domanda abitativa derivante dal processo di frammentazione dei nuclei familiari riguarda invece il numero di abitanti che, fuoriuscendo dalla famiglia di origine, costituiscono nuovi nuclei familiari. Questi abitanti ed i nuovi nuclei familiari relativi, esprimono una domanda "aggiuntiva" di abitazione rispetto all'incremento della popolazione residente.

Le famiglie residenti a Monastir al 29 marzo 2018 ammontano a 1.866 unità, composte mediamente da circa 2,49 componenti. Si stima che nel prossimo decennio il processo di frammentazione delle attuali famiglie ridurrà ulteriormente questo valore a circa 2,45 componenti per nucleo familiare, valore che corrisponde a circa 30 famiglie di nuova costituzione e 73 componenti.

I diversi scenari di seguito proposti, considerano tre diverse ipotesi di stima del nuovo fabbisogno abitativo, in funzione del numero di nuclei familiari e quindi di abitanti complessivi che esprime una domanda abitativa da soddisfare. In altre parole, si ipotizza che una quota variabile di questa nuova domanda non potrà essere soddisfatta attraverso una diversa riorganizzazione del patrimonio edilizio ed abitativo esistente e dei relativi nuclei familiari ivi insediati:

Scenario	Nuclei familiari	Numero abitanti equivalenti
scenario alto	24 (80%)	58
scenario centrale o medio	18 (60%)	44
scenario basso	12 (40%)	29

Il fabbisogno insoddisfatto espresso dalle nuove famiglie, risulta quindi compreso fra 29 e 58 abitanti da insediare nell'orizzonte decennale di previsione del Piano.

3. Le condizioni di disagio abitativo

Il fabbisogno abitativo direttamente riferibile ad un deficit pregresso ed a condizioni di disagio abitativo, può essere riferito ai fenomeni di coabitazione dei nuclei familiari o di sovraffollamento degli alloggi.

I dati del XV Censimento Generale Istat della Popolazione e delle Abitazioni (9 ottobre 2011), registrano un numero di abitazioni occupate da residenti pari a 1.729 unità, mentre le famiglie residenti nel Comune di Monastir alla stessa data sono 1.793. Il numero medio di componenti i nuclei familiari al 2011 è pari a 2,51.

Al 9 ottobre 2011 si registra pertanto la presenza di 64 nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo per coabitazione, corrispondente a 161 abitanti.

I dati ISTAT e quelli comunali attualmente disponibili non consentono invece di stimare un eventuale disagio abitativo per sovraffollamento degli alloggi.

Sintesi del fabbisogno abitativo

Il fabbisogno abitativo derivante sia dalle dinamiche demografiche (incremento della popolazione residente e frammentazione dei nuclei familiari) sia dalle condizioni di disagio abitativo, risulta pertanto compreso fra un valore massimo di **658 unità** e un valore minimo di **289 unità**.

Scenario	1. Incremento demografico	2. Frammentazione nuclei familiari	3. Disagio abitativo	Totale
scenario alto	439	58	161	658
scenario medio	269	44	161	474
scenario basso	99	29	161	289

5.1.3 Il rapporto mc/abitante di progetto

Per poter stimare la quantità volumetrica necessaria a soddisfare la domanda di abitazione, occorre definire alcuni parametri capaci di tradurre il fabbisogno abitativo stimato in quantità fisiche che possano essere utilizzate dal Piano attraverso dimensioni urbanistiche ed edilizie.

Il D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto Floris), fissa il parametro di 100 m³ ad abitante per la determinazione del numero di abitanti teorici insediabili nelle zone A, B e C, salvo diversa dimostrazione in sede di elaborazione del Piano Urbanistico Comunale.

Tali parametri non risultano più rappresentative della reale condizione di occupazione del centro abitato di Monastir. L'applicazione dei parametri del Decreto Floris determinerebbe un numero di abitanti teoricamente insediabili molto superiore a quanto effettivamente riscontrabile nelle diverse zone urbane dell'abitato.

La struttura familiare è sempre più caratterizzata da nuclei composti da un numero di componenti costantemente decrescente. Inoltre, in questi ultimi decenni si assiste ad una mutazione delle forme dell'abitare, che hanno assecondato l'evoluzione dei bisogni e delle esigenze delle nuove popolazioni urbane. La crescente informatizzazione delle dinamiche sociali, economiche e lavorative ha consentito nuovi modelli organizzativi e favorito nuove modalità lavorative.

Questi sono i principali fattori che hanno via via modificato le esigenze abitative, a favore di alloggi relativamente più grandi rispetto ai suoi attuali residenti ed alla struttura familiare.

Il patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbano consolidato (Zona A e Zona B) è inoltre interessato diffusamente da funzioni non residenziali (uffici e studi professionali, esercizi pubblici e commerciali, servizi ricettivi e di ristorazione, servizi bancari e assicurativi, ecc.) che fanno incrementare in modo significativo il rapporto fra le volumetrie edificate e la popolazione residente.

Per la determinazione dei valori di occupazione volumetrica degli abitanti insediati nella zona A "Centro Storico" si fa riferimento ai valori determinati nel Piano Particolareggiato vigente. Il Piano Particolareggiato fornisce i dati quantitativi e qualitativi dell'assetto insediativo, caratterizzato dalla presenza di abitazioni riconducibili alla tradizione tipologica e costruttiva locale. Le abitazioni sono caratterizzate da dimensioni significative, in relazione alle prassi costruttive ed alla struttura familiare attuali. La dotazione volumetrica stimata dal Piano Particolareggiato è pari a 277 mc per abitante (comprensiva dei servizi strettamente connessi con la residenza).

Le zone B di completamento residenziale fanno registrare una tipologia prevalente caratterizzata da edifici monofamiliare o bifamiliari, solo di rado quadrifamiliari, sviluppate su 2 piani abitabili, con medio bassi livelli di densità insediativa. Le zone C

di iniziativa privata presentano prevalentemente tipologie abitative a schiera e villette monofamiliare o bifamiliari.

Per la determinazione dei valori di occupazione volumetrica degli abitanti insediati nella Zona B e C, sono state condotte delle analisi specifiche, riportate nella relazione dell'Assetto insediativo (si veda il capitolo 3).

Sono state eseguite due distinte analisi, la prima mediante utilizzo dei dati censuari ISTAT, la seconda utilizzando dati anagrafici ed edilizi di dettaglio, riferiti ad alcuni isolati campione. Inoltre sono state considerate le analisi del tessuto urbanistico, effettuata nell'ambito del PUC 2014.

L'analisi dei dati ISTAT ha consentito di stimare un rapporto volume per abitante insediato corrispondente a 215 mc per le zone B e 195 mc per le zone C.

L'analisi dei dati sugli isolati campione, identificati all'interno del tessuto urbano, ha consentito di stimare un rapporto volume per abitante insediato corrispondente a 285 mc per le zone B e 184 mc per le zone C.

Le analisi del PUC 2014 hanno avuto come esito valori simili ma lievemente superiori, pari a 306 mc per le zone B e 188 mc per le zone C.

