

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:

On. Pietro Cocco

tav. n°:

data:

marzo 2016

titolo:

RELAZIONE GENERALE D'INDIRIZZO

protocollo

nome file

formato

Premessa

Il piano urbanistico comunale è uno strumento di pianificazione attuativa redatto ai sensi della Legge Regionale n°45/1989 che risponde alla necessità di apporre norme di natura urbanistica nelle differenti aree omogenee individuate secondo il Decreto Floris, D.A. 22 dicembre 1983 n°2266/U. Tale strumento permette operativamente non solo di rispondere ai limiti quantitativi espressi dalla normativa urbanistica, ma bensì di raggiungere obiettivi di qualità paesaggistica e ambientale, così come richiesto dalle normative regionali, nazionali e comunitarie sovraordinate.

A tale proposito lo strumento viene adeguato al Piano Paesaggistico Regionale così come previsto all'art. 11 e all'art.106 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale adeguamento prevede dunque la concordanza della norma comunale con quanto previsto, in maniera sovraordinata, dal Codice Urbani in materia paesaggistica e dalle Direttive della Comunità Europea in materia ambientale, e successivamente recepito dalla normativa regionale con il PPR.

Il compito di un piano urbanistico comunale è quello di creare un regolamento edilizio e delle norme tecniche che rispondano puntualmente a quelli che si è riconosciuto essere gli obiettivi primari per il territorio, in un ragionamento che non prescinda né dalla scala locale né da quella globale. Essi infatti rispondono a quelli che il Piano Paesaggistico Regionale ha delineato essere gli obiettivi di sviluppo per gli Ambiti di Paesaggio, ambiti di territorio omogenei dalle caratteristiche paesaggistiche simili per quanto concerne gli aspetti strutturali antropici e naturali, riconosciuti e cartografati ai sensi del Codice Urbani.

Tali obiettivi rappresentano anche la struttura basilare degli indirizzi da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica come previsto dal Decreto Legislativo n° 4/2008 e recepito dalle linee guida della Regione Autonoma della Sardegna approvate con DGR n° 24-23 del 23/4/2008. La VAS "è un processo sistematico che si affianca al processo di definizione di un piano o programma che può avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e si prefigge l'obiettivo di valutare gli effetti ambientali delle azioni previste negli strumenti di pianificazione" ed esso "prevede durante le sue diverse fasi, dei momenti di informazione e consultazione rivolti sia ai soggetti competenti in materia ambientale che, in maniera più ampia, al pubblico interessato dal piano o programma".

Tale procedura consente di condividere già dalla prima stesura degli obiettivi tutte le fasi di redazione, di attuazione e monitoraggio del piano, con i soggetti interessati e normativamente competenti in materia urbanistica e ambientale. Alla fase di preliminare di scoping, succede la fase di redazione del Rapporto Ambientale, che individua i possibili effetti di tali azioni sul territorio e sui

suoi valori ambientali e paesaggistici. Successivamente vi è la fase di approvazione in Consiglio Comunale e la fase di valutazione, con determina finale da parte dell'Autorità regionale competente in materia di tutela ambientale. In ogni fase è prevista opportuna fase di concertazione e partecipazione ai vari livelli e con i vari soggetti direttamente e indirettamente coinvolti.

Quadro normativo

In tale scenario è opportuno individuare quale normativa è da considerarsi di riferimento per la pianificazione a livello comunale e per la sua verifica a livello ambientale e paesaggistico. Tale riconoscimento consente di realizzare una verifica sulla conformità ed attuabilità del piano e delle relative azioni di sviluppo in relazione a quanto prescritto e previsto dalla normativa pianificatoria e dai programmi territoriali vigenti, siano essi di natura paesaggistica, naturalistica, storica, idrogeologica, etc. L'analisi della normativa vigente consente di prevedere in maniera più accurata la realizzabilità dei risultati attesi, che sarà tanto più garantita quanto più gli indirizzi di piano rispondano agli obiettivi perseguiti e perseguibili dalla normativa territoriale, regionale e di settore. Il quadro normativo è riassumibile in uno schema che esemplifica gli elementi normativi a livello urbanistico, paesaggistico ed ambientale relativi e vigenti nel territorio nazionale e i loro corrispettivi in termini di leggi regionali.

Schema della normativa paesaggistica nazionale:

Legge n° 1497/39 "Protezione delle bellezze naturali"

D.Lgs. n° 490/99 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre, n. 352"

Legge n°14 del 9 gennaio 2006 ratifica ed esecuzione della "Convenzione Europea sul Paesaggio firmata a Firenze il 20 Ottobre 2000"

D.Lgs. n°42/2004 ss.mm.ii. "Codice dei beni culturali e del paesaggio - Codice Urbani"

DPCM del 12 dicembre 2005 sul Codice dei beni culturali e del paesaggio "Relazione Paesaggistica"

Schema della normativa paesaggistica regionale:

LR n° 28/1998 del 12 agosto 1998 "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesaggistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'art. 6 del DPR del 22 maggio 1975 n°480 e delegate con l'art. 57 del DPR del 19 giugno 1979 n°348".

DGR n° 33/1 del 10 agosto 2004 – Decreto Salvacoste, "Provvedimenti cautelari e d'urgenza per la salvaguardia e la tutela del paesaggio e dell'ambiente della Sardegna"

Circolare esplicativa del 10 ottobre 2004

Testo Unificato DL 20 “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale”

LR n° 8/2004 del 25 Novembre 2004 – Piano Paesaggistico Regionale, “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale”

LR n° 13/2008 del 4 agosto 2008 “Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici identitari”

Legge Regionale n°8/2015 del 23 aprile 2014, concernente “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”

Schema della normativa ambientale comunitaria e nazionale:

Direttiva del Consiglio n° 79/409/CEE del 02/04/1979 - concernente la conservazione degli uccelli selvatici

Direttiva del Consiglio n° 85/337/CEE del 27/06/1985 - concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati

