

COMUNE DI GONNESA



PIANO URBANISTICO COMUNALE
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Ufficio Tecnico Comunale - Area Urbanistica, Territorio e Ambiente

Progettista:

Arch. Francesco Deplano

Arch. Massimo Faiferri - Studio Professionisti Associati Srl

Consulenze Specialistiche:

Archeol. Gianfrancesco Canino	- Assetto storico - culturale
Geol. Aurelio Fadda	- Assetto ambientale
Agron. Gaetano Cipolla	- Assetto ambientale
Ing. Giovanni Perfetto	- Piano Utilizzo Litorali
Ing. Paolo Montisci	- Sistemi Informativi Territoriali
Geol. Pietrino Piras	- Adeguamento al PAI
Ing. Nicola Todde	- Compatibilità Idraulica

Sindaco:

Hansal Cristian Cabiddu

tav. n°:

data:

Ottobre 2016

titolo:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

protocollo

nome file

formato

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Il presente Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato P.U.C., redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni e della L.R. 25/11/2004 n.8 (Piano Paesaggistico Regionale), costituisce lo strumento di pianificazione generale del Comune di Gonnese.

La validità giuridica del P.U.C. è a tempo indeterminato. Le previsioni del P.U.C. hanno tuttavia proiezione decennale e per questo il P.U.C. stesso può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.U.C., le presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Il presente P.U.C. è redatto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e in conformità al Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

ART. 2 - RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO E CON I PIANI SOVRAORDINATI

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Leggi e Direttive emanate dalla Regione Sardegna ed in particolare:

- L.R. 11/101985, n. 23
- L.R. 22/12/1989, n.45
- D.A. 20/12/1983,n. 2266/U
- "Direttive per le zone agricole" (D.P.G.R. 03/08/1994 n.228, con riferimento all'art. 8 della L.R. 22/12/1989 n.45)
- Decreto Ass.Turismo, Artigian. e Comm., 29/12/2000 n° 1920 e successive modifiche ed integrazioni
- D.p.r. 6 giugno 2001 N.380 (Testo Unico Edilizia)
- Delibera G.R. 08/02/2004
- L.R. 25/11/2004, n.8
- Circ. C. R. 23/02/2005
- L.R. 23 ottobre 2009, n.4

Il P.U.C. si attua altresì nel rispetto delle seguenti Leggi e decreti dello Stato:

- L. 18/04/1962 n. 167
- L. 22/10/1971 n. 865

- L. 28/01/1977 n. 10
- L. 05/08/1978 n. 457
- L. 28/02/1985 n. 47
- L. 08/08/1985 n. 43
- D.L. 31/04/98 n. 114
- D.L.29/10/1999 n. 490
- D.L.18/08/2000 n. 167
- D.P.C.M. 10/2000
- D.P.R. 06/06/2001 n. 380

ART.3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il P.U.C. si attua per mezzo di:

- Concessioni ed autorizzazioni edilizie, D.I.A., D.U.A.A.P.P.
- Piani Particolareggiati di centro storico tra i quali il Piano di Riqualificazione e Recupero Urbano con valenza di piano attuativo, redatto ai sensi dell'art.52 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R.;
- Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'art.21 L.R. 22/12/1989 n.45;
- Programmi Integrati
- Comparti edificatori di cui all'art. 27 della L.R. 22/12/1989 n.45;
- Programmi complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94.

TITOLO II - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Abitazioni

Gli edifici per abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati e di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, locali tecnici ecc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni), autorimesse.

Attività commerciali

Comprendono tutte le attività per il commercio di beni, all'ingrosso ed al dettaglio.

Attività commerciali all'ingrosso

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e supporto ed i relativi uffici, con esclusione di attività di commercio al dettaglio.

Attività commerciali al dettaglio

Sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali etc., e comprendono le superfici, di vendita, servizio, supporto e magazzino, nonché gli spazi tecnici.

- a. Esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni fino a 10.000 abitanti.
- b. Medie strutture di vendita con superficie compresa tra i 150 mq. e 800 mq. nei comuni fino a 5.000 abitanti, con superficie compresa tra i 150 mq. e 1.200 mq. nei comuni da 5000 a 10.000 abitanti.
- c. Grandi strutture di vendita, con superfici superiori a quelle previste per le medie strutture di vendita.
- d. Centri commerciali ovvero, medie e grandi strutture di vendita, nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio, unitariamente;

Pubblici esercizi

Comprendono le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quali, ristoranti, bar, trattorie sale di ritrovo con esclusione di locali per lo spettacolo e lo svago.

Impianti tecnici di scala urbana

Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi quali centrali e sotto centrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio e supporto.

Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani

Le attrezzature funzionali comprendono stazioni per il trasporto pubblico, ed altri centri funzionali urbani come depositi, rimesse, ed annesse officine e spazi per il pubblico.

Attrezzature socio - sanitarie di scala urbana

Comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, laboratori d'analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc.. Sono altresì compresi tutti gli spazi di servizio e supporto.

Locali per lo spettacolo

I locali per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, con i relativi spazi di supporto e di servizio.

Attrezzature culturali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi d'associazioni culturali, ricreative, per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati ed i relativi spazi di supporto e servizio.

Parcheggi attrezzati d'uso pubblico

I parcheggi attrezzati d'uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra e spazi aperti per il parcheggio, inclusi gli spazi di supporto e servizio.

Sedi cimiteriali

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriali, per la tumulazione ed il culto dei defunti, sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici funzionali, i servizi per il pubblico.

Distributori di carburante

Sono comprese tutte le attività, le attrezzature e gli impianti connessi con la distribuzione del carburante per autotrazione e per la nautica, comprese le strutture per l'assistenza ai veicoli, ai natanti e le imbarcazioni quali il lavaggio ed il servizio in genere. Sono altresì comprese piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica e nautica.

Uffici e studi professionali

Per piccoli uffici e studi professionali s'intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico compresi gli spazi di servizio e supporto, come archivi e spazi tecnici in genere.

Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, case per vacanze, bed & breakfast, alberghi diffusi, locande, hotel residences e residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale congressi ecc.)

Abitazioni collettive

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, ostelli per la gioventù, case di cura e cliniche private, sedi carcerarie, ecc. compresi i locali di servizio e supporto.

Fiere e mostre

Comprendono tutte le attività di tipo fieristico espositivo, mostre ed usi analoghi, compresi gli spazi per il pubblico e quelli di supporto e servizio.

Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nel campo delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Strutture di servizio

Comprendono, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, Caserme.

Usi assimilati per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici o realizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione e sulle dotazioni di parcheggio.

TITOLO III - LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART. 5 - LA ZONA A

Sono le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante.

La zona **A** si attua attraverso i seguenti strumenti di intervento:

- Concessione od autorizzazione edilizia
- Piani particolareggiati
- Piani di recupero urbano (L. 45/76 - L.R. 23/85 art.34)
- Programmi integrati dei centri storici (L.R. 29/98)
- Piani di risanamento urbanistico (L.R: 23/85 art. 32)

Usi previsti compatibili:

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

Il PUC nell'ambito definito **centro di antica e prima formazione** ha come obiettivi:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Norme di carattere generale

Tutti gli interventi, sia di manutenzione, che di nuova costruzione, dovranno prevedere la completa finitura di tutti i prospetti, da realizzarsi con intonaco tinggiato o colorato in pasta, o con rivestimento continuo realizzato con pietre locali.

Tutti gli interventi dovranno avere le seguenti caratteristiche architettoniche:

i nuovi volumi dovranno essere realizzati con copertura non aggettante;

gli infissi potranno essere realizzati sia in alluminio elettrocolorato (con l'esclusione delle finiture anodizzate metalliche) che in legno naturale o verniciato; la chiusura degli stessi dovrà essere garantita con tapparelle, persiane o portelloni dello stesso materiale.

Si prescrive un'unica tipologia di infissi esterni per l'intero fabbricato.

Le soluzioni di progetto o le tipologie di finiture approvate costituiranno un riferimento vincolante per i successivi analoghi interventi sullo stesso edificio.

Non sarà permessa alcuna modificazione dei caratteri originari del corpo di fabbrica storico, ad eccezione delle demolizioni e/o ristrutturazioni edilizie (demolizione e fedele ricostruzione) a seguito di lesioni strutturali che pregiudichino in tutto o in parte la stabilità del fabbricato. Sono consentiti gli interventi di ripristino delle tipologie originarie, anche attraverso la demolizione di elementi incongrui e superfetazioni.

All'interno degli edifici saranno possibili rifunzionalizzazioni, trasformazioni planimetriche compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi (amovibili) aperti. In ogni caso le sistemazioni interne non dovranno apportare alcuna modifica degli elementi architettonici esterni.

- Non sarà permessa alcuna modificazione, in qualsiasi situazione, del fronte principale dell'edificio storico con addossamenti di nuovi volumi edilizi.

- L'altezza delle nuove edificazioni non dovrà superare l'altezza di gronda del corpo storico.

- non saranno ammessi volumi aggiuntivi che insistano sui fronti principali del fabbricato storico;

- non saranno ammessi volumi o elementi di fabbrica in aggetto;

Saranno ammesse, sul lotto o eccezionalmente a ridosso dei fabbricati, strutture provvisorie amovibili quali pergole, pensiline, gazebo, che non siano in contrasto con le norme, fino ad approvazione di specifici Piani Attuativi, dovranno manifestarsi semplici ed essenziali nel disegno.

I lotti a confine con strade e piazze pubbliche o aperte al pubblico dovranno obbligatoriamente conservare o ripristinare le recinzioni originarie; le nuove recinzioni, fino ad approvazione di specifici Piani Attuativi, dovranno manifestarsi semplici ed essenziali nel disegno. Le recinzioni potranno essere interrotte per la formazione di un unico posteggio aperto.

Le finiture e i colori saranno individuati sulla base di un apposito **Piano del Colore**. In linea di principio viene ammessa una differenziazione cromatica tra gli edifici storici e quelli in ampliamento;

la tavolozza colori per gli edifici storici potrà essere arricchita a seguito delle risultanze della stratigrafia cromatica negli edifici oggetto degli interventi quando queste portino alla luce tinte originarie diverse da quelle già proposte.

In attesa della redazione e approvazione del Piano del Colore, varranno le Norme riportate nel Regolamento Edilizio.

Unità di intervento e classi di trasformabilità.

Il Piano Attuativo si articolerà per Unità di Intervento che definiranno l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito sarà scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sarà possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standards di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano".

Parametri edilizi ed urbanistici di zona, interventi assentiti, limiti d'altezza, distacchi dai confini e fra gli edifici
Per quanto riguarda la normativa di zona si fa riferimento al Piano particolareggiato del centro storico di Gonnese, al quale devono adeguarsi tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia.

