

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: <table> <tr> <td>Archeol. Gianfrancesco Canino</td> <td>- Assetto storico - culturale</td> </tr> <tr> <td>Geol. Aurelio Fadda</td> <td>- Assetto ambientale</td> </tr> <tr> <td>Agron. Gaetano Cipolla</td> <td>- Assetto ambientale</td> </tr> <tr> <td>Ing. Giovanni Perfetto</td> <td>- Piano Utilizzo Litorali</td> </tr> <tr> <td>Ing. Paolo Montisci</td> <td>- Sistemi Informativi Territoriali</td> </tr> <tr> <td>Geol. Pietrino Piras</td> <td>- Adeguamento al PAI</td> </tr> <tr> <td>Ing. Nicola Todde</td> <td>- Compatibilità Idraulica</td> </tr> </table>			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
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: On. Pietro Cocco																
lav. n°:		data: marzo 2016														
titolo: RELAZIONE INTEGRATIVA																
protocollo	nome file	formato														

La presente relazione integrativa illustra le modifiche apportate al PUC di Gonnese in adeguamento al PPR, a seguito delle osservazioni del CTRU ai sensi dell'articolo 20 bis della Legge regionale 45 del 1989.

Le singole tematiche sono state affrontate punto per punto coerentemente con le osservazioni stesse, al fine di garantire una più immediata lettura dei contenuti.

1. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

L'osservazione è accolta. La copianificazione tra Comune, Regione e Ministero, relativamente ai beni dell'Assetto storico culturale, prevista dall'articolo 49 delle NTA del PPR è stata completata in data 10/02/2016 ed il verbale finale sottoscritto dai rappresentanti di tutti gli Enti interessati e partecipanti. Le norme per i Beni Culturali del PUC in adeguamento al PPR recepiscono integralmente il verbale sopra citato.

2. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

2.1 Assetto ambientale

L'osservazione è accolta. Le carte geologiche, pedologiche, e agronomiche forestali sono state stampate con migliore definizione grafica, al fine di garantire una migliore leggibilità.

2.2 Assetto storico/culturale

L'osservazione è accolta, L'ART. 16 - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE PER LE ZONE AGRICOLE è stato integrato con il seguente paragrafo:

INSEDLAMENTO RURALE SPARSO DI VALORE STORICO CULTURALE

Per interventi sui beni dell'insediamento rurale sparso di valore storico culturale (Medaus), anche se non censiti o trattati puntualmente nella disciplina dei Beni Culturali, è facoltà del Responsabile del Procedimento applicare la norma di tutela integrale individuata per i beni censiti della stessa tipologia. 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.

2.3 Assetto ambientale insediativo

L'osservazione è accolta. È pertanto stato redatto l'apposito elaborato Tavola Ab6 di individuazione alla scala locale delle componenti del PPR.

3. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

3.1 Dimensionamento residenziale

L'osservazione è accolta. Il capitolo 4 del calcolo del fabbisogno abitativo è stato integrato con ulteriori motivazioni tese a dimostrare il riscontro puramente indicativo del metodo non consueto utilizzato per il calcolo del numero di nuovi abitanti insediabili. Tale dato è infatti nelle intenzioni del Piano da ritenersi come mero elemento di confronto a conferma della ammissibilità e coerenza del dimensionamento proposto con finalità di riqualificazione e completamento del tessuto urbano esistente a partire dalle “matrici storico ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa.

Il metodo di calcolo applicato, lungi dal volersi proporre come metodologia sostitutiva di quelle tradizionali, è dunque uno strumento consultivo finalizzato alla valutazione del numero di abitanti insediabili proposto.

3.2 Dimensionamento turistico

L'osservazione è accolta e le NTA (art. 25) sono aggiornate prevedendo come vincolanti:

- il valore di mc/bagnante indicato nella relazione di dimensionamento del piano
- le grandezze geometriche che hanno consentito di stimare la dotazione di 75 mc/bagnante

4. Zona A - centro storico

4.a. Refuso legenda tavola Z1

L'osservazione è accolta. Il refuso evidenziato è stato corretto con l'eliminazione dalla legenda della tavola Z1 della voce riguardante la zona omogenea Ab, effettivamente non prevista dalla zonizzazione.