I parametri medi così determinati sono stati utilizzati per la definizione della dotazione volumetrica per abitante residente di progetto, dato riportato nella tabella seguente per ogni zona urbanistica omogenea:

Zona Urbanistica	Dotazione volumetrica lorda per abitante (mc/ab)
Zona A1	277
Zona A2	277
Zona B1 / B2	260
Zona C	180

5.1.4 Edificabilità complessiva di Piano e abitanti insediabili

L'offerta insediativa complessiva del nuovo Piano Urbanistico Comunale risulta pari a 1.644.268 mc, distribuiti nelle diverse zone urbanistiche omogenee secondo la seguente tabella:

Zona	Superfici e (mq)	i.f. / i.t.	Vol. Realizzabili (mc)	Vol. Realizzati (mc)	Vol. Residui (mc)
Zona A1	99.978	-	268.666	235.282	33.384
Zona A2	45.730	-	121.587*	121.587	-
Zona B1 / B2	311.498	3,00	934.494	727.209	207.285
Totale (Zone A-B)	457.206	-	1.324.747	1.084.078	240.669
Zona C1	227.077	0,60 -1,50	221.402	153.791	52.822
Zona C2	2.977	-	3.744	3.744	0
Zona C3	111.339	0,60 - 0,80	94.375	0	94.375
Totale (Zone C)	341.393	-	319.521	157.535	147.197
TOTALE	798.599	-	1.644.268	1.241.613	387.866

* La volumetria realizzabile nella Zona A2, in incremento della volumetria esistente, potrà essere stimata e disciplinata unicamente dal Piano particolareggiato, nel rispetto dei limiti previsti dal Decreto Floris.

La popolazione insediabile, calcolata col parametro standard previsto dal Decreto Floris pari a 100 mc/ab, risulterebbe pari a 16.433 abitanti, di cui 13.247 nelle sole zone A e B. Quest'ultimo valore sarà utilizzato per la verifica della dotazione delle aree per servizi.

Gli abitanti teoricamente insediabili nelle diverse zone urbanistiche, utilizzando i parametri di progetto, risultano pari a 6.778 unità.

	Volumi di Piano (mc)	Abitanti insediabili (100 mc/ab)	Abitanti insediabili di Piano	Mc/abitante
Zona A1	268.666	2.687	970	277
Zona A2	121.587	1.216	439	277
Zona B1 / B2	934.494	9.345	3.594	260
Totale (Zone A e B)	1.324.747	13.247	5.003	
Zona C1	221.402	2.214	1.230	180
Zona C2	3.744	37	21	180
Zona C3	94.375	944	524	180
Totale (Zona C)	319.521	3.195	1.775	
TOTALE	1.644.268	16.433	6.778	

Alla luce delle previsioni di Piano, il Comune di Monastir - con una popolazione insediabile pari a 6.778 abitanti - risulta classificabile, ai sensi del Decreto 2266/U, come un Comune di III classe (da 2.000 a 10.000 abitanti) e dovrà pertanto assicurare una dotazione minima per spazi pubblici (S) pari a 12 mq per abitante insediabile.

L'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale

Nell'orizzonte decennale di attuazione del Piano solo una quota parte delle previsioni volumetriche e della relativa capacità insediativa potrà effettivamente realizzarsi nel periodo considerato. Tale limitazione è dovuta principalmente alla complessità dei procedimenti tecnici e amministrativi necessari per l'attuazione di alcune delle previsioni urbanistiche del Piano. Inoltre, gran parte delle potenzialità volumetriche realizzabili riguarda il tessuto urbano già interessato da edificazione più o meno consolidata, che implica interventi progettuali più complessi su manufatti edilizi esistenti. Tale condizione oggettiva limita la possibilità di realizzare interamente le potenzialità edificatorie ancora disponibili.

Nella **Zona A1** il Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato nel 2008, prevede la possibilità di realizzare una volumetria aggiuntiva di circa 33.384 mc, mediante interventi di ampliamento o nuova costruzione. Tuttavia, dalla approvazione del Piano Particolareggiato, sono stati autorizzati limitatissimi ampliamenti o nuove costruzioni, in considerazione della complessità della struttura insediativa e proprietaria nonché delle modalità attuative necessarie. Non sono pertanto prevedibili interventi di ampliamento o nuova costruzione capaci di soddisfare una quota significativa del fabbisogno abitativo. Si assume pertanto che nell'orizzonte decennale di attuazione del Piano solo una quota pari al 25% dell'edificabilità complessiva residua, pari a circa 8.346 mc, potrà effettivamente realizzarsi nel periodo considerato.

Nella **Zona A2** non sono previste volumetrie aggiuntive in quanto eventuali nuove edificazioni e/o ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, qualora compatibili con i caratteri tipologici, morfologici, paesaggistici del tessuto urbano, potranno essere quantificati e disciplinati unicamente dal Piano Particolareggiato che dovrà essere predisposto e approvato in conformità al PPR.

La **Zona B** di completamento residenziale costituisce l'ambito urbanistico omogeneo con la maggiore dotazione volumetrica a carattere residenziale, in gran parte già realizzata. Estese su 311.498 mq e con un indice di edificabilità fondiaria di 3,00 mc/mq, le Zone B possono sviluppare una volumetria complessiva di 934.494 mc, di cui poco più di 200.000 ancora da realizzare, corrispondente al 22,2% del totale.

I lotti liberi da edificazione costituiscono circa il 3,4% della superficie fondiaria complessiva, pari a 10.650 mq, con una volumetria realizzabile pari a 31.950 mc. Tale quota volumetrica può considerarsi effettivamente realizzabile nell'orizzonte decennale del Piano, in ragione della maggiore semplicità dell'intervento edilizio necessario.

I restanti 175.000 mc possono essere realizzati unicamente mediante interventi di ampliamento, sopraelevazione o demolizione e ricostruzione nei lotti già in parte edificati. Considerata la struttura fondiaria, insediativa e proprietaria del tessuto edificato, questa previsione risulta solo in parte realizzabile nell'orizzonte decennale del Piano. Si stima che mediante incremento delle volumetrie esistenti nei lotti già edificati possa essere realizzata una ulteriore quota del 25%, pari a circa 43.830 mc.

Complessivamente nella Zona B si prevede che possano realizzarsi circa 75.780 mc.

Le **Zona C1** fa registrare una quota di circa 52.822 mc ancora realizzabili, corrispondente al 26% delle volumetrie previste nei singoli strumenti urbanistici attuativi. Nell'orizzonte decennale di attuazione del Piano si può considerare realizzabile il 60%, pari a circa 31.690 mc.

Nelle **Zone C2** non sono previsti incrementi volumetrici.

Le nuove previsioni di sviluppo abitativo previste dal Piano Urbanistico Comunale si concentrano nelle **Zone C3**. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi, in conformità agli indirizzi ed alle prescrizioni delle schede dei Progetti Norma.

Il criteri adottati per l'identificazione delle aree di espansione residenziale sono orientati a favorire i processi di rigenerazione e riqualificazione urbana dell'insediamento, la riqualificazione dei margini urbani e l'organizzazione di un sistema di aree verdi e percorsi ciclopeditoni e di mobilità lenta di bordo, la riorganizzazione della maglia viaria periferica delle aree di espansione urbana.

Il Piano identifica quattro distinti comparti di intervento.

Tabella 1 – Ambiti di trasformazione - C3

Ambito		Superficie (mq)	it base (mc/mq)	it compensazione (mc/mq)	Volume base	Volume interventi di compensazione	Volume complessivo
AT_01	Stell'è Mari	9.626	0,80	0,20	7.701	1.925	9.626
AT_02	Gutturu su Para	26.518	0,80	0,20	21.214	5.304	26.518
AT_03	Argiolas Beccias I	25.386	0,60	0,20	15.232	5.077	20.309
AT_04	Argiolas Beccias II	49.809	0,60	0,20	29.885	9.962	39.847
TOTALE		111.339			74.032	20.343	94.375

Una quota volumetrica, pari a oltre 20.000 mc, è riservata dal Piano a interventi compensativi o di interesse pubblico. Quindi utilizzabili per incrementare in modo significativo le aree verdi e per servizi pubblici, pari a oltre 50.000 mq, o per la promozione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia sociale per le popolazioni più deboli, contribuendo così alla riduzione del flusso migratorio in uscita.

