



COMUNE DI MONTI

PROVINCIA DI OLBIA – TEMPIO

AREA TECNICA

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E PRIMA
FORMAZIONE DI MONTI CENTRO E FRAZIONE STAZIONE F.S.



II RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Istruttore Tecnico Direttivo
(Geom. Giovanni Maria Raspitzu)



1.0_ Premessa;

**2.0_ Il centro di antica e prima formazione del Comune di Monti e della
Frazione Stazione F.S..**

3.0_ Attuale classificazione Urbanistica e dati dimensionali.

4.0_ Il piano particolareggiato.

4.1 - Obiettivi e Contenuti.

4.2- Strategie e azioni.

5.0_ Metodologia operativa e cronoprogramma;

5.1 - Metodologia e indirizzi di piano;

5.1.1 *Struttura metodologica di piano;*

5.1.2 *Coordinamento del gruppo di lavoro;*

5.1.3 *Verifica di qualità;*

5.1.4 *Condivisione e comunicazione;*

5.2- Rilievo;

5.2.1 *Reperimento materiali di base e operazione di avvio del
processo di piano;*

5.2.2 *Rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici;*

5.3- Conoscenza di sfondo e rappresentazione del piano.

5.3.1 *Elaborazione tavole del contesto storico e di individuazione del
Centro Storico;*

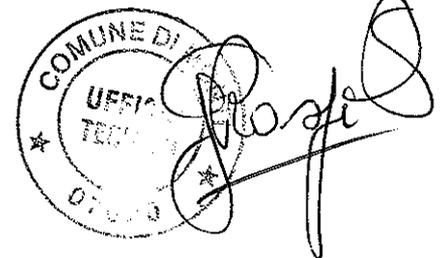
5.3.2 *Elaborazione tavole dello stato di fatto delle unità edilizie nel
Centro Storico.*

5.4- Disposizioni di piano.

6.0_ Processo Partecipativo;

7.0_ Gruppo di lavoro e Professionalità coinvolte;

8.0_ Risorse finanziarie e quadro economico;



1.0 _ PREMESSA

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario necessario per la redazione dei Piani Particolareggiati del Centro Storico e Prima Formazione di Monti centro e della Frazione Stazione F.S..

L'obbiettivo generale dell'Amministrazione Comunale, attraverso l'avvio della procedura di redazione dei Piani Particolareggiati di detti Centri Storici, è quello di fornire uno strumento urbanistico di attuazione nelle zone territoriali come individuate e successivamente ripериметrate dal Piano Paesaggistico Regionale come Centri di antica e prima formazione.

Il piano operativo costituisce il punto di partenza, e insieme lo strumento di programmazione, dell'iter di redazione e approvazione del piano particolareggiato secondo la procedura definita dalla Regione Autonoma della Sardegna.

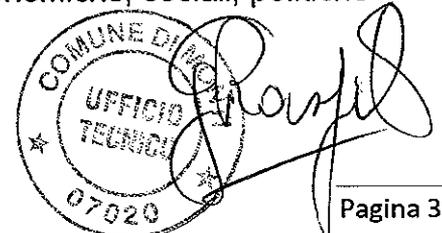
Infatti, l'amministrazione Comunale ha già provveduto in fase di copianificazione con l'ufficio de Piano della Regione Sardegna alla verifica dei perimetri delle aree, che preliminarmente erano state individuate nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, procedendo attraverso l'atto ricognitivo ai sensi dell'art. 2 delle NTA del PPR e delimitandone in maniera definitiva i rispettivi confini.

I Piani Particolareggiati dei Centri storici si configurano come degli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale nelle zone territoriale omogenee A, porzioni di territori così classificati secondo le disposizioni normative dettate dal Decreto Floris (DA n. 2266/U del 22/12/1983), regolandone gli interventi.

L'art. 3 del Decreto Floris (DA n. 2266/U del 22/12/1983) definisce il "Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale" come l'insieme delle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Ai sensi della classificazione urbanistica, il Centro storico è identificato come zona territoriale omogenea A.

In generale, sono da considerare centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e ambientali.⁽²⁾



La Regione Sardegna da tempo promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici⁽³⁾, da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti dell'art. 143 "Piano Paesaggistico" del D. Lgs. "n. 42/2004 e ss.mm.e ii."⁽⁴⁾

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

I suoi orientamenti essenziali sono:

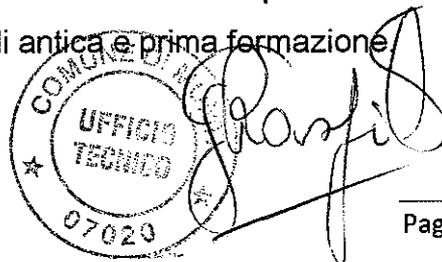
1 - *Identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;*

2 - *Ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali.*⁽⁵⁾

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

Il P.P.R. assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R. rientrano tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione.

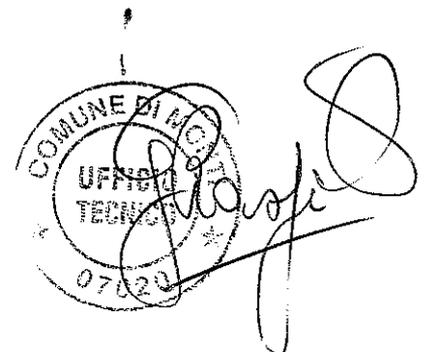


Nel centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A Centro storico sia zone B di completamento residenziale.

Generalmente le zone B comprese all'interno del centro di antica e prima formazione sono aree che hanno perso in parte o in toto i caratteri tipologici sia degli abitati sia della matrice viaria e pertanto sono soggette a riqualificazione urbanistica.

In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione. Le Amministrazioni Comunali possono, altresì, identificare le aree ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione come zona A Centro storico.

- 1 - Si veda l'art. 13 e ss. della L. n. 1150 del 17 agosto 1942, "Legge urbanistica", e l'art. 21 e ss. della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".
- 2 - Si veda la L.R. n. 29 del 13 ottobre 1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".
- 3 - Si veda la L.R. n. 29 del 13 ottobre 1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna".
- 4 - L'art. 143, "Piano Paesaggistico", del D. Lgs. n. 42/2004, come modificato dall'art. 2 del D. Lgs. n. 62/2008, detta le modalità di elaborazione, i contenuti del Piano Paesaggistico e la sua validità.
- 5 - Si veda la Relazione Generale del PPR.
- 6 - Fonte: <http://www.sardegna territorio.it/cittacentristorici/bandieiniziative.html>



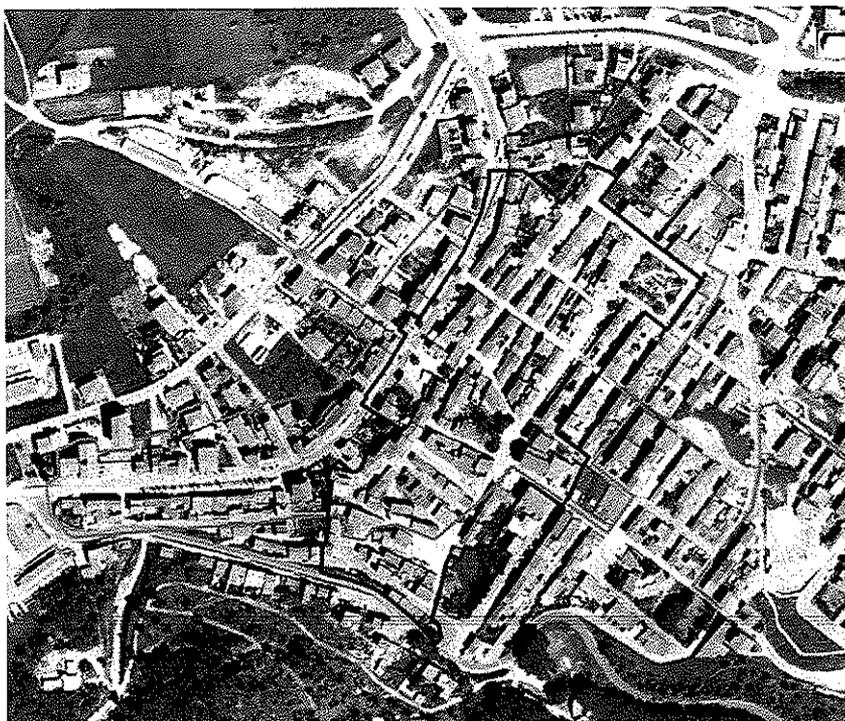
2.0_ IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI MONTI E DELLA FRAZIONE STAZIONE F.S.