In ogni caso vale quanto previsto all'art. 4 D.A.n2266/u del 1983:

- Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

- Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio dell'isolato su cui insiste il nuovo intervento. L'altezza dei fabbricati non dovrà superare la linea di gronda dei fabbricati confinanti verso il fronte stradale.

Per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso.

Tabella riassuntiva relativa alle superfici, volumi Zone A

Centro abitato Gonnese

SUPERFICI - VOLUMI					
ZONE OMOGENEE		PARAMETRI URBANISTICI			
		Superficie (mq)		Volume esistente (mc)	Volume di piano (mc)
	A	101.511,22		416.841,25	416.841,25

ART. 6 - LA ZONA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zona A e AB, munite dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici non sia inferiore al 10 % di quella complessivamente realizzabile (comune di III classe), riferita agli indici dello strumento urbanistico vigente.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici. Ai fini della verifica per la classificazione, l'indice di edificabilità fondiario massimo è pari a 5,00 mc/mq.

Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio
- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

Norme di carattere generale

Sono sempre consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art.31 della L. n.457/78 e dell'art.3 comma 1 del D.P.R. n.380/01. Sono inoltre consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) come definiti dall'art.3 comma 1 del D.P.R. n.380/01.

Qualora gli interventi riguardino ricostruzioni, anche parziali di volumi, in conseguenza di demolizioni essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per la zona.

Nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

L'indice fondiario massimo è di 3,0 mc/mq

Ulteriori interventi generalmente assentibili

La creazione di standard di parcheggio aggiuntivi, anche con interventi "puntuali", è generalmente auspicabile ed accoglibile; salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale, sono assentibili in concessione diretta interventi volti alla creazione di parcheggi ed autorimesse ai piani semi-interrati ed ai piani terra mediante modifica della destinazione d'uso. Sarà in ogni caso consentito il diradamento edilizio degli isolati, con trasferimento delle volumetrie dal retro al fronte strada, allo scopo di ridurre l'intasamento dei lotti privati ed i rapporti di copertura.

Limiti generali d'altezza

Salvo differente determinazione da stabilirsi in sede di Piano Attuativo o studio di Comparto Edificatorio, l'altezza, così come misurata in sede del computo dei volumi di cui al D.A. 2266/83, nel suo valore massimo è generalmente

fissata in 10.5 m.

Rapporto di copertura

Limitatamente ai lotti ineditati o risultanti liberi in seguito a demolizione il rapporto di copertura è fissato nella misura del 70% della superficie del lotto stesso

Distacchi dai confini

È previsto in generale il diritto di costruire in aderenza ai confini del lotto. È consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purché esso non sia inferiore a 5 m. dal confine stesso, e comunque la distanza fra pareti finestrate non deve essere inferiore a mt. 8 (Comune di III classe). In quest'ultimo caso, tra le proprietà confinanti, è fatto obbligo di stipulare apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta, in accoglimento del criterio più restrittivo.

Distacchi tra gli edifici

Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a 8 m. e in ogni caso ai due terzi della media delle altezze dei due edifici prospicienti. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del decreto dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983 o rese libere a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte strada o in profondità per una larghezza inferiore ai 24 m, nel caso di dimostrata impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti soluzioni tecnicamente e qualitativamente inaccettabili, è ammessa la riduzione del distacco minimo, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale beneficio sarà valutata dalla Commissione Urbanistica Comunale, con particolare attenzione all'effettiva impossibilità a costruire in aderenza o nel rispetto delle distanze di cui sopra.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare provvedimento autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili.

In tutte le zone C, per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso

I parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tabelle seguenti:

ZONE B - GONNESA		Concessione Diretta
Superficie territoriale	mq	253.088,33
Indice	mc/mq	3,00
Rapporto di copertura	mq/mq	0,7
Altezza massima	m	10,5
Volume ammissibile	mc	759.264,99
Volume esistente	mc	571.644,89
Volume disponibile	mc	187.620,10
Residenziale	mc	531.485,49
Servizi Connessi Residenza	mc	151.853,00
Servizi Pubblici	mc	75.926,50

ZONE B - NURAXI FIGUS		Concessione Diretta
Superficie territoriale	mq	180.926,77
Indice	mc/mq	3,00
Rapporto di copertura	mq/mq	0,7
Altezza massima	m	10,5
Volume ammissibile	mc	542.780,31
Volume esistente	mc	118.376,15
Volume disponibile	mc	424.404,16
Residenziale	mc	379.946,22
Servizi Connessi Residenza	mc	108.556,06
Servizi Pubblici	mc	54.278,03

ART. 7 - LA ZONA C (ESPANSIONE RESIDENZIALE)

Le zone omogenee C sono quelle destinate all'espansione urbana, sono parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i requisiti minimi di superficie utilizzata richiesti per le zone B; esse sono ben distinguibili in due differenti sotto zone:

- Ce - Ambiti individuati dalla previgente disciplina urbanistica che, assoggettati a pianificazione attuativa attraverso gli strumenti convenzionali, hanno avuto completa o parziale definizione anche dal punto di vista edificatorio.
- Cn - Nuove aree d'espansione residenziale, generalmente non edificate allo stato attuale, contigue al centro urbano ed alle stesse zone Ce.
- C Nuraxi Figus - Aree di espansione della frazione di Nuraxi Figus

Nelle zone C, l'altezza massima, a valle ed a monte nei terreni acclivi non può superare i 7 m.

Per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso.

ART. 8 - LA SOTTO ZONA Ce

Sono i comparti d'espansione che, previsti nella previgente disciplina urbanistica comunale, attuatisi nell'iter progettuale e procedurale, hanno avviato e talora ultimato anche la fase edificatoria, per esse vengono riconfermati tutti i parametri dello strumento urbanistico previgente, le concessioni sono sempre subordinate alla approvazione del piano attuativo.

ZONA		superficie
Ce1	mq	4.696,28
Ce2	mq	11.275,36
Ce3	mq	15.812,61
Ce4	mq	11.418,74
Ce5	mq	11.120,59
Ce6	mq	25.984,28
ERP 1	mq	2.131,95
PDZ	mq	5.850,27
totale	mq	88.290,08

Parametri urbanistici ed edilizi

ZONE Ce - GONNESA		Piano di lottizzazione
Superficie territoriale	mq	88.290,08
Indice	mc/mq	1,00
Lotto minimo	mq	300,00
Altezza massima	m	6,30
Volume ammissibile realizzata	mc	88.290,08
Residenziale	mc	61.803,06
Servizi Connessi Residenza	mc	17.658,02
Servizi Pubblici	mc	8.829,01

ART. 9 - LA SOTTO ZONA Cn

La sotto zona Cn si attua attraverso piani attuativi, d'iniziativa pubblica o privata, programmi integrati d'iniziativa pubblica o privata; le minime unità territoriali (comparto minimo) da sottoporre a studio attuativo vengono così definite:

- unica lottizzazione per superfici inferiori ad 1 ha
- per le aree con superfici maggiori di 1 ha, la superficie minima lottizzabile è pari al 30% della superficie complessiva

I piani attuativi dovranno essere corredati dagli elaborati minimi previsti nel Regolamento edilizio.

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

- l'indice territoriale massimo è di 0,8 mc/mq nell'abitato di Gonnese e di 0,7 mc/mq nella frazione di Nuraxi Figus;
- rapporto di copertura pari al 60%
- altezza massima degli edifici 7,00 m;
- distacchi dai confini non minori di 5,00 m;
- distacchi tra edifici e tra pareti finestrate non minori di 10,00 m;
- cessioni per servizi, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 18 mq/100 mc del volume residenziale di progetto.

Ripartizione della volumetria territoriale:

- fino al 70% per l'edilizia residenziale e/o ricettiva;
- non meno del 20% per servizi connessi con l'attività residenziale;
- non meno del 10% per servizi pubblici;

Usi previsti compatibili:

Sono quelli previsti all'art. 6 per la zona B.

Sono previste le seguenti subzone:

ZONA		superficie	di cui Cn/H	di cui utile ai fini del calcolo volumetrico
Cn3	mq	15.374,33		15.374,33
Cn4	mq	5.783,21		5.783,21
Cn8	mq	7.738,84	3.117,95	7.738,84
Cn9	mq	19.116,57		(al netto delle zone Cn9-S) 13.289,62
Cn11	mq	13.301,63		13.301,63
totale	mq	61.314,58		55.487,63

Parametri urbanistici ed edilizi:

ZONE Cn - Gonnese		Piano di Lottizzazione	
Superficie complessiva	mq	comprensiva di zone Cn-S	61.314,58
Superficie territoriale	mq	ai fini del calcolo volumetrico (al netto delle zone Cn9-S)	55.487,63
Indice	mc/mq		0,80
Rapporto di copertura	mq/mq		0,60
Altezza massima	m		7,00
Lotto minimo	mc		400,00
Volume ammissibile	mc		44.390,10
Residenziale	mc		31.073,07
Servizi Connessi Residenza	mc		8.878,02
Servizi Pubblici	mc		4.439,01

La zona Cn9 coincide con un comparto classificato nel PUC del 2005 come G1.2, già oggetto di due distinti piani attuativi, approvati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 39 del 19/05/2000 e 66 del 14/11/2000, ed in parte già urbanizzato. Per tale comparto sono confermate le aree di cessione individuate nei sopra citati piani attuativi (e riclassificate come Cn9-S3 e Cn9-S4 nel presente Piano ed in parte già cedute all'amministrazione comunale), nonché la viabilità in essi prevista (in parte già realizzata ed in parte da realizzare). Per l'attuazione del comparto, dovrà essere predisposto un nuovo piano attuativo che recepisca le cessioni già individuate e la viabilità già prevista. La volumetria del comparto è calcolata sulla base della superficie Cn9 di 13.289,62 mq.

ART. 10 - LE ZONE C NELLA FRAZIONE DI NURAXI FIGUS

La sotto zona C si attua attraverso piani attuativi, d'iniziativa pubblica o privata, programmi integrati d'iniziativa pubblica o privata; le minime unità territoriali (comparto minimo) da sottoporre a studio attuativo vengono così definite:

- unica lottizzazione per superfici inferiori ad 1 ha
- per le aree con superfici comprese fra 1 ha e 2 ha, la superficie minima lottizzabile è pari al 50% della superficie complessiva,
- per le aree con superfici maggiori di 2 ha, la superficie minima lottizzabile è pari al 30% della superficie complessiva

I piani attuativi dovranno essere corredati dagli elaborati minimi previsti nel Regolamento edilizio.

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

- l'indice territoriale massimo è di 0,70 mc/mq;
- rapporto di copertura pari al 60%
- altezza massima degli edifici 7,00 m;
- distacchi dai confini non minori di 5,00 m;
- distacchi tra edifici e tra pareti finestrate non minori di 10,00 m;
- cessioni per servizi, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 18 mq/100 mc. del volume residenziale di progetto.