Un altro aspetto da rimarcare riguarda la programmazione temporale dell'attuazione degli ambiti di trasformazione. L'Ambito di trasformazione AT_04 costituisce il completamento ed il naturale sviluppo dell'ambito AT_03, per questo motivo la sua attuazione è subordinata alla approvazione ed al convenzionamento dell'ambito Argiolas Beccias I (AT_03). L'ambito AT_04 rappresenta inoltre il 42% delle volumetrie previste per le nuove Zone di espansione residenziale C3.

Anche nel caso delle **Zone C3**, considerati i tempi per la pianificazione attuativa, il convenzionamento, la realizzazione ed il collaudo delle urbanizzazioni, si possono considerare realizzabili nell'orizzonte decennale del Piano solo una quota dei volumi previsti, stimati in circa il 50% delle volumetrie realizzabili negli ambiti di trasformazione AT_01, AT_02 e AT_03, corrispondenti a 27.265 mc. Non si prevede che l'ambito AT_04 possa realizzarsi nel medesimo periodo considerato.

Nel decennio di attuazione del Piano si stima che possano realizzarsi circa 143.082 mc, corrispondenti ad una popolazione insediabile pari a 648 abitanti, di cui circa 30 abitanti conseguenti alla realizzazione di interventi di compensazione urbanistica e/o di politiche tese a favorire l'accesso all'abitazione per categorie deboli.

Tabella 2 – Volumetria realizzabile e insediabilità di Piano nell'orizzonte decennale

Zona	Vol. Realizzati (mc)	Vol. Residui (mc)	Vol. Realizzabili nel decennio (mc)	Abitanti insediabili (mc)
Zona A1	235.282	33.384	8.346	30
Zona A2	121.587	0	0	0
Zona B1 / B2	727.209	207.285	75.778	291
Totale (Zone A-B)	1.084.078	256.272	87.244	321
Zona C1	153.791	52.822	31.693	176
Zona C2	3.744	0	0	-
Zona C3	0	94.375	27.264	151
Totale (Zone C)	157.535	147.197	58.957	327
TOTALE	1.241.613	387.866	143.082	648

5.2 La dotazione di aree per servizi a Standard

5.2.1 Fabbisogno di servizi

Il comune di Monastir, secondo la classificazione operata dal Decreto Floris³ (DA n. 2266/U del 20 dicembre 1983), appartiene alla classe III, comune con popolazione residente superiore a 2.000 abitanti e inferiore a 10.000 abitanti.

Sulla base della classe di appartenenza vengono definiti i rapporti minimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, stabilendo uno standard minimo di superficie destinata a servizi pubblici per ogni abitante insediabile.

Tale quantità complessiva minima va ripartita secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Tabella 3 - Standard Zone S per classe comune (DA n. 2266/U)

Aree		Classe III e IV
S₁	Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	4 m²/ab
S₂	Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi	2 m²/ab
S₃	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	5 m²/ab
S₄	Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765	1 m²/ab
S	Totale	12 m²/ab

La relazione dell'Assetto insediativo, a cui si rinvia, illustra analiticamente la previsione del Piano vigente e la dotazione di aree verdi e per servizi a standard effettivamente disponibili all'interno del sistema urbano.

L'attuale disponibilità di aree per servizi destinati alle Zone A e B ammonta complessivamente a 98.638 mq., su un fabbisogno complessivo stimato dal precedente strumento urbanistico di 144.237 mq.

La dotazione complessiva per abitante è pari a 7,4 mq/ab. e a 22,1 mq/ab., considerando rispettivamente la popolazione complessivamente insediabile mediante parametri del DA n. 2266/U/83⁴ e la popolazione residente nell'intero abitato di Monastir al 31.12.2021 (Fonte ISTAT).

Se consideriamo la popolazione insediabile nelle Zone A e B calcolata mediante utilizzo dei parametri ponderati mc/abitante stimati dal Piano, la dotazione di aree per servizi a standard risulta pari a 19,7 mc/ab..

In tutti gli scenari la dotazione di aree S4 per parcheggi pubblici risulta non adeguata agli standard minimi stabiliti dal DA n. 2266/U del 1983.

³ **I classe** – comuni con oltre 20.000 abitanti; **II classe** – comuni da 10.000 a 20.000 abitanti; **III classe** – comuni da 2.000 a 10.000 abitanti; **IV classe** – comuni fino a 2.000 abitanti.

⁴ La popolazione insediabile, stimata mediante i parametri del DA n. 2266/U/83, nel nuovo PUC risulta leggermente inferiore rispetto al PUC previgente per la riclassificazione in Zona A delle zone di completamento residenziale interne al Centro di antica e prima formazione.

Tabella 4 – Dotazione di aree per Servizi pubblici a Standard nelle Zone A e B

Area	Descrizione	Superficie (mq)	mq/ab. (DA n. 2266/U = 13.247 ab.)*	mq/ab. (ISTAT 2021 = 4469 ab.)	mq/ab. (Parametri Piano = 5003 ab.)
S1	Aree per l'istruzione	18.677	1,4	4,2	3,7
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	21.618	1,6	4,8	4,3
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati	57.427	4,3	12,9	11,5
S4	Parcheggi	916	0,1	0,2	0,2
S	TOTALE STANDARD	98.638	7,4	22,1	19,7

Rispetto alla popolazione residente al 31.12.2021, si registra un deficit di Aree S4 per parcheggi pari a circa 3.553 mq, corrispondente a circa 0,8 mq/ab., superficie che potrà essere facilmente reperita prevedendo di utilizzare come parcheggi una quota parte delle aree S3 destinate ad aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, pari al 6,5% delle stesse.

L'attuazione delle Zone C ha consentito di acquisire ulteriori aree a Standard, circa 50.555 mq, incrementando così la dotazione complessiva di aree destinate a Servizi pubblici, aree verdi e parcheggi. La cessione delle aree a Standard delle Zone C di espansione residenziale, è stata superiore ai minimi stabiliti dal Decreto Floris, contribuendo così ad incrementare la dotazione di aree per servizi per l'intero sistema urbano e compensare in parte il deficit di aree standard per le Zone A e B.

Nell'ambito delle attività di verifica delle dotazioni di aree per Servizi a standard dei Piani di Lottizzazione, alcune aree sono state meglio identificate rispetto alla generica classificazione S riportata nei documenti dei piani attuativi, in funzione degli usi consolidati o di nuove esigenze determinate da fabbisogni non soddisfatti.

L'area destinata a sgambamento cani all'interno della Lottizzazione IMCO - Borgo degli ulivi (S3), è stata invece oggetto di una variante urbanistica e riclassificata in S1 al fine di ospitare un nuovo Asilo nido comunale, contribuendo così a ridurre almeno in parte il deficit di aree per istruzione.

Gli abitanti insediabili nelle Zone C attuate o in corso di attuazione ammontano a 2.214 abitanti, cui corrisponde una dotazione di aree per servizi pari a 22,8 mq/abitante.

Complessivamente la disponibilità di aree destinate a Servizi pubblici ammonta a 149.193 mq, considerando le zone A, B e C.