4.b Tabella riassuntiva delle superfici e dei volumi

L'osservazione è accolta. La tabella riassuntiva delle superfici e dei volumi fa riferimento ad un valore volumetrico effettivo puntualmente riscontrato isolato per isolato. L'indice di 3 mc/mq erroneamente indicato è stato quindi rimosso.

5. Zona B - completamento residenziale

5.a Comparto B38

L'osservazione è accolta in accordo con le motivazioni fornite. Il comparto B38 è quindi eliminato e riclassificato come zona E5 afferente all'ambito extraurbano.



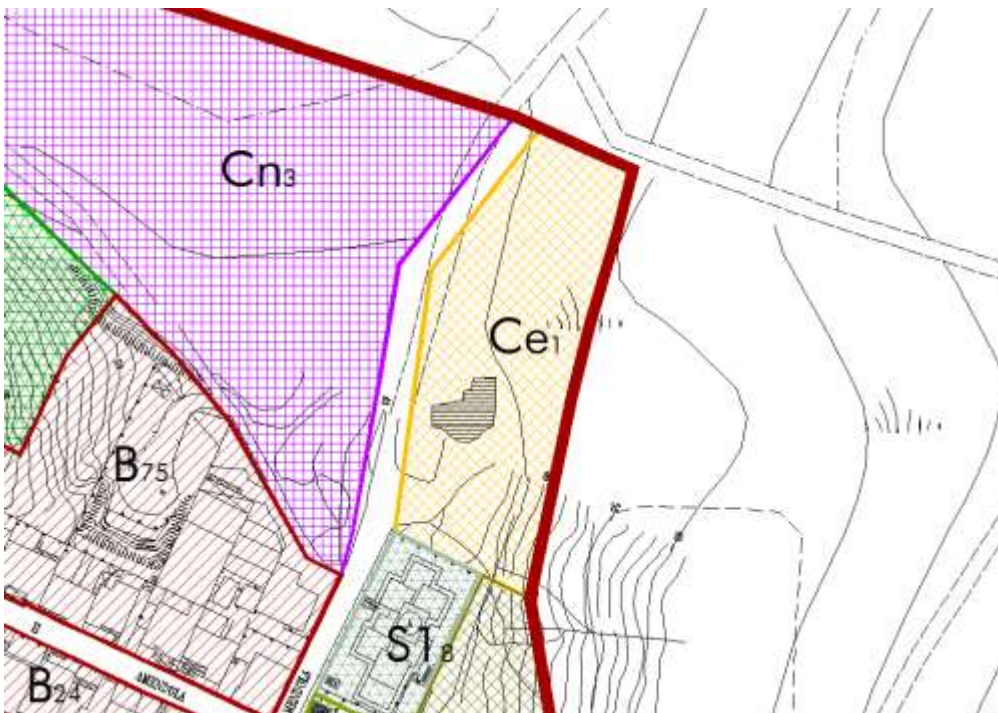
5.b NTA

L'osservazione è accolta, i periodi riferiti alla quota di volumetria eccedente i 3 mc/mq, da considerarsi come refuso, sono stati eliminati (art. 6 delle NTA)

6. Zona C - espansione residenziale

6.a Zonizzazione

L'osservazione è accolta. Il perimetro della zona Ce1 è stato adeguato, con la correzione dell'imprecisione cartografica segnalata.



7. Zona D - insediamenti produttivi, commerciali e artigianali

7.a NTA

L'osservazione è accolta. La tabella riassuntiva delle superfici delle sottozone D1 è stata modificata con la correzione del refuso segnalato

7.b NTA

L'osservazione è accolta. L'articolo 14 delle NTA è stato integrato precisando che la possibilità di ridurre la distanza per le strade di tipo C da 30 metri a 10 metri deve essere preventivamente approvata dal gestore della viabilità.