Ripartizione della volumetria territoriale:

- fino al 70% per l'edilizia residenziale e/o ricettiva;
- non meno del 20% per servizi connessi con l'attività residenziale;
- non meno del 10% per servizi pubblici;

Strumenti di attuazione:

Piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, programmi integrati d'iniziativa pubblica o privata, da realizzarsi in regime di comparto secondo quanto previsto nella zonizzazione del P.U.C..

I piani attuativi dovranno essere corredati dagli elaborati minimi previsti nel Regolamento edilizio.

Usi previsti compatibili:

sono quelli previsti all'art. 6 per la zona B.

Sono previste le seguenti subzone:

ZONA		
C1	mq	9332,241
C2	mq	3386,19
C3	mq	10717,49
C4	mq	12880,33
C5	mq	8450,44

C6	mq	8708,16
C7	mq	5149,34
ERP	mq	1934,03
totale	mq	60558,221

Parametri urbanistici ed edilizi:

ZONE C - Nuraxi Figus		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	60.558,22
Indice	mc/mq	0,70
Rapporto di copertura	mq/mq	0,60
Altezza massima	m	7,00
Lotto minimo	mq	400,00
Volume ammissibile	mc	42.390,75
Residenziale	mc	29.673,53
Servizi Connessi Residenza	mc	8.478,15
Servizi Pubblici	mc	4.239,08

ART. 11 - le ZONE Cr (URBANE AGRICOLE)

Sono zone contigue al centro urbano, in cui è mantenuta l'attività agricola inserita in un contesto abitativo di tipo urbano. A causa dell'elevato frazionamento della proprietà, si consente una densità edilizia maggiore di quella riservata alle zone agricole propriamente dette.

Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Attrezzature culturali
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

Norme di carattere generale

Sono sempre consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art.31 della L. n.457/78 e dell'art.3 comma 1 del D.P.R. n.380/01. Sono inoltre consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) come definiti dall'art.3 comma 1 del D.P.R. n.380/01.

Qualora gli interventi riguardino ricostruzioni, anche parziali di volumi, in conseguenza di demolizioni essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per la zona.

Nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

La sotto zona C si attua attraverso piani attuativi, d'iniziativa pubblica o privata, programmi integrati d'iniziativa pubblica o privata; le minime unità territoriali (comparto minimo) da sottoporre a studio attuativo vengono così definite:

- unica lottizzazione per superfici inferiori ad 1 ha
- per le aree con superfici comprese fra 1 ha e 2 ha, la superficie minima lottizzabile è pari al 50% della superficie complessiva,
- per le aree con superfici maggiori di 2 ha, la superficie minima lottizzabile è pari al 30% della superficie complessiva

I piani attuativi dovranno essere corredati dagli elaborati minimi previsti nel Regolamento edilizio.

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

- l'indice territoriale massimo è di 0,50 mc/mq;
- rapporto di copertura pari al 20%
- altezza massima degli edifici 7,00 m;
- cessioni per servizi, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 18 mq/100 mc. del volume residenziale di progetto.

Lotti minimi

È previsto un lotto minimo di 500 mq

Distacchi dai confini e tra gli edifici

il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, dovrà essere non inferiore a 5 m e comunque la distanza fra pareti finestrate non deve essere inferiore a 10 m, è comunque consentito costruire in aderenza ai confini del lotto

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare provvedimento autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili.

Le zone Cr nel territorio di Gonnese sono le seguenti:

ZONA		
Cr1	mq	7.550,88
Cr2	mq	8.433,64
Cr3	mq	16.070,29
Cr4	mq	15.647,00
Cr5	mq	6.732,15
totale	mq	54.433,96

Parametri urbanistici ed edilizi:

ZONE Cr - GONNESA		Piano di lottizzazione
Superficie territoriale	mq	54.433,96
Indice territoriale	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,20
Lotto minimo	mq	500,00
Altezza massima	m	7,00
Volume ammissibile	mc	27.216,98
Residenziale	mc	19.051,89
Servizi Connessi Residenza	mc	5.443,40
Servizi Pubblici	mc	2.721,70

ART. 12 - LA ZONA D (ARTIGIANALE)

Nel P.U.C. sono individuate due sottozone:

- D1 trattasi di zone destinate ad attività industriali minerarie già esistenti.
- D2 trattasi di zone destinate ad attività industriali (piccole e medie industrie), artigianali, commerciali e per depositi.

Per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso.

ART. 13 - LE SOTTO ZONE D1

Le sottozone D1 sono regolamentate dal Piano Regolatore Agglomerato Industriale di Porto Vesme approvato in data 28.11.67 con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri e successive modificazioni ed integrazioni che, anche se non allegato alla presenti norme, ne fa parte integrante e sostanziale.

Sono le seguenti:

ZONA		
D1.1	mq	555.262,35
D1.2	mq	853.607,59
totale	mq	1.408.869,94

Nella zona D1.2 è consentita la produzione elettrica da fonti rinnovabili mediante l'installazione di impianti fotovoltaici termodinamici e mini eolici.

ART. 14 - LE SOTTOZONE D2

Le sottozone D2 sono destinate ad iniziative di carattere artigianale, commerciale e per depositi; è tuttavia consentito l'impianto di piccole e medie industrie.

È consentita la realizzazione di edifici, attrezzature e impianti destinati alle attività sportive.

Parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie minima lottizzabile: estesa all'interno comparto
- Superficie minima convenzionabile: 1 ha o l'intero comparto nel caso in cui questo abbia superficie inferiore a 1 ha
- Indice territoriale (calcolato con esclusione del volume per spazi di servizi pubblici e verde pubblico) non superiore a 1 mc/ mq
- Indice di edificazione fondiaria non superiore a 2 mc/mq;
- rapporto di copertura nei lotti edificabili 1/3;
- lotto minimo 1.500 mq.;
- altezza massima consentita 7,50 m;
- arretramento minimo dai confini con la viabilità locale 5,00 m;
- distacco minimo dai confini 5,00 m;
- Distanza minima dalle strade extraurbane cat.C (D.P.R. 16.12.1992, n° 495 Nuovo C.d.S) 10.00 m (la possibilità di ridurre la distanza per le strade di tipo C da 30 m a 10 m deve essere preventivamente approvata dall'ente gestore della viabilità).

Strumenti di attuazione:

Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, programmi integrati di iniziativa pubblica o privata, da realizzarsi in regime di comparto secondo quanto previsto nella zonizzazione del P.U.C.

I piani attuativi dovranno essere corredati dagli elaborati minimi previsti nel regolamento edilizio.

Usi previsti e compatibili:

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con il contesto residenziale viciniere
- attrezzature di servizio e servizi tecnici comunali
- attività commerciali all'ingrosso
- attività commerciali al dettaglio connesse all'attività artigianale
- fiere e mostre
- attività integrative complementari, quali bar, ristoranti, mense, alberghi, palestre, discoteche, sale cinematografiche, etc. nella misura del 10% della superficie coperta delle attività insediate, soggette a piano particolareggiato per comparti non inferiori a 3 ha. Queste attività dovranno comunque considerarsi a servizio dell'attività principale e non potranno essere realizzate indipendentemente da essa.
- alloggio per il gestore od il custode, nella misura massima di uno per ogni comparto di zona D individuato.
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- verde pubblico
- verde privato

Altre prescrizioni:

- standard di cessioni da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico, parcheggi), escluse le sedi viarie, nella misura del 10% della superficie d'intervento;
- In caso di edifici di carattere commerciale e/o per attività con rilevante afflusso di pubblico, saranno previsti spazi pubblici o di uso pubblico nella misura di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, escluse le sedi viarie.

Per la sottozona D2.7, che si trova in fascia costiera a distanza ridottissima dalla linea di battigia, e che interessa una cava di sabbia, è consentita la prosecuzione dell'attività in atto, ma non è consentito (in accordo con quanto previsto dall'articolo 20, comma 2 del Piano Paesaggistico Regionale) l'insediamento di nuovi edifici per attività commerciali, industriali, artigianali e altre previste dalla presente normativa.

Sono le seguenti:

ZONA		
D2.1	mq	40.378,89
D2.2	mq	52.116,54
D2.3	mq	22.875,75
D2.4	mq	24.809,17
D2.5	mq	135.151,20
D2.6	mq	101.141,42
D2.7	mq	129.266,06
D2.8	mq	9.475,72
totale	mq	515.214,75

ART. 15 - ZONE E (AGRICOLE)

La Zona Omogenea E comprende le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alla itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive ed estensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate. In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:

- a. colture arboree specializzate;
- b. impianti boschivi artificiali;
- c. colture erbacee specializzate;

In queste aree sono vietate trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola;

- CLASSIFICAZIONE in SOTTOZONE:

La Zona Omogenea E è regolamentata dalle Direttive per le Zone Agricole emanate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna in attuazione degli artt. 8 e 9 della Legge Regione Autonoma della Sardegna 22.12.1989 n° 45.

La direttiva di cui sopra individua le seguenti sottozone agricole:

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

- USI PREVISTI COMPATIBILI:

- Colture erbacee annuali e poliennali
 - Colture arboree: vite, olivo, agrumi, frutticoltura idonea all'ambiente pedoclimatico
 - Colture forestali: leccio e sughera, arboricoltura da legno
 - Allevamenti: acquicoltura, allevamento bovino, ovino e caprino, equino e altri allevamenti, elicoltura, lombrichicoltura, allevamento estensivo ed intensivo di selvaggina, apicoltura.
- È consentita la realizzazione di manufatti edilizi amovibili strettamente necessari per l'attività estrattiva (per esempio locali per le lavorazioni e lo stoccaggio dei materiali, uffici, etc.), esclusivamente nelle aree adiacenti le Zone Territoriali Omogenee D4 e D5, come da autorizzazione o concessione regionale.

I manufatti di cui sopra dovranno essere rimossi alla cessazione dell'attività estrattiva.

Per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso.

ART. 16 - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE PER LE ZONE AGRICOLE:

Oltre alle norme e limitazioni specifiche di ciascuna sottozona, per tutte le cinque sottozone valgono le seguenti norme generali:

1. In tutte le zone omogenee E è vietata la realizzazione di qualunque costruzione edilizia interrata e/o seminterrata, ad eccezione dei locali interrati e/o seminterrati delle residenze e dei fabbricati rurali edificabili ai sensi degli articoli successivi. Tali locali dovranno essere realizzati all'interno dell'area di sedime delle relative costruzioni fuori terra.