Tabella 5 – Dotazione di aree per Servizi pubblici a Standard nelle Zone C

Area	Descrizione	Superficie (mq)	mq/ab. (2.214 ab. ins.)
S1	Aree per l'istruzione	4.069	1,8
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	6.548	3,0
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati	34.676	15,7
S4	Parcheggi	5.262	2,4
S	TOTALE STANDARD	50.555	22,8

Tabella 6 – Dotazione complessiva di aree per Servizi pubblici a Standard

Area	Descrizione	Zone A e B (mq)	Zona C (mq)	Totale (mq)
S1	Aree per l'istruzione	18.677	4.069	22.746
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	21.618	6.548	28.166
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati	57.427	34.676	92.103
S4	Aree per parcheggi pubblici	916	5.262	6.178
Totale		98.638	50.555	149.193

Tabella 7 – Dotazione Standard aree per Servizi pubblici per abitante (mq/ab.)

Area	Descrizione	Dotazione abitanti residenti (2021 = 4.469)	Dotazione abitanti insediabili (DA n. 2266/U = 15.461 ab.)
S1	Aree per l'istruzione	5,1	1,5
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	6,3	1,8
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati	20,6	6,0
S4	Aree per parcheggi pubblici	1,4	0,4
	Standard	33,4	9,6

La dotazione di aree a standard (Tabella 7) fa registrare un valore di 9,6 mq per ogni abitante teoricamente insediabile nelle Zone A, B e C, popolazione calcolata mediante l'applicazione dei parametri del Decreto Floris (100 mc/ab); la dotazione per gli abitanti effettivamente residenti (2021) mostra un valore pari a 33,4 mq per abitante.

La verifica degli standard (Tabella 8) mostra un deficit complessivo di **- 2,3 mq/ab.**, valore negativo che si distribuisce fra le S1 (**- 2,5 mq/ab**), S2 (**- 0,2 mq/ab**) e S4 (**- 0,6 mq/ab**).

Tabella 8 – Verifica fabbisogno aree per servizi per abitante

(+ mq/ab. sovrastandard / - mq/ab. sottostandard)

Area	Descrizione	Dotazione standard abitanti residenti (2021 = 4.469)	Dotazione standard abitanti insediabili (DA n. 2266/U = 15.461 ab.)
S1	Aree per l'istruzione	+ 1,1	- 2,5
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	+ 4,3	- 0,2
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati	+ 15,6	+ 1,0
S4	Aree per parcheggi pubblici	+ 0,4	- 0,6
	Standard	+ 21,4	- 2,3

5.2.2 La previsione di aree per servizi del Piano Urbanistico Comunale

L'analisi dell'assetto insediativo ha evidenziato un deficit della dotazione di aree per servizi a standard rispetto alle previsioni del Piano vigente ed alla popolazione teorica insediabile.

Il progetto del nuovo Piano Urbanistico Comunale implementa la previsione di aree S a Standard a disposizione degli abitanti insediabili, coerentemente con il nuovo dimensionamento abitativo di Piano, al fine di colmare il deficit di aree verdi e servizi.

Il decreto 2266/U stabilisce che la dotazione di 12 mq/abitante di aree per servizi nei comuni di terza classe debba essere così articolata:

S1 (aree per l'istruzione):	4 mq/abitante
S2 (attrezzature di interesse comune):	2 mq/abitante
S3 (spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport):	5 mq/abitante
S4 (parcheggi pubblici):	1 mq/abitante

S (Totale):	12 mq/abitante
--------------------	-----------------------

Al fine di pianificare le aree verdi e per servizi e migliorare la dotazione complessiva degli Standard riducendo in tutto o in parte i deficit registrati, sono state svolte le seguenti attività:

- individuazione di nuove aree per spazi pubblici attrezzati da acquisire nell'ambito urbano, anche al fine di riqualificare i margini dell'insediamento;
- localizzazione di Ambiti di trasformazione urbana in aree strategiche del centro urbano in grado di fornire aree per servizi aggiuntive ai minimi di legge.

La Tabella seguente riporta il quadro delle previsioni di Piano a partire dalle dotazioni di aree verdi e per servizi effettivamente disponibili nel centro abitato, alcune delle quali hanno cambiato classificazione nell'ambito dell'adeguamento del PUC.

Tabella 9 – Dotazione attuale e previsione di aree per Servizi pubblici (mq.)

Zona	Descrizione	Dotazione Zone A, B e C	Nuove Zone per Servizi (S3)	Nuove cessioni Zone C3	Totale
S1	Aree per l'istruzione	22.746	0	6.000	28.746
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	28.166	0	2.000	30.166
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	92.103	50.050	24.444	166.597
S4	Aree per parcheggi pubblici	6.178	0	3.000	9.178
Totale		149.193	50.050	35.444	234.687



Figura 9 – Quadro delle aree per servizi pubblici di Piano

La Tabella 10 riporta le superfici per servizi così come classificate nel nuovo Piano Urbanistico Comunale e la dotazione espressa in mq per abitanti, considerando 3 distinti scenari:

- gli abitanti effettivamente residenti a Monastir (anno 2021 = 4.469 abitanti);
- gli abitanti insediabili calcolati considerando una dotazione volumetrica pari a 100 mc/ab, come previsto dal Decreto Floris (16.443 abitanti);
- gli abitanti insediabili di Piano calcolati sulla base dei valori di progetto che considera una dotazione volumetrica per abitante variabile da 180 a 277 mc/ab in funzione della diversa zona urbanistica (6.778 abitanti).

Tabella 10 – Previsione aree per Servizi pubblici per abitante (mq/abitante)

Zona	Descrizione	Dotazione complessiva (mq)	Abitanti residenti (2021 = 4.469 ab.)	Abitanti insediabili (DA n. 2266/U = 16.443 ab.)	Abitanti insediabili di Piano (6.778 ab.)
S1	Aree per l'istruzione	28.746	6,4	1,7	4,2
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	30.166	6,7	1,8	4,5
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	166.597	37,3	10,1	24,5
S4	Aree per parcheggi pubblici	9.178	2,1	0,6	1,4
	Standard	234.687	52,5	14,2	34,6

La Tabella 11 riporta la verifica degli Standard per abitante considerando i 3 scenari insediativi; la previsione complessiva di aree S a standard risulta sempre verificata considerando tutti gli scenari insediativi di riferimento assunti dal PUC. Considerando l'articolazione funzionale delle diverse aree per servizi (S1, S2, S3, S4), le previsioni di Piano risultano sempre verificate rispetto ai minimi di legge, sia per la popolazione residente al 2021 sia per la popolazione stimata mediante i parametri ponderati assunti dal PUC per il decennio di validità del piano.

Tabella 11 – Verifica fabbisogno: Standard per abitante

(+ mq/ab. sovrastandard / - mq/ab. sottostandard)

Area	Descrizione	Abitanti residenti (2021 = 4.469 ab.)	Abitanti insediabili (DA n. 2266/U = 16.443 ab.)	Abitanti insediabili di Piano (6.778 ab.)
S1	Aree per l'istruzione	+2,4	- 2,3	+ 0,2
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	+4,7	- 0,2	+ 2,5
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	+32,3	+5,1	+ 19,5
S4	Aree per parcheggi pubblici	+1,1	- 0,4	+ 0,4
	Standard	+ 40,5	+ 2,3	+ 22,6

Considerando invece la popolazione insediabile mediante i parametri mc/abitanti del Decreto Floris, le previsioni di Piano risultano verificate per quanto riguarda la dotazione complessiva (+ 2,1), sebbene si registrino sottostandard per la aree S1 per l'istruzione (- 2,3 mq/ab.) e per le aree S4 per parcheggi pubblici (- 0,4 mq/ab.), mentre più contenuto risulta il deficit per le aree S2 (- 0,2 mq/ab.).