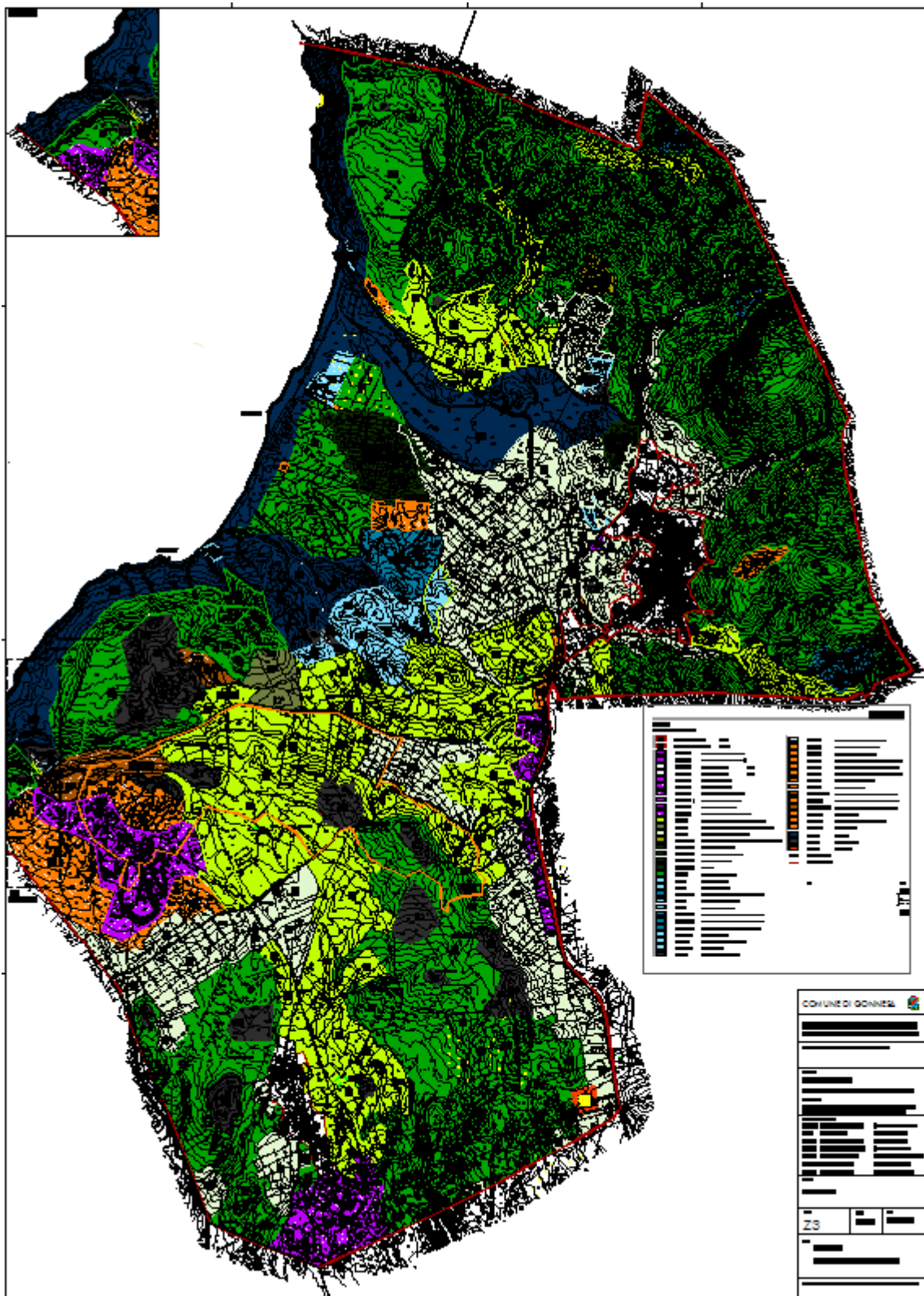
8. Zona E - agricola

8.a Zone E4

L'osservazione non è accolta. In ragione di una effettiva articolazione del perimetro delle zone E4 in diverse sottozone (E4-B ed E4-S) si ritiene di mantenere tale sotto classificazione.

8.b Errori cartografici

L'osservazione è accolta. La cartografia è stata modificata con la correzione delle imprecisioni segnalate e la riclassificazione delle areole di piccole dimensioni con caratteristiche agropedologiche analoghe alle aree circostanti, ma attualmente classificate in maniera differente.