I nuclei di primo impianto e antica formazione di Monti centro e della Frazione Stazione F.S. sono stati individuati nell'ambito dell'attività di co-pianificazione con la Regione Autonoma della Sardegna, in seguito ad analisi dei seguenti elementi:

- Tessuto urbano e sua evoluzione, svolta attraverso l'ausilio della cartografia storica ed attuale dell'indagine diretta;
- Caratteri tipologici, materici e costruttivi degli edifici e loro grado di conservazione.

Il perimetro, risultato dell'indagine conoscitiva di cui sopra e dalla successiva attività di verifica svolta con l'ufficio di piano della R.A.S. è stato definitivamente approvato con determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia R.A.S. N. 421 /DG in data 06/03/2009 a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale di Monti n. 18 del 9.04.2008;

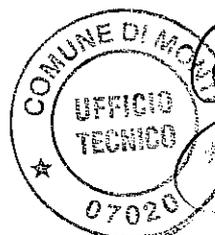
- *Monti Centro*



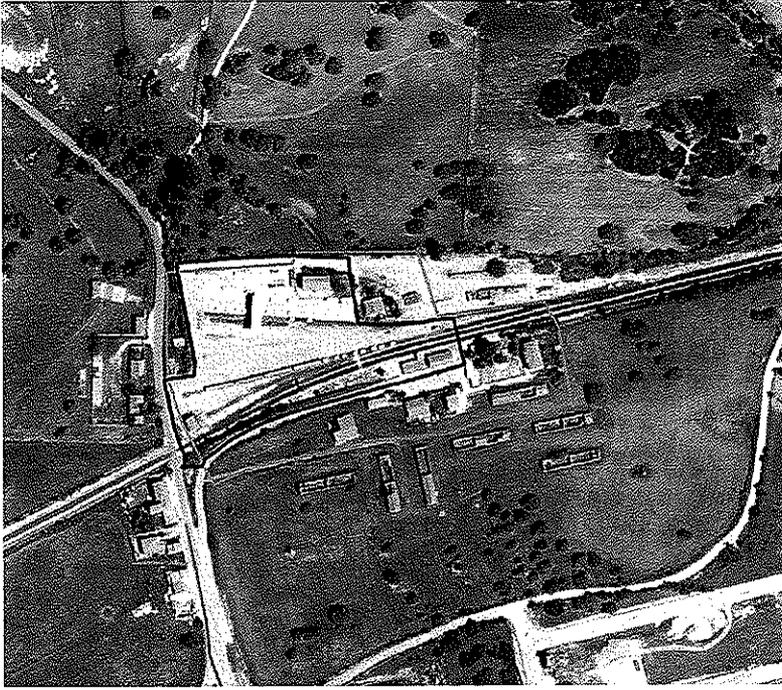
Perimetro da PPR



Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.



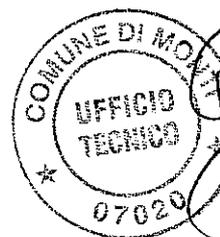
- Stazione F.S.