Le dinamiche demografiche e l'evoluzione della struttura della popolazione residente nell'abitato di Monastir, portano comunque a considerare il deficit di Zone S1 istruzione poco significativo nel breve-medio termine, anche alla luce delle nuove previsioni (Asilo nido) e degli interventi programmati di riorganizzazione e riqualificazione delle strutture scolastiche comunali.

Il deficit complessivo di Aree S4 per parcheggi pubblici, pari a circa - 0,4 mq/ab., sarà risolto prevedendo di utilizzare una quota parte delle aree S3 destinate ad aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, pari al 6,5%, come parcheggio.

6 Disciplina urbanistica e modalità attuative

La disciplina del territorio del Piano Urbanistico Comunale di Monastir risulta così articolata:

- disciplina urbanistica del territorio, articolata per Zone territoriali omogenee, così come previsto dal Decreto Floris, suddivise in Sottozone e Subzone omogenee;
- disciplina di attuazione del Piano;
- disciplina di salvaguardia, tutela e aree di rispetto.

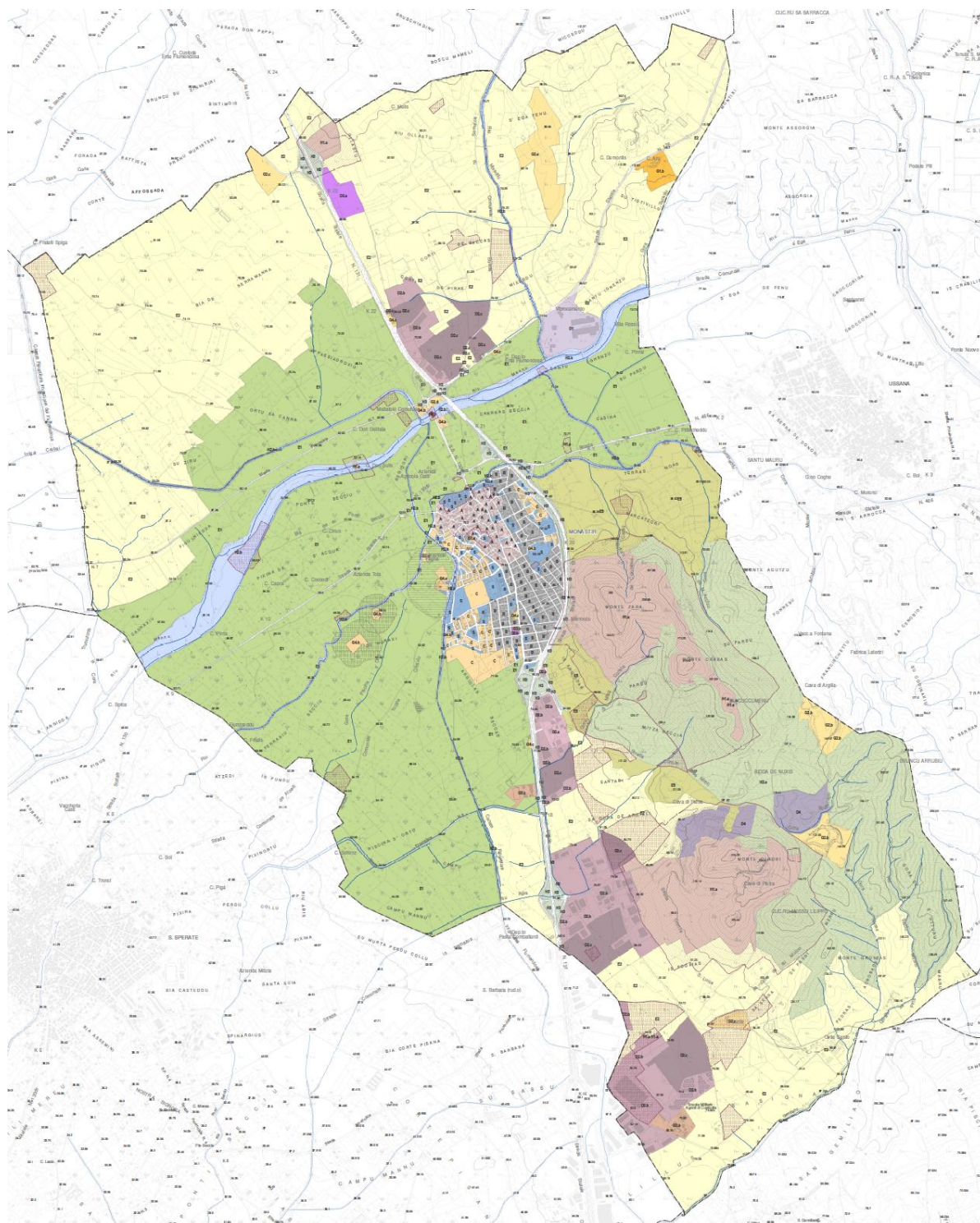


Figura 10 – La classificazione urbanistica del territorio

6.1 Disciplina urbanistica

Il territorio comunale di Monastir, in applicazione dell'articolo 3 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Decreto Floris), è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone territoriali omogenee, come rappresentato negli elaborati grafici del PUC:

- Zona A - Centro Storico
- Zona B - Completamento residenziale
- Zona C - Espansione residenziale
- Zona D - Industriali, artigianali e commerciali
- Zona E - Agricola
- Zona G - Servizi generali
- Zona H - Salvaguardia
- Zona S - Spazi pubblici

Le diverse Zone omogenee sono articolate secondo una classificazione in sottozone omogenee, secondo quanto proposto dalle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI e dalle Direttive per le zone agricole, di cui al DPGR 3 agosto 1994 n. 228.

Per le diverse zone è stata utilizzata una sottoarticolazione differente rispetto a quanto previsto dalle Linee guida regionali, in quanto, tale classificazione, non è risultata adeguata rispetto agli obiettivi di riqualificazione urbanistica proposti per il tessuto consolidato di Monastir.

Le diverse sottozone urbanistiche, in relazione alle specificità del territorio e dell'abitato, possono essere ulteriormente suddivise in Subzone territoriali omogenee.

La Zona A Centro Storico:

Identifica le parti dell'insediamento interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o tradizionale e corrisponde al Centro di antica e prima formazione.

L'ambito del Centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico d'insieme, è stato verificato alla scala di dettaglio comunale con atto ricognitivo e Deliberazione consiliare n. 48 del 8 ottobre 2007 e verificato con Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza edilizia n. 217/DG del 12 febbraio.

Il Piano si attua mediante Piano Particolareggiato redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi del PPR (artt. 52 e 53 delle NTA). Il Piano Particolareggiato ha la funzione di disciplinare gli interventi di conservazione, recupero e riuso del patrimonio architettonico storico tradizionale nonché gli interventi di riqualificazione dei manufatti in contrasto con il contesto urbano di riferimento, disciplinando le trasformazioni e le eventuali nuove edificazioni.

Il Piano 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** 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.

I caratteri tipologici e morfologici riconoscibili sono riconducibile ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale. L'attuazione è pertanto subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato del Centro Storico, redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi del PPR (artt. 52 e 53).

In assenza del Piano Particolareggiato, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante: Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia interna.

Le Zone B di completamento residenziale

È la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto sia da edilizia tradizionale sia di recente formazione.