2. Per gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo.

3. Per gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola (ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99), per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a 3,00 ettari per l'esercizio di attività aziendali a carattere intensivo (sottozone E3). Per l'esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a 3,00 ettari (sottozone E2); per l'esercizio di attività a carattere estensivo in aree marginali e boscate (sottozone E5) il lotto minimo è pari a 10,00 ettari. È prevista la possibilità raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue

Per tutti i rimanenti casi, cioè anche per coloro che non abbiano titolo come Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) e come aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004 n.99, sono comunque ammessi, in lotti di terreno di superficie non inferiore a 3,00 ha per le zone E2 ed E3 e non inferiore a 10 ha per le zone E5, strutture di appoggio non residenziali, con altezza massima pari a tre metri e ad un unico piano fuori terra, aventi le seguenti superfici coperte e relative volumetrie:

Sup. lotto compresa tra 1,00 ha e 10,00 ha : 30,00 mq e 90,00 mc

Sup. lotto maggiore di 10,00 ha : 60,00 mq e 180,00 mc

In tali fabbricati è vietata qualunque distribuzione interna assimilabile alla funzione residenziale.

Le volumetrie insediabili di due o più sottozone agricole diverse e contigue ("Aziende Accorpate") sono date dalla somma dei volumi insediabili nelle singole sottozone.

Sono altresì consentite e non vengono conteggiate ai fini della volumetria tettoie aperte almeno su tre lati di superficie non superiore a 70 mq. Dette tettoie dovranno essere realizzate con materiali idonei e completamente rifinite.

4. Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale. Gli edifici per la residenza e le strutture per la conduzione del fondo non devono essere distribuiti disordinatamente sul fondo, ma concentrati in punti definiti in modo da non contribuire al consumo del territorio con una disposizione di edifici casuale e visivamente incontrollabile.

I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno;

5. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali, con particolare riguardo alla

tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

6. I nuovi corpi di fabbrica conseguenti ad ampliamenti o a nuova costruzione dovranno rispettare i caratteri di essenzialità e pulizia volumetrica proprie dell'edilizia rurale storica. In particolare:

- I corpi di fabbrica saranno prevalentemente a piano terra o con parziale raddoppio di un primo piano;
- le coperture saranno in generale a doppia falda inclinata, con pendenza intorno al 20%, con
- divieto di sfalsamento delle falde; sono ammesse coperture piane sino ad un massimo del 20% della superficie coperta;
- è consentita la realizzazione di coperture totalmente piane architettonicamente compiute (tetto giardino, pavimentazioni idonee etc.), con l'esclusione di soluzioni di impermeabilizzazione a vista o comunque tinteggiate.
- l'andamento planimetrico dovrà essere lineare, evitando sporgenze e rientranze non necessarie;
- le bucatore dovranno avere prevalente sviluppo in verticale;
- la finitura dei corpi di fabbrica sarà in generale ad intonaco tinteggiato bianco o secondo i colori delle terre locali;
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno o in alluminio elettrocolorato (con l'esclusione delle finiture anodizzate metalliche) ed oscurati secondo le modalità tipiche del luogo.

COSTRUZIONI ESISTENTI:

Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti.

Per i manufatti esistenti, quali stalle, strutture necessarie all'allevamento e all'attività zootecnica, magazzini e depositi di merci e attrezzature, magazzini di stoccaggio e ricoveri di mezzi funzionali all'attività agricola, non più necessari alla conduzione agricola del fondo, nel caso di riconversione dell'azienda (ad esempio nel caso del cambio di tipologia zootecnica, di riconversione da zootecnica ad agricola o vice versa) o di modifica dell'attività aziendale che renda conseguentemente differente il bisogno di spazi e di infrastrutture, il piano urbanistico consente la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo paesaggistico come parte del patrimonio rurale storico tradizionale, monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. Per gli edifici facenti parte del patrimonio rurale storico-tradizionale ambientale è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo e filologico, la ristrutturazione delle parti in degrado statico, il recupero funzionale di parti da destinare alla organizzazione degli impianti per una corretta utilizzazione dell'intero edificio.

È altresì consentito il cambio di destinazione d'uso purché volto alla realizzazione di servizi di interesse pubblico, privilegiando l'utilizzo per attività culturali, con la procedura di cui all'art. 11 della L. R. n° 23/85. Il progetto di recupero o di restauro deve essere esteso a tutta l'azienda storica ancorché non sia più di uno stesso proprietario.

Per gli edifici dismessi o non più funzionali all'azienda agricola è permesso il recupero dei volumi esistenti, con esclusione delle strutture chiaramente precarie quali tettoie, porcilaie, ovili fatiscenti, ecc.

Nel recupero di tali edifici è consentita la variazione d'uso esclusivamente per turismo rurale, che può comprendere la ristorazione, la vendita di prodotti tipici della zona o della regione. Il progetto di recupero deve essere esteso a tutta l'area compresa nell'azienda originaria e deve essere condotto in modo che siano rispettate le caratteristiche agricole della zona; le attività e gli edifici si devono integrare in modo omogeneo con il preesistente.

Per gli edifici legittimi esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.
Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso precedenti in area agricola adiacente, secondo il volume esistente, anche inferiore alla superficie minima prevista.

In accordo con il DPGR 228/1994, sono consentiti in zona agricola i fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, a condizione che siano preesistenti alla data di entrata in vigore di tale decreto. Per quelli preesistenti condotti da cooperative o associazioni di produttori agricoli, sono permessi gli ampliamenti fino ad un indice fondiario di 1.5 mc/mq; il rapporto di copertura non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Ai sensi delle Direttive per le zone agricole emanate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna in attuazione degli artt. 8 e 9 della L.R. 22.12.1989 n° 45, i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi, dove permessi, debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamento per suini 300 m per avicunicoli, e 100 m per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 30%.

SERRE:

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà esse dovranno distare dalle strade vicinali e comunali almeno m 8.

Le serre, al fine della determinazione delle volumetrie edificabili, non costituiscono volume edilizio.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacultura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, esse dovranno distare dalle strade vicinali e comunali almeno m 8.

È consentita l'installazione di impianti fotovoltaici sulla copertura delle serre fisse.

IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO:

Per gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, serbatoi e ripartitori di acquedotti, impianti di depurazione, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, costruibili dietro autorizzazione e previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq. In tali casi non sarà necessario il raggiungimento del lotto minimo di intervento.

SALVAGUARDIA:

Il P.U.C. promuove il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;

Valgono per tutte le zone E le seguenti norme di carattere generale finalizzate alla salvaguardia delle vegetazioni spontanee:

- a. mantenimento delle fitocenosi spontanee, qualora esse non pregiudichino il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua, nei quali casi la loro eventuale eliminazione/contenimento dovrà essere soggetta ad autorizzazione da parte del Comune;
- b. mantenimento e ripristino delle zone boschive;
- c. conservazione delle fitocenosi di tipo particolare (vegetazioni degli ambienti rupestri, delle zone umide, delle grotte);

- d. conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo, la valenza ambientale di habitat residuali (puntuali e lineari), la loro valenza testimoniale dell'esistenza di complessi boschivi;
- e. divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi e/o filari, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio, se non autorizzati dalla Forestale;
- f. mantenimento e ripristino e/o ricostituzione di alberature lungo le strade;
- g. mantenimento delle alberature di confine, di arredo, stradali e delle piante a carattere monumentale;
- h. mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi ciclo- pedonali ed equestri laddove tale tipo di fruizione sia compatibile con le azioni e gli indirizzi per la tutela della fauna selvatica;
- i. divieto di messa a dimora, anche per scopi di arredo, di specie arboree, arbustive ed erbacee non autoctone e infestanti.

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, così come individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste.

Aree agricole all'interno delle Fasce Fluviali individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Autonoma della Sardegna

Le nuove edificazioni saranno da realizzare al di fuori delle "Fasce di Tutela" dei corpi idrici superficiali (così come individuate negli elaborati specialistici allegati del P.U.C.):

- a. lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;

AGRITURISMO

La realizzazione di strutture agrituristiche, nonché l'esercizio dell'attività di agriturismo sono consentiti nelle sotto zone E2, E3, E4, E5, quali attività collaterali ed ausiliarie a quella agricola e zootecnica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Qualora venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristiche, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristiche. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc . Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristiche sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristiche. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristiche dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

PUNTI DI RISTORO

Nelle sottozone agricole E2, E3, E4 ed E5 sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola. I parametri urbanistico edilizi dovranno essere calcolati come previsto dalla Normativa per le zone Agricole (DPGR 228/94) e dalle sue successive modificazioni e integrazioni. La distanza minima tra due punti di ristoro, nel caso in cui le sottozone urbanistiche in cui sia consentita la loro realizzazione ricadano in fascia costiera, è di 5 km.

Nella sottozona agricola E5 i punti di ristoro dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro in zona E5 dovrà essere di ha 3
- nuovi punti di ristoro in zona E5 dovranno essere collocati in prossimità della viabilità statale o comunale principale e al di fuori dai perimetri di tutela integrale e condizionata oggetto di copianificazione.
- la distanza minima tra due punti di ristoro in zona E5 dovrà essere di di 5 km.

FRAZIONAMENTI, ACCORPAMENTI, LOTTO MINIMO:

È vietato il frazionamento ai fini edificatori di corpi catastali di superficie inferiore a ha 3,

È consentito raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Nelle sottozone classificate agricole, i fabbricati ad uso residenziale devono distare, non meno di metri 10, da tutti gli altri fabbricati ad uso agricolo (capannoni, fienili, magazzini etc.)

SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L. 10/05/1976 n. 319 e relativa circolare di attuazione, fino all'entrata in vigore di nuove norme statali e regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alla fognatura comunale, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento.

Alla Norma dovranno essersi adeguati, entro tre anni dall'entrata in vigore delle direttive di cui al DPRG 228/94, anche i preesistenti insediamenti rurali, eliminando gli scarichi d'acqua a cielo aperto.

Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'amministrazione Comunale.

PRODUZIONE DI ENERGIA MEDIANTE FONTI RINNOVABILI

Sono ammessi gli impianti di produzione energetica mediante fonti rinnovabili (solari ed eoliche). Nel caso di fotovoltaico, i pannelli dovranno essere localizzati sui fabbricati (purché non presentino caratteri storici), con i pannelli inclinati secondo l'angolo della falda del tetto, o contigui agli stessi per una superficie non superiore a 30 mq. Gli impianti eolici non potranno avere potenza complessiva superiore o pari a 60 kW.

INSEDIAMENTO RURALE SPARSO DI VALORE STORICO CULTURALE

Per interventi sui beni dell'insediamento rurale sparso di valore storico culturale comprovato attraverso opportune analisi (Medaus), anche se non censiti o trattati puntualmente nella disciplina dei Beni Culturali, dovrà essere applicata la norma di tutela integrale individuata per questi ultimi. In tal caso, sugli edifici di rilevanza storico culturale Sono ammesse attività di studio, ricerca e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico.

Sono consentite opere di consolidamento statico, restauro e risanamento conservativo degli edifici, nonché la ricostruzione, nel rispetto dei caratteri e delle tecniche costruttive originarie.

È ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico.

È fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici di qualsiasi natura che risultino visibili sui prospetti esterni e/o negli spazi aperti; essi dovranno in ogni caso essere opportunamente simulati anche attraverso l'utilizzo di specifiche specie arboree o altro idoneo elemento del paesaggio rurale (muro a secco, ecc.).

Sono ammesse destinazioni d'uso che non alterino le qualità ambientali del contesto e siano compatibili con la struttura, le proporzioni e i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio rurale.

ART. 17 - CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTO ZONE AGRICOLE

La zonizzazione che segue è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi:

- Caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo,
- usi prevalenti;
- estensione territoriale dei lotti;
- livello di compromissioni dell'equilibrio naturale del territorio indotto dagli usi antropici.

L'analisi svolta tende al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ottimizzare le vocazionalità dei terreni;
- favorire il più corretto utilizzo del suolo;
- salvaguardare il territorio da fenomeni d'instabilità.

ART. 18 - LA SOTTO ZONA E1

Le aree classificabili come E1, caratterizzate da agricoltura tipica e specializzata, rappresentate principalmente dalle superfici vitate, sono state ricomprese nella sottozona E3 a causa dell'elevato frazionamento fondiario delle superfici;

ART. 19 - LA SOTTO ZONA E2

In questa sottozona sono state ricomprese tutte le aree agricole estese, coltivate annualmente per la produzione principale di cereali e foraggi, facenti spesso parte integrante di aziende agricole a duplice attitudine, zootecniche e cerealicole;

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b. fabbricati per agriturismo, punti di ristoro e impianti di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'articolo 16.
- c. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

Superficie minima del fondo: 3,00 ha

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera **a** del precedente comma
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. **c** del precedente comma;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. **d** del precedente comma.

I parametri per le strutture di cui alla lettera **b**. del precedente comma sono quelli indicati all'articolo 16 e fanno riferimento alla normativa vigente.

È consentita l'installazione di serre secondo quanto previsto dall'articolo 16

La sotto zona E2* è una zona E2 che, posizionata su un crinale, ha uno stretto legame visuale col sito archeologico del Nuraghe Seruci, dal quale è completamente visibile e percepibile. Allo scopo del mantenimento e della valorizzazione di tale legame, all'interno della zona E2* è possibile insediare nuova volumetria solo laddove il suo

posizionamento garantisca la conservazione delle attuali caratteristiche paesaggistiche del contesto esteso di tutto il crinale. Laddove tale caratteristica, valutata previa simulazione grafica, non venga rispettata il potenziale volumetrico derivante dai parametri della zona (gli stessi della zona E2) potrà, in ottica di comparto, essere ricollocato nelle zone E2 adiacenti alla E2*.

ART. 20 - LA SOTTO ZONA E3

In questa sottozona sono state ricomprese le aree destinate alla coltivazione della vite, frutteti, orti e altre piccole superfici spesso inferiori all'ettaro;

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b. fabbricati per agriturismo, punti di ristoro e impianti di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'articolo 16.
- c. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

Superficie minima del fondo: 3,00 ha

— 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera **a** del precedente comma

— 0,03 mc/mq per le residenze;

— 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. **c** del precedente comma;

— fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. **d** del precedente comma.

I parametri per le strutture di cui alla lettera **b**. del precedente comma sono quelli indicati all'articolo 16 e fanno riferimento alla normativa vigente.

È consentita l'installazione di serre secondo quanto previsto dall'articolo 16

ART. 21 - LA SOTTO ZONA E4

Sono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

All'interno delle zone E4 il Piano individua come zone territoriali diverse dalle zone E le aree interessate all'organizzazione dei centri rurali, con la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza anche stagionale.

ART. 22 - LE SOTTOZONE E4.1 ED E4.2

E4.1, BORGO RURALE DEI VIGNETI

La zona E4.1 è caratterizzata da un sistema insediativo già attualmente strutturato, basato su lotti regolari di superficie di circa 5000 mq, spesso divisi in due ulteriori lotti da 2500 mq.

Nell'ottica di una riqualificazione dell'intero comparto, finalizzata alla creazione di un sistema ricettivo diffuso capace di proporre sviluppo economico ed allo stesso tempo valorizzare l'insediamento esistente, vengono definiti i seguenti parametri urbanistici:

sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b. fabbricati per residenze e ricettività turistica diffusa;
- c. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- d. fabbricati per agriturismo, punti di ristoro e impianti di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'articolo 16;

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

superficie minima del fondo: 5.000,00 mq, fatti salvi i frazionamenti già effettuati, per i quali è ammessa superficie minima di 2.500,00 mq

— 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera **a** del precedente comma

— 0,10 mc/mq per le residenze e ricettività turistica diffusa;

— fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. **c** del precedente comma.

I parametri per le strutture di cui alla lettera d. del precedente comma sono quelli indicati all'articolo 16 e fanno riferimento alla normativa vigente.

È consentita l'installazione di serre secondo quanto previsto dall'articolo 16.

Attività non compatibili:

- allevamenti avicoli;
- allevamento suino;
- altri allevamenti specializzati (cani, struzzi, conigli etc.);

E4.2, STAZIONE VECCHIA

La zona E4.2 è un piccolo insediamento rurale sorto nei pressi della storica stazione ferroviaria della Monteponi, oggi trasformata in abitazioni private.

sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b. fabbricati per residenze e ricettività turistica diffusa,
- c. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- d. fabbricati per agriturismo, punti di ristoro e impianti di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'articolo 16;

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

superficie minima del fondo: 2.500,00 mq

— 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera **a** del precedente comma

— 0,10 mc/mq per le residenze e ricettività turistica diffusa;

— fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. **c** del precedente comma.

I parametri per le strutture di cui alla lettera d. del precedente comma sono quelli indicati all'articolo 16 e fanno riferimento alla normativa vigente.

È consentita l'installazione di serre secondo quanto previsto dall'articolo 16.

Attività non compatibili:

- allevamenti avicoli;
- allevamento suino;
- altri allevamenti specializzati (cani, struzzi, conigli etc.);

ART. 23 - LE SOTTOZONE E4 - S

E4.1 - S, BORGO RURALE DEI VIGNETI

Con una superficie di 20169,36 È La zona destinata ad ospitare le funzioni di servizio di riferimento per la zona E4.1 - B.

La zona E4.2 - B, essendo contigua al centro urbano di Gonnese non necessita di un'apposita zona di servizi;

La zona E4.3 - B, essendo coincidente con una singola proprietà, non necessita di un'apposita zona di servizi;

ART. 24 - LA SOTTO ZONA E5

Tali aree sono rappresentate dalle superfici agricole che non vengono coltivate, pascoli, aree ricoperte da formazioni boschive e a macchia mediterranea, terreni con presenza di rocciosità affiorante, ecc.

In tali superfici potranno essere consentiti solo interventi tendenti alla rinaturalizzazione del soprassuolo, interventi di forestazione produttiva e naturalistica, da evitarsi le lavorazioni andanti del terreno, inoltre le superfici che all'atto dell'approvazione del presente piano risultano boscate potranno essere soggette solo ad interventi di ricostituzione boschiva.

In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali:

- silvicoltura;
- apicoltura;
- allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento;
- osservatori naturalistici;
- percorsi a piedi e a cavallo;
- sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

Il quadro normativo persegue quindi le seguenti finalità:

- favorire la continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnica;
- conciliare gli aspetti produttivi con le esigenze di salvaguardia ambientale;
- consentire che una gamma sufficientemente articolata di utilizzi assimilabili ai servizi generali quali attività di servizio al turismo naturalistico e culturale e di ricerca scientifica e tecnologica trovi un'opportuna collocazione in tali ambiti.

Non è pertanto precluso l'uso produttivo dei terreni, ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione favorendo, al contrario, processi di accorpamento.

Di conseguenza sono assentite solo le nuove iniziative che si collocano lungo la rete viaria di penetrazione agraria o mineraria esistente.

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b. fabbricati per agriturismo, punti di ristoro e impianti di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'articolo 16;
- c. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

Superficie minima del fondo: 10,00 ha

— 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera **a** del precedente comma

— 0,01 mc/mq per le residenze;

— 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. **c** del precedente comma;

— fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. **d** del precedente comma.

I parametri per le strutture di cui alla lettera **b**. del precedente comma sono quelli indicati all'articolo 16 e fanno riferimento alla normativa vigente.

ART. 25 - LE ZONE F (TURISTICHE)

Nel territorio Comunale di Gonnese sono state individuate 13 subzone da destinare allo sviluppo turistico del territorio.

Dette subzone sono le seguenti:

- F1 Porto Paglia (vocazione turistico alberghiera) suddivisa in:
 - comparto 1 - località Porto Paglia
 - comparto 2 località Acqua sa Canna
- F2 Medau Manna (vocazione turistico alberghiera con grandi strutture ricettive, impianti sportivi)
- F3 ex cave di sabbia - piano di recupero ambientale (strutture ricettive a bassissimo impatto volumetrico, impianti sportivi)
- F4 ex campeggio comunale (piccola struttura ricettiva)
- F6 SS 126 - Gonnese (piccole strutture ricettive, bed & breakfast)
- F7 Norman - piano di recupero ambientale (valorizzazione turistica villaggio minerario)
- F8 Monte Onixeddu - piano di recupero ambientale (valorizzazione turistica villaggio minerario)
- F9 Monte Scorra - piano di recupero ambientale (valorizzazione turistica villaggio minerario)
- F10-H Fontanamare (valorizzazione turistica villaggio esistente)
- F12 SS126 - incrocio per Fontanamare
- F13-H Tonnara (insediamento esistente)

In tutte le zone è prevista una percentuale di volumetria per residenze come da tabelle seguenti.

Il calcolo complessivo delle volumetrie delle zone F consentite nel P.U.C., computato alla fine delle tabelle di sub zona di seguito riportate, è riportato nell'allegato "Verifica dimensionamento delle zone F".

Per le aree eventualmente interessate da perimetri di pericolosità idrogeologica, varranno le prescrizioni e le limitazioni dettate dalle norme di attuazione del PAI.