8.c Medau Ghisu

L'osservazione è parzialmente accolta. Si ritiene di mantenere l'intero compendio edificato come zona E4-B in ragione della sua unitarietà di insediamento. L'articolo 22, in accoglimento dell'osservazione, è modificato specificando che è comunque consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti, con relativa riqualificazione architettonica/funzionale.

8.d NTA

L'osservazione è accolta e gli articoli interessati sono stati verificati allo scopo di evitare ripetizioni e correggere i refusi.

8.e e 8.f NTA

L'osservazione è accolta e l'articolo 16 delle NTA conseguentemente modificato e riformulato come di seguito:

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 (sottozona E3). Per l'esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a 3,00 ettari (sottozona E2); per l'esercizio di attività a carattere estensivo in aree marginali e boscate (sottozona 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, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta. 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, ovicaprini 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 perturbate 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 in coerenza con le Leggi Nazionali e Regionali sull'agriturismo, ai sensi della Legge 18/98 e successive modifiche ed integrazioni. 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.

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 vincolare 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 pianificazione.

- 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 sottosezioni 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 (Medaus), anche se non censiti o trattati puntualmente nella disciplina dei Beni Culturali, è facoltà del Responsabile del Procedimento applicare 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.

8.g Zone E4 - Borgo Rurale dei vigneti

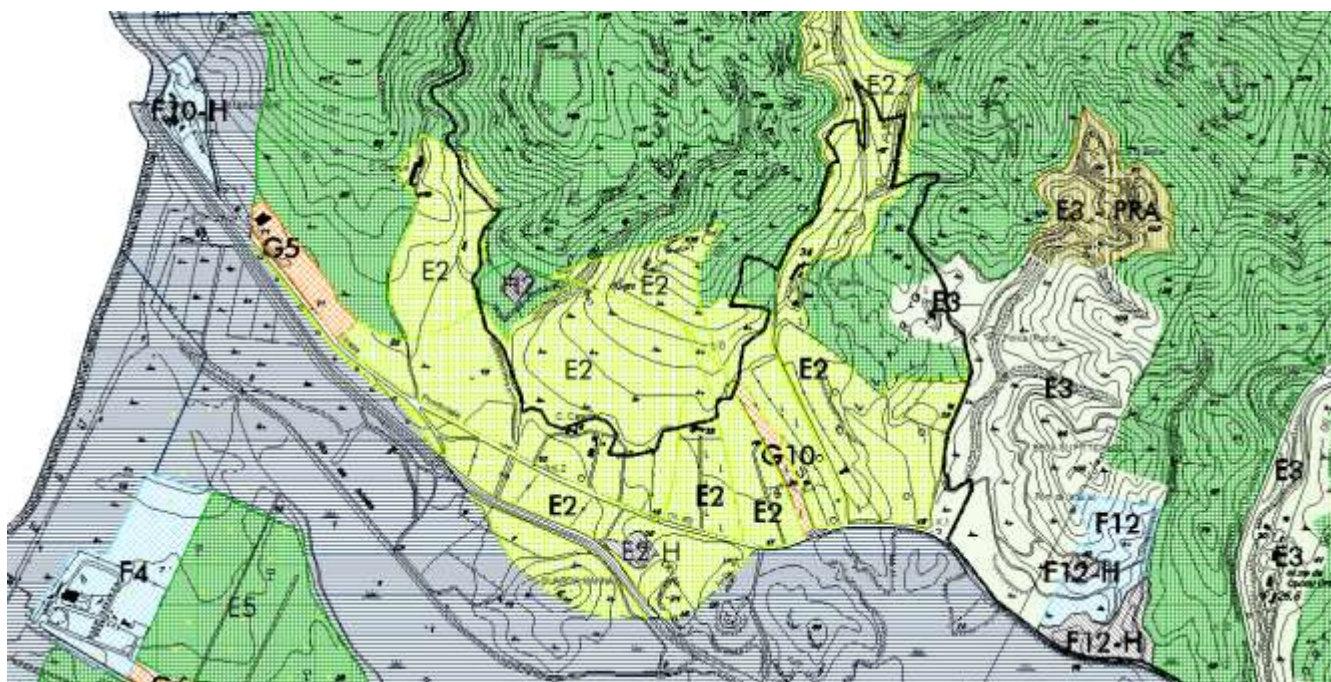
L'osservazione è parzialmente accolta. Nell'ottica di garantire la coerenza dell'indice di fabbricabilità dei fabbricati residenziali alla zona agricola, per la verifica dell'indice proposto è stata effettuata una campionatura sulla situazione esistente. La verifica, riportata nel capitolo 6 del calcolo del fabbisogno abitativo, dimostra come