Il Piano identifica le seguenti sottozone:

- Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato.
- Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione

La **Sottozona B1** identifica le parti del tessuto urbano di completamento residenziale, consolidate a partire da una matrice urbana originaria, all'interno del quale si registra la presenza di edificazione recente ed edificazione appartenente alla tradizione costruttiva locale.

In tali aree il Piano prescrive il recupero degli edifici originari, coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, e la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici tipici. Presentando valori storico - ambientali da salvaguardare, tali manufatti necessitano di interventi organici di riqualificazione e adeguamento statico, igienico e tipologico.

La **Sottozona B2** identifica le parti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti, per le quali è prevista la razionalizzazione del tessuto edilizio e l'edificazione ed il

⁵ Verifica di conformità positiva con Det. n. 1641/DG del 20/07/2009 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica.

completamento dei lotti ineditati. Anche all'interno della Sottozona B2 sono tuttora riconoscibili singoli edifici coerenti alla tradizione tipologica e costruttiva locale, dove permangono parti o elementi architettonici o costruttivi originari. Per tali manufatti il Piano prescrive interventi di recupero e riqualificazione.

Le zone B si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Le Zona C di espansione residenziale

Identifica la parte di territorio urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua esclusivamente a seguito di approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro convenzionamento.

Il Piano identifica le seguenti Sottozone:

- Sottozona C1 - Espansioni pianificate
- Sottozona C2 - Edificato spontaneo consolidato
- Sottozona C3 - Espansioni in programma

La **Sottozona C1** identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata già attuati o in corso di attuazione. Il Piano classifica come C1 le superfici fondiarie. Le aree di cessione a standard sono identificate come Area S, distinte nelle Sottozone S1, S2, S3, S4, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso.

La Subzona C1.a identifica le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione. Per tali ambiti valgono le previsioni dello strumento urbanistico approvato e convenzionato:

- Lottizzazione "Tola e piu'
- Lottizzazione "IMCO - Borgo degli ulivi"
- Lottizzazione "DMV – PIBIRI - Eredi Benedetto Serra"
- Lottizzazione "Lilliu - Mandis"
- Lottizzazione "Immobiliare Monastir"
- Lottizzazione "Ballero"
- Lottizzazione "Eredi Binaghi" (Loc. Pedreras)
- Lottizzazione "Manca Mario e piu'" (Loc. Is Argiolas Beccias)

La Subzona C1.b identifica invece le aree interessate da interventi di edilizia economica e popolare e di edilizia convenzionata, di iniziativa pubblica e privata. Anche in questo caso valgono le previsioni dello strumento urbanistico attuativo:

- Piano di Edilizia Economica Popolare – PEEP di "Cungiau De Dommu"
- IACP 2° intervento
- IACP 3° intervento (Via Einaudi)
- COOP Monastir UNO 2° int (Via San Sperate)
- COOP Monastir UNO 3° int (Loc. Sa Noedda)
- COOP Monastir UNO 4° int (Loc. Is Argiolas Beccias)

La **Sottozona C2** identifica le aree edificate caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali contigui al tessuto urbano, consolidati ma realizzati in assenza di pianificazione attuativa. Per tale Sottozona il piano prevede alcune limitazioni agli interventi consentiti qualora si intenda intervenire mediante intervento edilizio diretto.

La **Sottozona C3** identifica le nuove aree di espansione a destinazione prevalentemente residenziale, individuate nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale.

Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica o privata), in conformità agli indirizzi ed alle prescrizioni delle schede dei Progetti Norma.

Il Piano identifica quattro comparti di intervento:

- AT_01 - Stell'è Mari
- AT_02 - Gutturu su Para
- AT_03 - Argiolas Beccias I
- AT_04 - Argiolas Beccias II

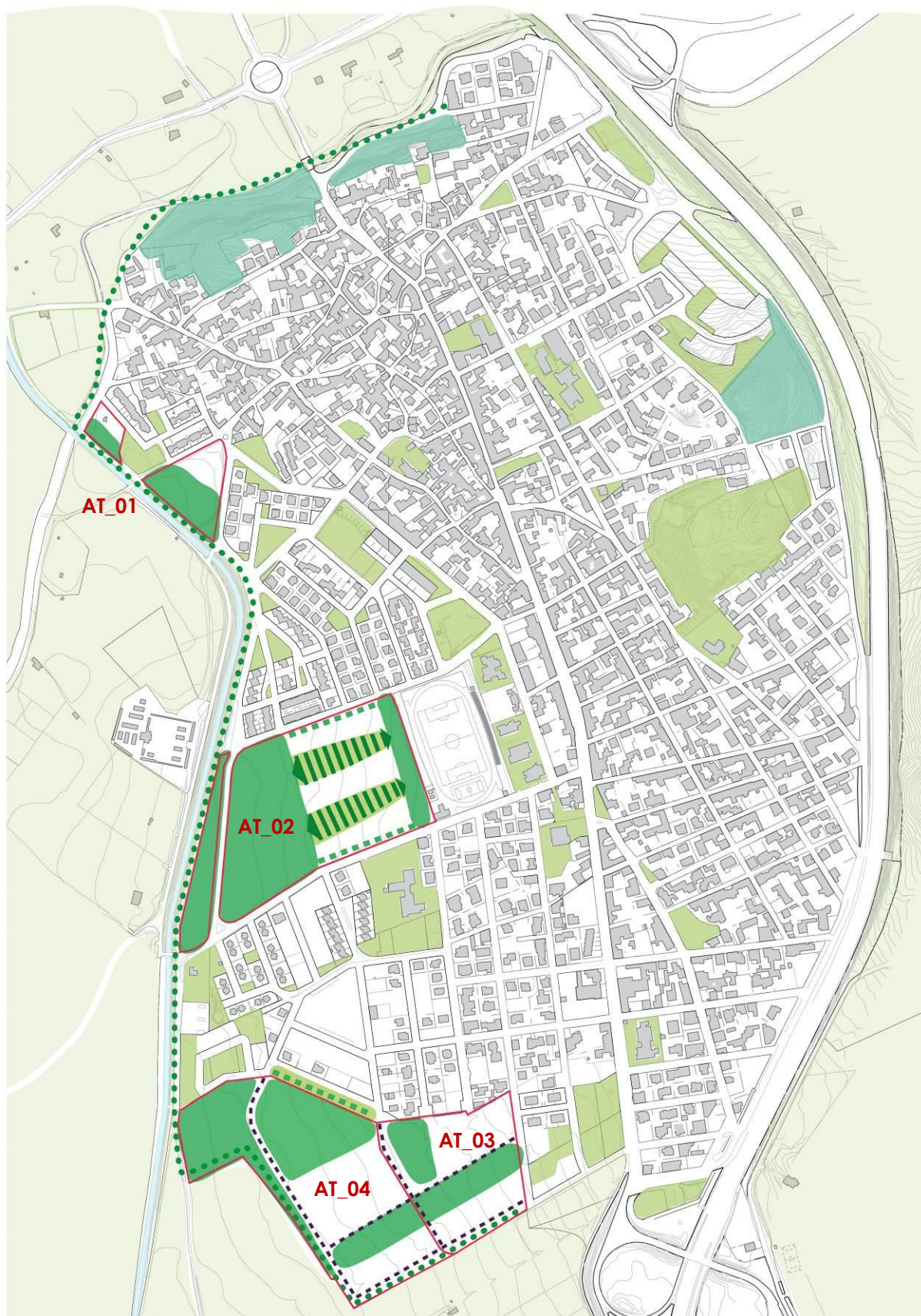


Figura 11 – Gli ambiti di trasformazione urbanistica

Le Zona D a carattere industriale, artigianale e commerciale

Identifica le aree del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli nonché le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali.