I parametri urbanistici ed edilizi per le singole sub zone sono i seguenti:

ZONA F1 - comparto 1		Piano di Lottizzazione	
Superficie territoriale	mq		98.584,82
Indice territoriale	mc/mq		0,40
Indice fondiario	mc/mq		0,65
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq		0,20
attrezzature int comune	%	50	49.292,41
di cui pubbliche	%	60	29.575,45
Altezza massima	m		7,00
Superficie minima intervento	mq		98.584,82
Percentuale min. vol. alberghiera	%		80,00
Percentuale max vol. residenziale	%		20,00
Volume ammissibile	mc		39.433,93
Lotto minimo	mq		1.000,00
Volume servizi Pubblici	mc		6.572,32

ZONA F1 - comparto 2		Piano di Lottizzazione	
Superficie territoriale	mq		46.837,73
Indice territoriale	mc/mq		0,45
Indice fondiario	mc/mq		0,65
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq		0,20
attrezzature int comune	%	50	23.418,87
di cui pubbliche	%	60	14.051,32
Altezza massima	m		7,00
Superficie minima intervento	mq		46.837,73
Percentuale min. vol. alberghiera	%		80,00
Percentuale max vol. residenziale	%		20,00

Volume ammissibile	mc	21.076,98
Lotto minimo	mq	1.000,00
Volume servizi Pubblici	mc	3.512,83

ZONA F2		Piano di Lottizzazione	
Superficie territoriale	mq		560.556,37
Indice territoriale	mc/mq		0,11
Indice fondiario	mc/mq		0,65
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq		0,20
attrezzature int comune	%	50	280.278,19
di cui pubbliche	%	60	168.166,91
Altezza massima	m		7,00
Superficie minima intervento	mq		560.556,37
Percentuale min. vol. alberghiera	%		80,00
Percentuale max vol. residenziale	%		20,00
Volume privato esistente	mc		3.588,00
Volume ammissibile	mc		61.661,20
Lotto minimo	mq		1.000,00
Volume servizi Pubblici	mc		10.276,87

ZONA F3 PRA - EX CAVE DI SABBIA		Piano di Lottizzazione	
Superficie territoriale	mq		332.252,15
Indice territoriale	mc/mq		0,01
Indice fondiario	mc/mq		0,55
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq		0,20
Altezza massima	m		7,00
Superficie minima intervento	mq		332.252,00

Percentuale min. vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale max vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	700,00
Volume ammissibile	mc	3.322,52
Volume servizi Pubblici	mc	553,75

ZONA F4 - EX CAMPEGGIO COMUNALE*		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	100.992,00
Indice territoriale	mc/mq	0,05
Indice fondiario	mc/mq	0,55
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,20
Altezza massima	m	7,00
Superficie minima intervento	mq	100.992,00
Percentuale min. vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale max vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	700,00
Volume pubblico esistente	mc	4.909,00
Volume ammissibile	mc	5.049,60
Volume servizi Pubblici	mc	841,60

*L'area interessata è individuata dal PPR come struttura turistico ricettiva esistente. La volumetria ammissibile, compresa quella esistente (da riposizionare) all'interno della fascia dei 300 m dalla linea di costa, andrà collocata oltre tale fascia, andando ad interessare le parti già trasformate ed interessate dalle costruzioni preesistenti o pavimentate (campi sportivi).

ZONA F6 - SS126 GONNESA		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	34.546,36
Indice territoriale	mc/mq	0,20
Indice fondiario	mc/mq	0,55
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,20
Altezza massima	m	7,00
Superficie minima intervento	mq	10.000,00
Percentuale min. vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale max vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	500,00
Volume ammissibile	mc	6.909,27
Volume servizi Pubblici	mc	1.151,55

ZONA F7 PRA - NORMAN		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	36.976,00
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	
Altezza massima	m	7,00
Superficie minima intervento	mq	36.976,00
Percentuale min. vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale max vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	700,00
Volume esistente	mc	18.107,58
	mc	integraz. volumi esistenti
Volume ammissibile	mc	21.607,58

Volume servizi Pubblici	mc	3.601,26
-------------------------	----	----------

ZONA F8 PRA - MONTE ONIXEDDU		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	155.165,00
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	
Altezza massima	m	7,00
Superficie minima intervento	mq	155.165,00
Percentuale min. vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale max vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	700,00
Volume esistente	mc	15.468,00
	mc	integraz. volumi esistenti 3.500,00
Volume ammissibile		18.968,00
Volume servizi Pubblici	mc	3.161,33

ZONA F9 PRA - MONTE SCORRA		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	46.065,00
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	
Altezza massima	m	7,00
Superficie minima intervento	mq	46.065,00
Percentuale min. vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale max vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	700,00

Volume esistente	mc		13.704,00
	mc	integraz. volumi esistenti	3.500,00
volume ammissibile			17.204,00
Volume servizi Pubblici	mc		2.867,33

ZONA F10 - H FONTANAMARE		Piano di Lottizzazione	
Superficie territoriale	mq		24.243,00
Indice territoriale	mc/mq		
Indice fondiario	mc/mq		
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq		
Altezza massima	m		
Superficie minima intervento	mq		24.243,00
Percentuale min. vol. alberghiera	%		80,00
Percentuale max vol. residenziale	%		20,00
Lotto minimo	mq		
Volume esistente	mc		2.537,00
Volume ammissibile	MC	SOLO ESISTENTE	2.537,00
Volume servizi Pubblici	mc		

ZONA F12 - SS126 INCROCIO FONTANAMARE		Piano di Lottizzazione	
Superficie territoriale	mq		78.188,29
Indice territoriale	mc/mq		0,19
Indice fondiario	mc/mq		0,55
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq		0,20
Altezza massima	m		5,00
Superficie minima intervento	mq		10.000,00
Percentuale vol. alberghiera	%		80,00

Percentuale vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	700,00
Volume ammissibile	mc	14.855,78
Volume servizi Pubblici	mc	2.475,96

ZONA F13 - H - TONNARA		
Superficie territoriale	mq	15.972,00
Indice territoriale	mc/mq	
Indice fondiario	mc/mq	
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	
Altezza massima	m	
Superficie minima intervento	mq	
Percentuale min. vol. alberghiera	%	
Percentuale max vol. residenziale	%	
Lotto minimo	mq	
Volume ammissibile	mc	SOLO ESISTENTE 14.177,76
Volume servizi Pubblici	mc	

Usi consentiti e compatibili

Nella fascia dei 300 m dalla battigia e in areali nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici storico-morfologici e dei rispettivi insiemi; attività e interventi compatibili con la conservazione della risorsa, quali:

- a) attività di recupero delle tipologie originarie delle strutture esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo;
- b) interventi di apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- c) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- d) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche, quali : opere stradali, eliportuali, opere connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico e allo smaltimento dei reflui, reti elettriche e telefoniche, purché interrato;
- e) infrastrutture leggere e amovibili di accesso al litorale, di supporto alla balneazione, alla nautica ed alle attività sportive; infrastrutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia, posti di pronto soccorso e servizi igienici, parco giochi acquatici;
- f) interventi volti alla gestione, miglioramento e ricostruzione boschiva a fini ambientali, ivi compresi quelle tendenti ad assicurare una migliore resistenza agli incendi;
- g) interventi di rimboschimento, sempre che effettuati con il fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- h) opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
- i) opere antincendio e protezione civile.

Nella fascia dei 500 metri dal mare compresa all'interno delle zone F, l'uso edificatorio turistico è di norma limitato al solo ricettivo alberghiero, eventualmente integrato da strutture complementari di servizio.

Tale uso edificatorio alberghiero dovrà evitare rilevanti compromissioni lineari della fascia costiera, tenersi arretrato di almeno 300 metri dal mare, riguardare non rilevanti segmenti di costa con obbligo dello studio di compatibilità paesistico ambientale.

Nella fascia oltre i 300 metri dalla battigia sono compresi tutti gli usi compatibili di cui al precedente punto e le attività e interventi di carattere turistico, quali:

Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugi, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, ricreativi, culturali, ecc.;

Infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

Recupero del patrimonio edilizio esistente;

Strutture ricettive;

strutture ricettive all'aria aperta, campeggi aree di sosta;

Strutture residenziali stagionali;

Strumenti di attuazione:

Piani attuativi da realizzarsi in regime di comparto, o sub-comparto, secondo quanto previsto nella zonizzazione del P.U.C., comunque corredati dagli elaborati espressamente previsti nel regolamento edilizio.

Parametri urbanistico edilizi riferiti alla superficie territoriale:

- Sono quelli indicati nella tabella di ciascuna sottozona

- Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco sport e per parcheggi: Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche

- Le aree di cessione destinate a parcheggio devono essere pari a 2,5 mq/abitante; il parametro da utilizzare è pari a 60mc/abitante.

- la percentuale della capacità insediativa che deve essere riservata ad attrezzature alberghiere, paraalberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso (vedi art. 4 D.A. n. 2266/U del 20.12.83), è quella indicata nella tabella di ciascuna zona

In coerenza con il dimensionamento delle zone F, la dotazione minima prevista per il ricettivo dovrà essere di 75 mc/bagnante. Conseguentemente dovranno essere adottate le grandezze geometriche minime che hanno portato alla definizione di tale parametro:

- h media zona camere: 3,40 m
- h media zona conferenze 5,00 m
- h media ristorante cucina 3,00 m
- h media zona bar 3,00 m
- h media zona spa 4,00 m
- h media zona fitness 4,00 m
- h media zona reception 4,00 m

Le sotto zone F-H identificano aree di grande rilevanza archologica o paesaggistica. Allo scopo del mantenimento e della valorizzazione di tale specificità, le sotto zone F-H hanno carattere di inedificabilità. Il potenziale volumetrico derivante dai parametri della zona (gli stessi della zona F di cui le sotto zone F-H sono parte) potrà, in ottica di comparto, essere ricollocato nelle zone F adiacenti alle F-H.

ART. 26 - I PIANI DI RECUPERO AMBIENTALE

Interessano il recupero di aree risultanti dalla dismissione del patrimonio minerario.

La dicitura P.R.A., affiancata all'indicativo di zona urbanistica, indica la necessità di predisporre, per le aree interessate, un piano di recupero ambientale.

Il P.R.A. deve indicare la situazione e le norme del recupero ambientale e del ripristino dello stato dei luoghi e deve essere finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente, alla tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche e alla valorizzazione turistica dell'area.

Le aree interessate sono in alcuni casi compendi di notevole interesse storico, classificabili nel concetto di "Archeologia industriale", fra questi, Monte Scorra, Norman e Monte Onixeddu.

In altri casi, sono cave o strutture minerarie dismesse.

Lo scopo degli interventi sarà quello di procedere alla bonifica dei siti e alla loro riqualificazione e ridestinazione per la fruizione pubblica o per iniziative turistico ricettive.

Gli interventi saranno attuati mediante la predisposizione di Piani Particolareggiati che interesseranno obbligatoriamente l'intera area e che non potranno essere frazionati ed eseguiti per stralci. Gli interventi dovranno prevedere il risarcimento delle aree compromesse, mediante adeguati interventi di piantumazione, consolidamento e difesa del suolo e l'adozione di tutti i provvedimenti di ripristino paesaggistico.

Il Piano particolareggiato dovrà essere preceduto da un documento preliminare alla progettazione, concordato con tutti gli enti interessati, dagli studi di verifica ambientale e dalle relative autorizzazioni previsti dalle normative vigenti.