l'indice di 0,1 mc/mq, coincidente col minore tra quelli dei singoli lotti edificati presi in esame, possa ritenersi coerente con lo stato di fatto del contesto. Per tale ragione si ritiene di mantenere l'indice proposto di 0,1 mc/mq

9. Zona F - turistica

9.a Sottozona F11

Pur avendo individuato un indirizzo progettuale corrispondente all'individuazione della zona F11, in accoglimento alle motivazioni espresse nell'osservazione, la sottozona è stata riconosciuta come non in linea con le condizioni di ammissibilità delle nuove zone turistiche previste dagli artt. 20, 61 e 89 delle NTA del PPR, pertanto le aree sono state riclassificate come zona urbanistica E2.



9.b NTA

L'osservazione è accolta e le tabelle riguardanti le zone F turistiche modificate in modo da risolvere le incongruenze evidenziate.

10. Zona G - servizi generali

10.a G8

L'osservazione non è accolta. In virtù delle attività attualmente esistenti nell'area e compatibili con la destinazione di zona, si ritiene, con le limitazioni derivanti dalle NTA del PAI, di mantenere la classificazione proposta.

10.b G9

L'osservazione è accolta e l'articolo 27 delle NTA modificato con l'eliminazione dei riferimenti alla possibilità di installazione di impianti fotovoltaici termodinamici.

10.c G11

L'osservazione è accolta. L'indice per tale zona è uniformato ai contenuti della delibera CC 59/2015 (0.01 mc/mq). In secondo luogo, in ragione della differente caratterizzazione delle aree ricomprese nella sotto zona G11-PRA, parte di essa viene riclassificata come zona E2-PRA e tutti gli elaborati interessati conseguentemente modificati.

11. Zona H - Salvaguardia e fasce di rispetto

11.a definizione zone di salvaguardia H2

L'osservazione è accolta. Le zone H2 vengono ridefinite ed uniformate ai perimetri di tutela integrale di natura archeologica in zona agricola. In coincidenza dei perimetri di attenzione, viene inoltre riportata la zonizzazione urbanistica circostante/sottostante ed è introdotta una disciplina di attenzione.

11.b sottozona H di rispetto cimiteriale

L'osservazione è accolta. La sottozona H di rispetto cimiteriale è ridefinita in cartografia come sottozona H3, appositamente trattata dalle NTA. L'articolo 31 delle NTA uniforma la disciplina di riferimento per la fascia di rispetto cimiteriale di Gonnese e per quella di Cortoghiana (in territorio comunale di Gonnese) a quanto previsto dall'articolo 338 del TU Leggi Sanitarie.

11.c NTA

L'osservazione è accolta. La disciplina nelle NTA è suddivisa per le varie sottozone H e per ciascuna di esse è prevista una specifica disciplina che definisce le misure di salvaguardia adottate, le attività consentite e quelle vietate, nonché gli eventuali indici di edificabilità nel rispetto dei limiti fissati dall'articolo 4 del DA 2266/U del 198, con relative eccezioni per impianti e attrezzature pubbliche.

11.d NTA

L'osservazione è accolta. La norma riportata all'articolo 32 delle NTA per le fasce di rispetto fluviale è modificata specificando che la fascia di rispetto di inedificabilità dei fiumi definita dal RD n. 523/1904 in 10 metri deve essere misurata dalla sponda del fiume.

12. Rapporto tra le scelte urbanistiche e il PAI

12.a PGRA

L'osservazione è parzialmente accolta. Le perimetrazioni delle aree di pericolosità del PGRA recepiscono infatti, anche se con una diversa indicazione in legenda, quelle derivanti dallo studio ai sensi dell'art. 8 comma 2 del PAI, già riportati in cartografia con gli elaborati PI1, PI2, PI3. La legenda di tali elaborati è pertanto integrata con quella del PGRA.