Il Piano identifica le seguenti sottozone, articolate in funzione dei caratteri funzionali:

- Sottozona D1 – Aree industriali
- Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali
- Sottozona D3 – Aree commerciali e polifunzionali
- Sottozona D4 - Aree estrattive di seconda categoria

La **Sottozona D1** identifica le parti del territorio comunale interessate da insediamenti a carattere industriale, classificate nel precedente strumento urbanistico come Zona D3.

La **Sottozona D2** identifica le aree interessate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali realizzati mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il Piano identifica le seguenti Subzone omogenee:

- la **Subzona D2.a** identifica il Piano per gli Insediamenti Produttivi – PIP, approvato e attuato ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, destinato ad attività a carattere artigianale; l'ambito era classificato come Zona D4 dal precedente strumento urbanistico;
- la **Subzona D2.b** identifica le aree interessate da insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, realizzati a seguito di Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata; tali ambiti erano classificate Zone D2 /Dcia dal precedente strumento urbanistico.
- la **Subzona D2.c** identifica le aree destinate dal Piano all'insediamento di nuove attività produttive, artigianali e commerciali, realizzabili mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

La **Sottozona D3** identifica le parti interessate da insediamenti commerciali e polifunzionali d'area vasta o d'ambito urbano. Il Piano distingue le seguenti Subzone omogenee in funzione della loro collocazione:

- la **Subzona D3.a** identifica le aree destinate ad insediamenti commerciali e polifunzionali di interesse d'area vasta, in corso di realizzazione a seguito di Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, precedentemente classificate come Zona DG dal precedente strumento urbanistico.
- la **Subzona D3.b** identifica le aree commerciali e polifunzionali esistenti all'interno del perimetro urbano; per tali aree il Piano prevede la possibilità di intervenire per la riqualificazione edilizia mediante intervento edilizio diretto. Per interventi di ristrutturazione e nuova costruzione è necessario predisporre un Progetto Unitario Convenzionato.

La **Sottozona D4** identifica le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di inerti e minerali di 2° categoria per il settore delle costruzioni e per uso industriale. Per tali aree il Piano prevede specifici impegni per il ripristino ambientale a conclusione delle attività estrattive.

Le Zona E agricole

Le Zone agricole identificano le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Il Piano, sulla base delle Direttive per zone agricole, suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

- Sottozona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola

La **Sottozona E1** identifica le aree del territorio comunale caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, in relazione alle caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli. Tali aree interessano prevalentemente gli ambiti delle alluvioni recenti del Riu Mannu, caratterizzati dal sistema degli orti giardino e sistemi di frangiventatura a cipresso e latifoglie che costituisce un elemento di grande valore paesaggistico-ambientale e identitario del sistema territoriale. L'ambito è caratterizzato da paesaggi dell'orticoltura e della frutticoltura tipica e specializzata ed interessa 852 ettari del territorio comunale, corrispondente al 27% del territorio comunale ed al 39% del territorio agricolo produttivo.

La **Sottozona E2** individua le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Interessa prevalentemente gli ambiti delle alluvioni antiche del Riu Mannu, a nord del territorio comunale, ed due settori in località Sa Gora de Arriali e di in località Su Fraigu/Basigna. L'ambito agricolo, caratterizzato da paesaggi dell'agricoltura di pianura, interessa una superficie di circa 1.205 ettari, corrispondente al 38% del territorio comunale ed al 55% del territorio agricolo produttivo.

La **Sottozona E5** interessa il sistema delle colture poste sui versanti collinari di Pedrera - Monte Zara, che per i caratteri geopedologici ed agronomici dei suoli, risultano marginali per l'attività agricola.

L'ambito è caratterizzato dai paesaggi delle colline andesitiche e dell'agricoltura di versante ed interessa una superficie di circa 124 ettari, corrispondente 4% del territorio comunale ed al 6% del territorio agricolo produttivo. Per tali aree il Piano riconosce la necessità di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, in relazione ai caratteri morfologici e pedologici.

Le Zone G per Servizi generali

Identifica le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati, a servizio della popolazione residente nel territorio comunale e d'area vasta.

- Sottozona G1 - Attrezzature di servizio urbano
- Sottozona G2 - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero
- Sottozona G3 - Presidi di pubblica sicurezza
- Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta.

La **Sottozona G1** - Attrezzature di servizio urbano: identifica le parti del territorio comunale destinate alle strutture direzionali, al credito, ai servizi e alle attività culturali, all'istruzione superiore, alla ricerca e la sanità.

La **Sottozona G2** - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero: identifica le aree urbane attrezzate destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

La **Sottozona G3** - Presidi di pubblica sicurezza: identifica le aree e gli impianti destinati al presidio per la sicurezza delle persone e delle attività economiche e più in generale del territorio.

La **Sottozona G4** - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta: identifica le attrezzature e gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani, quali le infrastrutture ed i servizio di valenza territoriale e d'area vasta, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione.

Le Zona H di Salvaguardia

Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico culturale, paesaggistico o di specifico interesse per la collettività. Comprende:

- Sottozona H1 - Salvaguardia storico culturale
- Sottozona H2 - Salvaguardia paesaggistico ambientale
- Sottozona H3 - Aree di pertinenza delle infrastrutture varie

La **Sottozona H1. Salvaguardia storico culturale**, identifica le aree interessate dalla presenza di beni di interesse storico-culturale, costituiti dal patrimonio archeologico e dal patrimonio edilizio di interesse architettonico e storico-culturale.

Tali aree sono destinate alla fruizione culturale ed alle attività legate alla fruizione dei monumenti, delle zone archeologiche e dei beni culturali in genere. Gli interventi in tali zone devono garantire la sostanziale integrità dei beni di interesse storico-culturale. La Sottozona H1 di salvaguardia storico culturale è articolata nelle seguenti sottozone:

- la **Subzona H1.a** Aree di interesse archeologico, identifica le aree interessate dalla presenza di complessi archeologici o monumentali;
- la **Subzona H1.b** - Emergenze architettoniche, identifica manufatti e complessi edilizi di interesse artistico, storico, architettonico, culturale.

La **Sottozona H2** identifica gli ambiti di Salvaguardia paesaggistico ambientale e le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, per la presenza di aree di interesse paesaggistica fisico-ambientale e naturalistico. Tali aree sono in parte individuate dal PPR come Beni paesaggistici.

Il Piano identifica due principali sistemi ambientali:

- la **Subzona H2.a** identifica il sistema naturalistico ambientale dei rilievi andesitici di Monte Zara - Monte Olladiri interessati dalla presenza di ecosistemi a macchia mediterranea e roverella. L'ambito è destinata alla funzione prioritaria di tutela e

conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici.

- la **Subzona H2.b** identifica i tratti di corridoio fluviale e le aree ripariali del Rio Mannu di San Sperate, del Flumineddu e dei canali ripartitori, interessati dalla presenza di formazioni arboree e/o alto-arbustive ad elevata idoneità per specie faunistiche e floristiche. Tale sistema rappresenta un importante corridoio ecologico fluviale di connessione fra ambiti rurali e tessuto urbanizzato;
- la **Sottozona H3** identifica gli ambiti limitrofi alla Strada Statale Carlo Felice e le relative aree di pertinenza delle infrastrutture viarie. In tali aree sono consentiti unicamente interventi di rinaturalizzazione, stabilizzazione delle scarpate e opere di rinverdimento mediante elementi arborei e floristici coerenti con l'assetto biotico del settore.

Le Zone S per Spazi pubblici

Identificano le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza e, più in generale, al sistema urbano, incluse le cessioni a standard per servizi delle zone C di espansione residenziale o dei Piani di Risanamento Urbanistico, identificate nella cartografia di Piano.

- la **Sottozona S1** Aree per l'istruzione: comprende il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo grado dell'istruzione, nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.
- la **Sottozona S2** Aree per attrezzature di interesse comune: identifica le aree destinate a servizi sociali (comprendenti le attrezzature pubbliche o private ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale), attrezzature religiose (, comprendenti gli edifici per il culto, le opere parrocchiali e gli istituti religiosi) e servizi civici (comprendenti le attrezzature pubbliche o private destinate alla vita collettiva, alle attività culturali e ricreative, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili)
- la **Sottozona S3** Aree per spazi pubblici: identifica le aree destinate a parchi pubblici e attrezzature per il verde urbano, il gioco e lo sport; comprende inoltre le fasce verdi lungo le infrastrutture viarie che tuttavia non possono essere computate come dotazione a Standard.
- la **Sottozona S4** Aree per parcheggi pubblici: identifica le aree destinate a parcheggi pubblici attrezzati, realizzati in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2, comma 2, della L. 122/89 (Legge Tognoli), e fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli, nel rispetto delle condizioni idrogeologiche del contesto.

Le aree per servizi identificate con la sigla S posta tra parentesi tonde non sono di proprietà comunale e devono essere da questa acquisite. Per tali aree trovano applicazione le disposizioni in materia di compensazione urbanistica. A tale fine a dette aree il Piano assegna un indice di edificabilità pari a 0,20 mc/mq per le aree comprese all'interno di Ambiti di trasformazione e di 0,15 mc/mq per le aree esterne.

6.2 Disciplina di attuazione

Il Piano Urbanistico Comunale si attua attraverso differenti modalità, in considerazione delle caratteristiche del contesto urbano e territoriale di riferimento.

Ove non diversamente disposto dalla disciplina urbanistica delle singole zone omogenee, il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata; in alcuni contesti specifici il Piano identifica unità minime di intervento, le quali costituiscono gli ambiti entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da uno o più aventi titolo.

La disciplina del Piano identifica le aree del tessuto urbano, per le quali l'intervento edilizio deve essere preceduto dalla redazione di un Progetto unitario convenzionato, approvato mediante semplice deliberazione da parte del Consiglio comunale. Tale modalità attuativa risponde alla necessità di prevedere che l'edificazione avvenga in modo coordinato sulla base di un progetto di inserimento urbano unitario dei singoli interventi.

Per alcuni ambiti urbanistici omogenei, di trasformazione, riqualificazione, conservazione, il Piano si attua previa redazione, approvazione ed eventuale convenzionamento di uno specifico Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, ecc.).

Gli Ambiti di trasformazione urbanistica a carattere residenziale si attuano mediante Strumento Urbanistico Attuativo, esteso all'intero ambito identificato graficamente nelle tavole di zonizzazione, nel rispetto delle disposizioni e indirizzi progettuali indicati nelle schede contenute nel Repertorio dei progetti norma.

Il Comparto edificatorio coordinato potrà localmente essere proposto laddove risulti necessario prevedere che la trasformazione di determinate aree, anche non contigue e a destinazione urbanistica differente, avvenga in modo unitario e contestuale.

Il Comparto si attua attraverso l'approvazione e il convenzionamento di uno Strumento Urbanistico Attuativo, definito Piano di Comparto, che segue le stesse procedure di formazione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato. Il Comparto può comprendere uno o più zone urbanistiche, anche non contigue e aventi differente classificazione urbanistica, e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica Istanza.

Per l'edificazione nelle zone agricole, il Piano ha previsto uno specifico strumento, finalizzato alla programmazione ed al coordinamento degli interventi. Il Piano Aziendale consiste in uno studio particolareggiato dell'area di intervento, che deve illustrare le caratteristiche agropedologiche del fondo e le attività aziendali attuali e previste. Il Piano ha inoltre la finalità di dimostrare la sostenibilità economica degli investimenti programmati e la loro capacità di produrre un miglioramento sostanziale e duraturo della produttività; il Piano Aziendale deve inoltre dimostrare l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo, connessa all'attività aziendale proposta dal richiedente.

6.3 Vincoli, tutele e aree di rispetto

La disciplina del territorio contiene inoltre la disciplina di tutela e le aree di rispetto che, pur non modificando la specifica destinazione urbanistica omogenea, condizionano le modalità di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

La disciplina di salvaguardia risulta così articolata:

- Salvaguardia paesaggistica
- Salvaguardia tecnico amministrativa
- Salvaguardia idrogeologica

Salvaguardia paesaggistica

La salvaguardia paesaggistica delle risorse del territorio avviene mediante un insieme articolato di dispositivi spaziali e normativi.

Il Piano Paesaggistico Regionale, nel rispetto delle indicazioni del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ha identificato e tipizzato i Beni paesaggistici del territorio regionale. Inoltre ha identificato e disciplinato le componenti di paesaggio con valenza ambientale, previste all'art. 21 delle NTA del PPR.

Il PUC in adeguamento al PPR ha individuato puntualmente, nell'ambito delle attività di Riordino delle conoscenze, e disciplinato nella normativa di attuazione, sia i Beni paesaggistici sia le componenti di paesaggio con valenza ambientale.

Il Piano ha inoltre identificato e disciplinato le aree di rispetto paesaggistico, limitrofe alla Zona H1 di Salvaguardia storico culturale, e le aree a rischio archeologico interessate da modesti ritrovamenti. Il Piano identifica due distinte aree di rispetto:

- Area di rispetto archeologico
- Area di rispetto architettonico

In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona ed è assentibile l'edificazione, nel rispetto della disciplina del Piano e subordinatamente a specifici accorgimenti e procedure di autorizzazione.

Salvaguardia tecnico amministrativa

Gli ambiti di Salvaguardia tecnico amministrativa identificano le seguenti aree:

- Area di rispetto cimiteriale.
- Area di rispetto stradale
- Aree di rispetto degli impianti tecnologici.

L'Area di rispetto cimiteriale identifica le aree limitrofe al perimetro del cimitero, soggette a vincolo di inedificabilità previsto dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

L'Area di rispetto stradale identifica gli ambiti limitrofe al confine stradale, così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. mm. ii), dove è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

La larghezza delle aree di rispetto stradale è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in riferimento alle differenti tipologie di infrastrutture viarie, strade statali,

provinciali o comunale, ed al contesto che attraversano, interno o esterno ai centri abitati.

Le Aree di rispetto degli impianti tecnologici, sono quelle limitrofe agli impianti tecnologici, quali depuratori, potabilizzatori o impianti per il trattamento dei rifiuti, dove è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Salvaguardia idrogeologica

Le aree di Salvaguardia e tutela idrogeologica, sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica, o da frana, identificate dallo Studio di Compatibilità Idraulica, e geologica e geotecnica, in adeguamento del PUC al Piano di Assetto Idrogeologico- PAI.

In tali aree sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalle Norme Tecniche del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica e di frana.

Nelle aree perimetrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica come aree di pericolosità idraulica di qualunque, classe il PUC istituisce fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, secondo quanto previsto dal comma 8 dell'art. 8 delle NTA del PAI.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, dove è preclusa l'edificazione e ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi atti a ridurre il rischio idraulico, hanno la finalità di conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua, favorire la creazione di fasce tampone e mantenere libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica e di protezione civile.