ART. 27 - LE ZONE G (SERVIZI GENERALI)

Le zone G individuate nel territorio comunale di Gonnese sono:

- G1.1 Cimitero di Gonnese
- G1.2 Campo Sportivo Comunale
- G1.3 Area Ecocentro e distributore di carburanti via Iglesias
- G1.4 Struttura di vendita
- G1.5 Distributore di carburanti corso Matteotti

G1.7	Servizi generali
G3	Impianti sportivi campo comunale motocross
G4	Depuratore intercomunale
G5	Struttura comunale per la collettività - Fontanamare
G6	Struttura comunale per la collettività - Plagemesu
G7	Struttura comunale per la collettività - Punta S'arena
G8	Area di servizio - SS 126
G8*	Area di servizio - SS 126 - area pericolosità PAI
G9 e G9 - PRA	Parco archeologico e industriale - piano di recupero ambientale
G10	Attrezzature turistiche di servizio - Fontanamare
G11 - PRA	Servizi generali - Monte Generé - piano di recupero ambientale
G12	Cimitero di Cortoghiana
G13	Servizi generali - area di addestramento cani
G14	Giardino mediterraneo

Per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso.

I parametri urbanistici ed edilizi per le singole sub zone sono i seguenti:

G1.1 - Cimitero di Gonnese

Sono consentiti tutti gli interventi di adeguamento funzionale e dimensionale.

Nel nucleo storico cimiteriale saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

ZONA G1.1		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	28.969,13
Altezza massima	m	7,00

G1.2

Trattasi di area attualmente interessata dal campo sportivo Comunale, nella quale oltre al campo sportivo per il gioco del calcio, sono presenti alcuni locali destinati a spogliatoi e le gradinate per il pubblico. L'adozione di un piano attuativo, con possibilità di incremento di volumetria adeguato, consentirà di adeguare l'attuale struttura a standard più consoni.

Gli usi consentiti sono quelli legati alla funzione sportiva e ad attività integrative quali ad esempio, bar, strutture ricreative per il tempo libero

ZONA G1.2		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	69.363,83
Indice territoriale	mc/mq	0,20
Altezza massima	m	7,00
Volume ammissibile	mc	13.872,77
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G 1.3

Trattasi di area posta all'ingresso dell'abitato, in prossimità del cimitero, interessata dalla presenza dell'eco-centro comunale e di un distributore per carburanti, gli usi consentiti sono quelli strettamente attinenti i servizi per l'attività esistente a, con un indice edilizio massimo di mc. 0.50 mc/mq.

ZONA G1.3		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	9.538,04
Indice territoriale	mc/mq	0,50
Altezza massima	m	7,00
Lotto minimo	mq	1.000,00
Volume ammissibile	mc	4.769,02
Superficie Parcheggi	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G 1.4

Trattasi di un'area attualmente occupata da una struttura di vendita. Se ne riconferma la destinazione d'uso con un incremento volumetrico per consentire l'eventuale ampliamento della struttura, con l'obbligo di un piano planivolumetrico che preveda la dotazione degli standards di norma.

ZONA G1.4		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	1.653,48
Indice territoriale	mc/mq	1,00
Altezza massima	m	7,00
Volume ammissibile	mc	1.653,48
Superficie Parcheggi	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G1.5

È un'area posta all'ingresso dell'abitato, in prossimità della direttrice per Carbonia , interessata dalla presenza di un distributore per carburanti, gli usi consentiti sono quelli strettamente attinenti i servizi per l'attività esistente

ZONA G1.5		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	1.877,34
Indice territoriale	mc/mq	0,50
Altezza massima	m	7,00
Volume ammissibile	mc	938,67
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G1.7

È un'area destinata alla realizzazione di servizi generali

ZONA G1.7		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	3.646,58
Indice territoriale	mc/mq	0,50
Altezza massima	m	7,00
Volume ammissibile	mc	1.823,29
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G3

L'area è già occupata dal campo comunale motocross, è consentito un incremento volumetrico adeguato all'implementazione tecnologica e funzionale della struttura esistente.

ZONA G3		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	92.783,93
Indice territoriale	mc/mq	0,03
Altezza massima	m	7,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	2.783,52
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G4

È un'area attualmente interessata dal depuratore comunale, al servizio dei Comuni di Gonnese e Bacu Abis, sono previsti esclusivamente interventi di adeguamento e implementazione tecnologica degli impianti esistenti, anche in previsione di un utilizzo a fini economici dei prodotti di lavorazione.

ZONA G4		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	6.327,80
Indice territoriale	mc/mq	0,03
Altezza massima	m	7,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	189,83
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G5

È un'area da destinare a servizi di supporto alla balneazione quali:

bagni, docce, pronto soccorso, informazioni, bar, rivendita riviste, tabacchi, rimessaggio barche, etc. Dovranno essere realizzate mediante strutture amovibili e di qualità da realizzarsi in legno, acciaio, alluminio, cristallo o pannelli sandwich evoluti.

ZONA G5		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	24.189,89
Indice territoriale	mc/mq	0,10
Altezza massima	m	7,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	2.418,99
Superficie Parcheggi	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G6

È un'area da destinare a servizi di supporto alla balneazione quali:

bagni, docce, pronto soccorso, informazioni, bar, rivendita riviste, tabacchi, rimessaggio barche, etc. Dovranno essere realizzate mediante strutture amovibili e di qualità da realizzarsi in legno, acciaio, alluminio, cristallo o pannelli sandwich evoluti.

ZONA G6		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	9.213,71
Indice territoriale	mc/mq	0,10
Altezza massima	m	7,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	921,37
Superficie Parcheggi	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G7

È un'area da destinare a servizi di supporto alla balneazione quali:

bagni, docce, pronto soccorso, informazioni, bar, rivendita riviste, tabacchi, rimessaggio barche, etc. Dovranno essere realizzate mediante strutture amovibili e di qualità da realizzarsi in legno, acciaio, alluminio, cristallo o pannelli sandwich evoluti.

ZONA G7		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	4.449,03
Indice territoriale	mc/mq	0,10
Altezza massima	m	7,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	444,90
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G8

È un'area posta all'esterno dell'abitato, lungo la S.S. 126, in parte già edificata con strutture di tipo ricettivo, bar, ristorante, alloggio. L'adozione di un piano attuativo, consentirà di migliorare la fruibilità delle strutture esistenti e di migliorare nel contempo l'offerta dei servizi ampliandone le funzioni che prevedono la realizzazione di spazi per il parcheggio, self service, autolavaggio, shopping, distributore di carburanti, attività commerciale ed eventuali altre funzioni integrate.

ZONA G8		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	38.758
Indice territoriale	mc/mq	0,20
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	m	7,00
Superficie minima d'intervento		10.000,00
Volume ammissibile	mc	7.751,60
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G8*

È una zona confinante con la zona G8, caratterizzata dalla presenza di aree di pericolosità idraulica. I parametri urbanistici di seguito riportati sono da ritenersi come puramente potenziali e la loro effettiva e completa applicabilità è subordinata alla situazione di pericolosità idraulica gravante sull'area.

ZONA G8*		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	23.488,11
Indice territoriale	mc/mq	0,20
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	m	7,00
Superficie minima d'intervento		10.000,00
Volume ammissibile	mc	4.697,62
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G9 e G9 - PRA

È un'area estesa in parte di proprietà comunale posta a ridosso della zona mineraria in dismissione di Seruci. È prevista la realizzazione di un parco archeologico - industriale a forte caratterizzazione naturalistica. Sono ammesse soltanto strutture di servizio come piccole attività di ristorazione, servizi igienici, visitor center.

ZONA G9		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	1.054.850,40
Indice territoriale	mc/mq	0,03
Altezza massima	m	3,00
Superficie minima d'intervento		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	31.645,51
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

ZONA G9 - PRA		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	299.845,40
Indice territoriale	mc/mq	0,03
Altezza massima	m	3,00
Superficie minima d'intervento		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	8.995,36
Superficie Parcheggio	mc	80 mq/(100 mq s.l.p.)

G10

È un'area destinata ad attrezzature turistiche di servizio, localizzata nell'entroterra lungo la strada che conduce a Fontanamare; consente la localizzazione di un parcheggio per camper a debita distanza dalla fascia del litorale. Sono consentite solo le strutture di servizio all'attività.

ZONA G10		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	13.380,72
Indice territoriale	mc/mq	0,10
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	m	3,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	1.338,07

G11 - PRA

È un'area destinata ad attrezzature turistiche di servizio, localizzata in località monte Generè nell'entroterra di Porto Paglia in un sito occupato da un'area di cava dismessa. Sono ammesse soltanto strutture di servizio come piccole attività di ristorazione, servizi igienici, visitor center.

ZONA G11 - PRA		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	85.616,06
Indice territoriale	mc/mq	0,01
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	m	3,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	856,16

G12

È l'area occupata dal cimitero di Cortoghiana.

Sono consentiti tutti gli interventi di adeguamento funzionale e dimensionale.

Nel nucleo storico cimiteriale saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

ZONA G12		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	11.526,48
Altezza massima	m	7,00

G13

È un'area collocata appena fuori dal centro abitato di Gonnese. È prevista la realizzazione di un'area di servizio addestramento cani

ZONA G13		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	5.185,50
Indice territoriale	mc/mq	0,50
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	m	7,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	2.592,75

G14
Giardino mediterraneo

ZONA G14		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	122.584,00
Indice territoriale	mc/mq	0,01
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	m	3,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	1.225,84

ART. 28 - LE ZONE H (DI SALVAGUARDIA)

Si tratta di parti del territorio non classificabili secondo i criteri definiti per le altre zone e che rivestono un particolare pregio archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera o fluviale, fascia di rispetto cimiteriale.

Una parte rilevante delle zone H è occupata dai siti archeologici, in previsione dello sviluppo delle campagne di scavi, mentre una parte significativa riguarda l'aspetto ambientale e paesaggistico legato alla presenza della costa.

Per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso.

Sono così suddivise:

- H1 Tutela Integrale area litorale
- H2 aree archeologiche
- H3 rispetto cimiteriale
- F/H zone di rispetto ambientale all'interno di comparti turistici
- fasce di rispetto fluviale
- aree interessate da perimetri di attenzione archologica

In ambito urbano sono state individuate le zone:

- H3 rispetto cimiteriale
- C/H zone di rispetto ambientale all'interno di comparti di espansione
- aree interessate da perimetri di attenzione archologica

Le zone F/H e C/H contribuiscono all'apporto volumetrico in proporzione alla loro superficie e all'indice della relativa zona contigua, mantenendo le caratteristiche di inedificabilità.

ART. 29 - LE ZONE H1

Sono costituite dalle aree che rivestono particolare valore di conservazione paesistico-ambientale tali da prevedere una protezione integrale, ovvero dalle aree nelle quali è preminente l'interesse pubblico per la destinazione a parco urbano e territoriale.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a, b e c** dell'art. 31 della L. 457/78.

In esse è consentito inoltre l'esercizio della attività agricola.

È incompatibile con la destinazione di zona l'apertura o l'ampliamento di cave.

Le cave abbandonate dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale, con un piano di ripristino dei luoghi.

Per qualsiasi alterazione naturale, anche se provvisoria, delle condizioni del terreno non intesa all'esercizio dell'attività agricola (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali), dovrà essere preventivamente richiesta la relativa concessione, che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze dello stato dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente.

È fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocare inquinamento.

È vietata la costruzione di attrezzature, che per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area.

Sono ammesse soltanto recinzioni naturali, preferenzialmente costituite da muretti a secco siepi e simili, o in rete a protezione delle aree coltivate inclusa in siepi, ad eccezione di recinzioni protettive alle colture a carattere provvisorio.

Per le zone H1 è previsto un indice territoriale di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

ART. 30 - LE ZONE H2

Sono costituite dalle aree che rivestono particolare valore storico archeologico e di conservazione paesistico-ambientale ad esso connesso, tali da prevedere una protezione integrale.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a, b e c** dell'art. 31 della L. 457/78.

In esse è consentito inoltre l'esercizio della attività agricola.

È incompatibile con la destinazione di zona l'apertura o l'ampliamento di cave.

Le cave abbandonate dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale, con un piano di ripristino dei luoghi.

Per le zone H2 ricadenti all'interno di perimetri di tutela integrale o condizionata di beni culturali, l'attività agricola e a pascolo è consentita secondo quanto previsto e consentito dalle norme per i beni culturali nelle discipline dei perimetri.

Per le zone H2 non ricadenti all'interno di perimetri di tutela integrale o condizionata di beni culturali, è consentito l'uso a pascolo dei terreni, nonché l'uso agricolo che, in caso di alterazione della morfologia dei luoghi, deve essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica.

Le attività agricole incidenti sul sottosuolo per una profondità superiore ai 60 cm e/o altro utilizzo dell'area, comportante scavi a profondità maggiore a quella anzidetta dovranno essere previamente comunicate alla competente autorità preposta alla tutela archeologica, ai fini della valutazione degli adempimenti di competenza.

Per qualsiasi alterazione naturale, anche se provvisoria, delle condizioni del terreno non intesa all'esercizio dell'attività agricola (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali), dovrà essere preventivamente richiesta la relativa concessione, che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze dello stato dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente.

È fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocare inquinamento.

È vietata la costruzione di attrezzature, che per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area.

Sono ammesse soltanto recinzioni naturali, preferenzialmente costituite da muretti a secco siepi e simili, o in rete a protezione delle aree coltivate inclusa in siepi, ad eccezione di recinzioni protettive alle colture a carattere provvisorio.

ART. 31 - LE ZONE H3

Sono le zone di rispetto cimiteriale. Per esse vale quanto previsto dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie RD 27 luglio 1934 n. 1265 e ss. mm. ii.

ART. 32 - FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

In linea generale, la fascia di rispetto di inedificabilità lungo i corsi d'acqua insistenti nel territorio comunale è fissata in 10 m per lato, misurati dalla sponda del corso d'acqua medesimo in accordo con quanto previsto dal RD n. 523/1904.

Rimane comunque fatto salvo quanto previsto dal piano di assetto idrogeologico della regione Sardegna (P.A.I.), relativamente ai corsi d'acqua in esso individuati.

ART. 33 - PERIMETRI DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA (AREE ARCHEOLOGICHE DI POTENZIALE INTERESSE)

All'interno di dette aree, come perimetrate negli elaborati grafici del P.U.C. , qualora vi sia possibilità edificatoria, il rilascio della concessione edilizia per le nuove costruzioni o per gli ampliamenti delle costruzioni esistenti che prevedano scavi è subordinato agli esiti della verifica archeologica preventiva da effettuarsi a cura del richiedente la concessione edilizia. La verifica, effettuata mediante saggi archeologici sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, ha lo scopo di verificare l'esistenza nel sottosuolo di presenze di interesse storico-culturale.

Sono ammessi gli interventi edilizi relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

ART. 34 - RAPPORTI FRA PUC E PAI

Il Piano Urbanistico Comunale recepisce e si adegua alle norme di attuazione del PAI integrate con quanto riportato nella Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 20.05.2015 e nella Delibera del Comitato Istituzionale n. 2 del 30.07.2015. Ogni trasformazione d'uso, sia a livello di strumento urbanistico generale che a livello attuativo, deve rispettare il principio di invarianza idraulica.

ART. 35 - LE ZONE S (D.A. 20.12.83, N. 2266/U)

Le zone S designano le aree destinate agli spazi pubblici, sono dimensionate in rapporto alla volumetria insediabile, sia residenziale, sia di altro genere, con indici definiti dalle normative vigenti.

Nel caso di Nuraxi Figus sono state modificate le proporzioni di ripartizione tra le varie tipologie di Servizi Pubblici, in quanto la dimensione dell'abitato e le attuali politiche riferite ai servizi non rendono più praticabile l'insediamento di nuove attrezzature d'interesse comune, privilegiando invece gli spazi per verde pubblico e parcheggi.

Nel P.U.C. le aree destinate al fabbisogno di spazi pubblici corrispondente agli insediamenti residenziali delle zone A e B, sono individuate in zone poste all'interno dell'area urbana.

Per tutte le altre zone, comprese quelle residenziali C, le aree per gli spazi pubblici vanno reperite all'interno dei piani particolareggiati attuativi, secondo i parametri di legge, meglio specificati nei seguenti articoli.

Per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso.

Tabelle relative al Centro Abitato Gonnese

VERIFICHE STANDARDS				
S da zonizzazione				84.005,61
SS				
ZONA S1				22.536,46
ZONA S2				24.175,87
ZONA S3				35.016,09
ZONA S4				2.277,19

Tabelle relative al Centro Abitato Nuraxi Figus

S da zonizzazione			
SS			52370,04
	ZONA S1		10791,61
	ZONA S2		4063,04
	ZONA S3		34907,02
	ZONA S4		2608,37

ART. 36 - GLI STANDARDS RELATIVI ALLE ZONE RESIDENZIALI A, B, C.

Il rapporto minimo fra il numero di residenti previsti e gli spazi pubblici, calcolati con l'esclusione delle sedi viarie è pari a **12 mq/abitante**.

Gli spazi pubblici vengono così suddivisi, per funzione nelle seguenti sottozone:

Centro abitato di Gonnese:

- Sottozona S.1 4,0 mq./ abitante

Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

- Sottozona S.2 2,0 mq./ abitante

Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

- Sottozona S.3 5,0 mq./ abitante

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

- Sottozona S.4 1,0 mq./ abitante

Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie prevista dall'art 18 della L. 765: tali aree, in casi speciali potranno essere suddivise in più livelli (parcheggi multipiano).

Come riportato sopra, pur garantendo la quota complessiva degli standard, non è richiesto il rispetto delle proporzioni di ripartizione tra le varie tipologie di Servizi Pubblici.

ART. 37 - REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE A,B,C.

- Zone A e B

Qualora negli interventi di ristrutturazione o nuova edificazione, in dette aree i privati dimostrino l'impossibilità di reperire gli standards prescritti all'interno delle stesse aree oggetto d'intervento, l'Amministrazione Comunale si farà carico di reperire le aree per standards all'interno di quelle già individuate nel P.U.C. , situate all'interno dell'area urbana.

- Zone C

La quantità di standard deve essere assicurata integralmente all'interno del piano di lottizzazione.

ART. 38 - LE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE D,G,F.

- Zone F

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzati a parco, gioco, sport e parcheggi; almeno il 60 % di tali aree deve essere pubblico.

- Zone D, G

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, , non può essere inferiore al 10 % della superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale , nelle zone omogenee C, D, e G, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno una metà destinata a parcheggi.

ART. 39 - USI CIVICI

La rappresentazione cartografica degli Usi Civici, contenuta nella tavola Ab4 del Piano Urbanistico Comunale, ha carattere indicativo. Ai fini della verifica dell'esatta delimitazione deve farsi riferimento alla documentazione amministrativa relativa all'istituzione degli Usi Civici.

Sommario

TITOLO I - NORME GENERALI	1
ART. 1 - CONTENUTI, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.	1
ART. 2 - RAPPORTI CON IL QUADRO LEGISLATIVO E CON I PIANI SOVRAORDINATI	1
ART.3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	2
TITOLO II - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE.....	2
ART. 4 - DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI.....	2
TITOLO III - LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.....	5
ART. 5 - LA ZONA A.....	5
ART. 6 - LA ZONA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE).....	8
ART. 7 - LA ZONA C (ESPANSIONE RESIDENZIALE).....	11
ART. 8 - LA SOTTO ZONA Ce.....	11
ART. 9 - LA SOTTO ZONA Cn	13
ART. 10 - LE ZONE C NELLA FRAZIONE DI NURAXI FIGUS	15
ART. 11 - le ZONE Cr (URBANE AGRICOLE)	17
ART. 12 - LA ZONA D (ARTIGIANALE)	19
ART. 13 - LE SOTTO ZONE D1	19
ART. 14 - LE SOTTOZONE D2	20
ART. 15 - ZONE E (AGRICOLE).....	22
ART. 16 - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE PER LE ZONE AGRICOLE:	23
ART. 17 - CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTO ZONE AGRICOLE.....	28
ART. 18 - LA SOTTO ZONA E1	28
ART. 19 - LA SOTTO ZONA E2	28
ART. 20 - LA SOTTO ZONA E3	29
ART. 21 - LA SOTTO ZONA E4	29
ART. 22 - LE SOTTOZONE E4 - B	29
ART. 23 - LE SOTTOZONE E4 - S.....	31
ART. 24 - LA SOTTO ZONA E5	31
ART. 25 - LE ZONE F (TURISTICHE).....	33
ART. 26 - I PIANI DI RECUPERO AMBIENTALE.....	42
ART. 27 - LE ZONE G (SERVIZI GENERALI).....	42
ART. 28 - LE ZONE H (DI SALVAGUARDIA)	52
ART. 29 - LE ZONE H1	53
ART. 30 - LE ZONE H2	53
ART. 31 - LE ZONE H3	54
ART. 32 - FASCE DI RISPETTO FLUVIALE	54
ART. 33 - PERIMETRI DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA (AREE ARCHEOLOGICHE DI POTENZIALE INTERESSE)	54
ART. 34 - RAPPORTI FRA PUC E PAI.....	55
ART. 35 - LE ZONE S (D.A. 20.12.83, N. 2266/U).....	55
ART. 36 - GLI STANDARDS RELATIVI ALLE ZONE RESIDENZIALI A, B, C.	56
ART. 37 - REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE A,B,C.	57
ART. 38 - LE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE D,G,F.....	57
ART. 39 - USI CIVICI.....	57