12.b Corpi idrici superficiali

L'osservazione non è accolta. L'individuazione in cartografia delle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali ai sensi dell'articolo 8 commi 8 e 9 delle NTA del PAI è invece rimandata all'approfondimento di tale aspetto con appositi studi specialistici.

12.c NTA

L'osservazione è accolta. Le NTA sono integrate con l'articolo 34 - Rapporti tra PUC e PAI di seguito riportato:

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.

13. Regolamento edilizio

13.a In generale

L'osservazione è accolta, i refusi segnalati sono stati corretti.

13.b Articolo 3

L'osservazione è accolta ed in dettaglio:

13.b.1 Calcolo del volume edilizio

Il periodo *"È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano pilotis, ad eccezione dei volumi realizzati nel limite del 25% (cantine, scale). della superficie."* è così corretto: *"È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano pilotis, ad eccezione dei volumi realizzati che ne interrompano la continuità (cantine, scale)"*, chiarendo quindi che ogni volume fuori terra deve essere conteggiato nel volume edilizio

13.b.2 Definizione di distanze

Il comma: *"Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 2.00"* è così modificato: *"Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti, ad eccezione degli sporti ornamentali di piccole dimensioni"*.

13.b.3 Definizione di lotto urbanistico

Il comma *"Qualora la viabilità sia ceduta gratuitamente al Comune, può essere utilizzata ai fini volumetrici la superficie lorda"* è eliminato in quanto la superficie del lotto fondiario è sempre determinata al netto della superficie per viabilità e/o spazi pubblici.

13.c Articolo 9

L'osservazione è accolta. L'articolo è modificato eliminando il riferimento all'autorizzazione e prevedendo il permesso di costruire.

13.d Articoli 12/16/14/15

L'osservazione è accolta. Gli esempi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sono ricondotti alle definizioni dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. È conseguentemente eliminata qualsiasi distinzione tra fabbricati civili e industriali.

13.e Articolo 23

L'osservazione è accolta. Il periodo di permanenza dei *manufatti provvisori* viene ricondotto a quanto previsto dall'articolo 15 comma 2 lettera a) e dall'articolo 10 bis, comma 1, lettera h) della LR 23/1985 e ss.mm.ii. così come introdotti o modificati dalla LR 8/2015

13.f Articoli 28/30

L'osservazione è accolta. Gli articoli 28 e 30 sono ricondotti a quanto previsto dagli articoli 3 e 10 bis della LR 23/1985 e ss.mm.ii, modificata dalla LR 8/2015 e dall'art. 14 del DPR 380/2001

13.g Articolo 39 - Permesso di costruire

L'osservazione è accolta. L'articolo 39 - permesso di costruire è soppresso e sostituito nella numerazione progressiva in quanto, alla luce dell'osservazione fatta, dimostratosi ripetitivo.

13.h Articolo 42 - Deroghe - Autorizzazione speciali

L'osservazione è accolta. L'articolo 42 - Deroghe - Autorizzazioni speciali è soppresso e sostituito nella numerazione progressiva in quanto, alla luce dell'osservazione fatta, dimostratosi ripetitivo.

13.i Articoli 44/47

L'osservazione è accolta. Gli articoli, ora rinumerati a seguito della ridefinizione dell'indice, sono aggiornati in accordo con quanto previsto dall'articolo 19 della L 241/1990 e ss.mm.ii.

13.j Articolo 51

L'osservazione è accolta. L'articolo, rinumerato a seguito della ridefinizione dell'indice, è aggiornato come osservato distinguendo chiaramente il piano di risanamento urbanistico (PRU) dal piano di recupero urbano (PR). È inoltre aggiornata la definizione del Piano Particolareggiato, con l'inserimento in primis della nuova edificazione e successivamente *il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati e aree.*

13.k Articolo 53

L'osservazione è accolta. L'articolo, rinumerato a seguito della ridefinizione dell'indice, è aggiornato come osservato inserendo, in merito al cartello di cantiere, i riferimenti alla SCIA.