Perimetro da PPR



Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.



3.0 _ ATTUALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

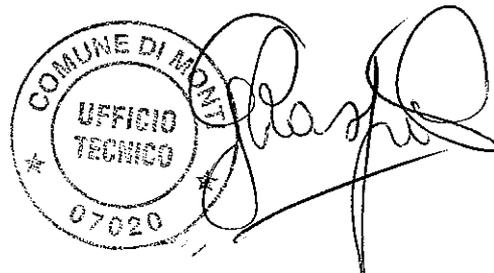
Nel PUC del Comune di Monti non è presente alcuna zona A.

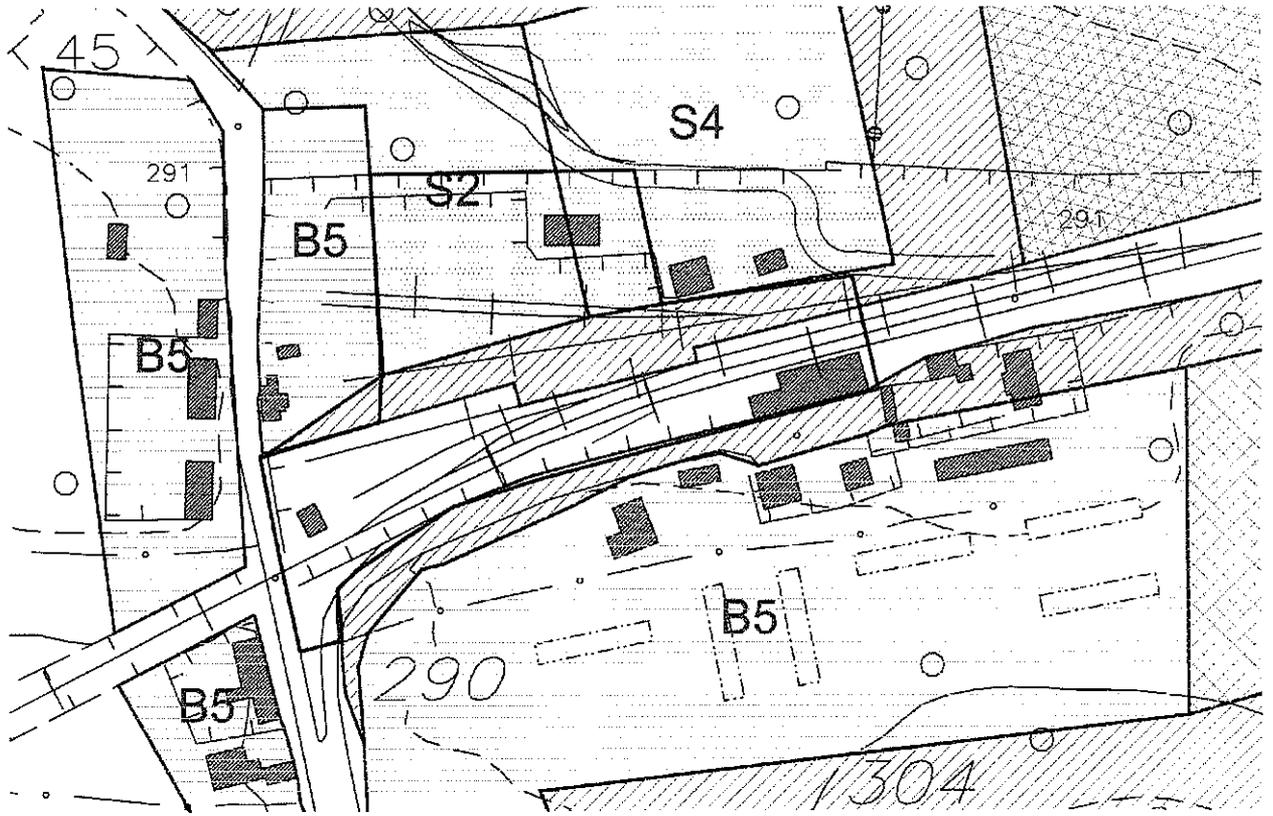
Il Comune è dotato di Piano Particolareggiato della Zona B1 di Monti centro, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 63 del 16/09/1994, esecutiva ai sensi di legge.

Il perimetro del centro matrice di Monti individua un'area che attualmente ricade totalmente all'interno del piano particolareggiato della zona B1.



Sovrapposizione piano Partic. Zona B1 e perimetrazione Centro matrice di Monti.





*Sovrapposizione strumento urbanistico vigente e perimetrazione centro matrice
Frazione Stazione F.S..*

**Totale superfici ricadenti all'interno dei Centri di antica e prima formazione del
Comune di Monti e della Frazione Stazione F.S.: HA 9.30**

4.1 – Obiettivi e contenuti.

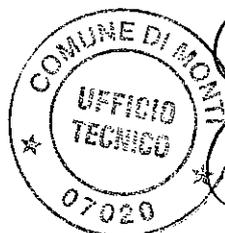
IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO È LO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO, PROGETTUALE E OPERATIVO PER TUTTA L'AREA COMPRESA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA ZONA A, TESO A PORRE IN EVIDENZA LE CARATTERISTICHE SPECIFICHE QUALIFICANTI IL TESSUTO EDILIZIO DEL NUCLEO ANTICO CON IL FINE DI TUTELARE I VALORI STORICO ARCHITETTONICI ED URBANISTICI DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO ESISTENTE E DI DISCIPLINARNE IL RECUPERO, LA RIQUALIFICAZIONE E, OVE CONSENTITO, LE NUOVE EDIFICAZIONI.

Gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione dei Piani Particolareggiati dei Centri storici in argomento sono:

- Riconoscere il tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Monti e della Frazione Stazione F.S. che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri dei centri di cui trattasi;
- Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;
- Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

In particolare i Piani Particolareggiati dei Centri Storici sono volti a:

- Disciplinare gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- Recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Monti e della Frazione Stazione F.S. come matrici della riqualificazione degli abitati;



A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Raspil", written over the official stamp.

- Favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
- Definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici;
- Migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

4.2 Strategie e azioni.

- Riconoscimento e perimetrazione degli elemento a valenza storico culturale all'interno del Centro storico e l'identificazione del relativo contesto urbano e paesaggistico;
- Definizione di norme di salvaguardia e tutela del Centro storico e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
- Controllo degli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi, se incoerenti con gli obiettivi di piano;
- Riconoscimento delle interrelazioni esistenti tra gli elementi urbani del centro storico (edifici, recinzioni, pertinenze, corti,...) e le aree limitrofe del contesto urbano;
- Individuazione di modalità per il migliore reinserimento degli edifici pubblici e privati che presentino caratteri di forte incoerenza, per tipologie volumetriche e materiali, dalle forme tradizionali;
- Promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

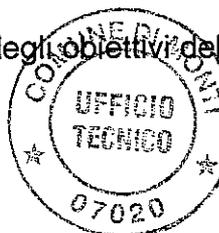
5.0_ METODOLOGIA OPERATIVA E CRONOPROGRAMMA

Le fasi operative previste in linea generale sono:

Fase 1 _ Presentazione di un programma delle attività e definizione del cronoprogramma dettagliato.

Tempistica _ entro 10 giorni dalla definizione dell'incarico.

Fase 2 _ Consegna del piano metodologico, degli obiettivi del Piano Particolareggiato e dell'inquadramento di base.



Tempistica _ entro 30 giorni dalla condivisione del crono programma dettagliato.

Fase 3 _ Consegna del progetto di massima / Adozione da parte del Consiglio Comunale

Tempistica _ entro 60 giorni dalla condivisione del piano metodologico, degli obiettivi del Piano e dalla consegna degli elaborati cartografici di base.

Fase 4 _ Consegna del progetto definitivo

Tempistica _ entro 60 giorni dalla approvazione della proposta di massima da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque non oltre 60 giorni dalla consegna della progetto di massima

Fase 5 _ Pubblicazione ex art. 20 e 21 della L.R. 45/89

Tempistica _ 60 giorni dalla data di Adozione da parte del Consiglio Comunale.

Fase 6 _ Relazione puntuale e individuazione cartografica delle eventuali osservazioni.

Tempistica _ 30 giorni.

Fase 7 _ Approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.

5.1 - Metodologia e indirizzi di piano.

Il programma dettagliato delle attività con relativo crono programma in coerenza con quanto sinteticamente riportato prevede lo svolgimento delle seguenti attività:

5.1.1 _ Struttura metodologica di Piano:

- Documenti di indirizzo.
- Impianto metodologico e dispositivi di Piano.
- Definizione obiettivi primari di Piano.

5.1.2 _ Coordinamento gruppo di lavoro:

- Organizzazione e conduzione delle riunioni.
- Redazione dei verbali.
- Verifica delle fasi del crono programma.
- Rapporti intermedi di avanzamento dei lavori



5.1.3 _ Verifica di qualità:

- Definizione dei requisiti di qualità del Piano.
- Processo di verifica.

5.1.4 _ Condivisione e comunicazione:

- Presentazione all'Amministrazione Comunale e pubbliche.
- Redazione documenti per la comunicazione sul web e canali di comunicazione scelti dall'AC.
- Pubblicazione di un documento sintetico di divulgazione del Piano.

5.2 - Rilievo:

5.2.1 _ Reperimento materiali di base e operazioni di avvio del processo di piano;

- Elenco materiali di base.
- Reperimento e archiviazione degli elaborati di base:
 - Cartografia storica del territorio.
 - Cartografia storica del centro urbano.
 - Planimetria catastale del centro urbano.
 - Ortofoto del Centro Storico.
 - Perimetrazione del Centro di antica e prima formazione.
 - Strumento urbanistico vigente.
 - Planimetria aereofotogrammetrica del Centro Storico.
- Definizione del format delle tavole.
- Progettazione del Sistema Informativo del Piano.

5.2.2 _ Rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici:

- Definizione schede di rilevazione delle Unità Edilizie.
- Sopralluoghi per il rilievo delle unità edilizie.
 - Dossier fotografico delle singole unità edilizie.
 - Toponomastica e numeri civici.



- Tipologia delle coperture.
- Numero dei piani utili e consistenza volumetrica.
- Stato della proprietà e condizioni di occupazione.
- Destinazione d'uso dei piani terra.
- Destinazione d'uso dei piani primi.
- Stato generale di conservazione.
- I tipi edilizi del centro storico.
- Manufatti edilizi in stato di abbandono.
- Sopralluoghi per il rilievo dello spazio urbano.

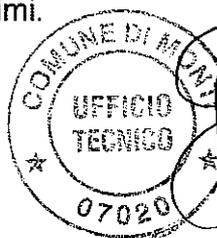
5.3 – Conoscenza di sfondo e rappresentazione del piano.

5.3.1 _ Elaborazione tavole del contesto storico e individuazione del Centro di antica e prima formazione:

- Inquadramento storico del territori.
- Evoluzione dell'insediamento – Cartografia storica.
- Planimetria catastale.
- Ortofoto.
- Individuazione del Centro Storico.
- Strumento Urbanistico vigente.
- Planimetria aerofotogrammetrica del Centro Storico.

5.3.2 _ Elaborazione tavole dello stato di fatto delle unità edilizie nel Centro di antica e prima formazione.

- Numero di piano utili e consistenza volumetrica.
- Stato della proprietà e condizioni di occupazione delle unità edilizie.
- Destinazione d'uso dei piani terra.
- Destinazione d'uso dei piani primi.
- Stato di conservazione.
- I tipi edilizi del centro storico.



- Manufatti edilizi in stato di abbandono.

5.4 _ Disposizioni di Piano.

- Elaborati progettuali;
- Relazione di Piano;
- Disciplina degli interventi urbani/urbanistici;
- Disciplina degli interventi edilizi;
- Modalità di installazione degli impianti;
- Abachi edilizi;

Durante la stesura degli elaborati grafici di piano, ed in concomitanza con la fase progettuale, si provvederà all'elaborazione delle Norme Tecniche di Attuazione e di tutti gli allegati previsti dalla normativa, il tutto in coerenza con gli obiettivi generali e particolari che hanno generato le scelte di piano e con le scelte puntuali dell'Amministrazione Comunale e della Regione Autonoma della Sardegna.

Tutte le attività si realizzano attraverso incontri di condivisione del lavoro di redazione con l'Amministrazione Comunale, funzionari dell'Ufficio Tecnico ed i funzionari della Regione Autonoma della Sardegna.



6.0_ PROCESSO PARTECIPATIVO

La condivisione degli strumenti urbanistici è la miglior chiave di lettura per la riuscita degli intenti dello stesso strumento.

L'amministrazione ha intenzione di rispettare in pieno questa filosofia, predisponendo fin dalle prime fasi di redazione dei Piani del Centro Storico un processo di partecipazione e coinvolgimento dei cittadini che non vedranno degli strumenti urbanistici imposti dall'alto, bensì saranno edotti sulle finalità e sulla filosofia generale degli stessi.

La partecipazione della popolazione sarà inoltre una risorsa fondamentale nel processo di ricognizione dell'identità storica di ogni singola unità edilizia, nonché nelle problematiche che emergono ai fruitori ed abitanti dei centri storici, tramite testimonianze, immagini, etc.

7.0_ GRUPPO DI LAVORO E PROFESSIONALITA COINVOLTE

La redazione dei Piani Particolareggiati sarà affidata ad un gruppo di lavoro composto da tecnici esterni ed interni all'amministrazione.

Si prevedono le seguenti figure professionali.

Esterne:

- N. 1 Architetto Coordinatore del gruppo;
- N. 1 Architetto/Ingegnere;
- N. 2 Geometri;
- N. 1 Architetto/Ingegnere per Assoggettabilità VAS

Interne all'Ente:

- N. 2 Geometri:
 - Geom. Giovanni Maria Raspitzu – Responsabile Area Tecnica –
 - Geom. Sandro Pudda – Istruttore Tecnico
- N. 1 Istruttore Amministrativo:
 - Dott.ssa Loredana Nela –



8.0 _ RISORSE FINANZIARIE E QUADRO ECONOMICO

ID	PRESTAZIONI	AMBITO	SPESE
1	SPESE UFFICIO TECNICO	Ufficio tecnico comunale	€ 1.600,00
2	SPESE PER PROGETTAZIONE URBANISTICA	Tecnici Esterni	€ 39.831,47
3	SPESE PER PROGETTAZIONE VERIFICA ASS. VAS	Tecnici Esterni	€ 12.000,00
parziale (1+2+3)			€ 53.431,47
4	CASSA PREVIDENZIALE (4%)	(2+3)*4%	€ 2.073,25
5	IVA 21%	(2+3)*21%	€ 10.884,61
6	SPESE PER PUBBLICAZIONI	2% di (2+3)	€ 1.110,36
parziale (4+5+6)			€ 14.068,22
COMPLESSIVAMENTE			€ 67.499,69

RISORSE

Finanziamento R.A.S. - Capitolo 5071 PEG	€ 36.693,29	% finanziamento	54,36%
Fondi Comunali – Capitolo 5071/2011	€ 30.806,40	% finanziamento	45,64%
Totale	€ 67.499,69		100,00%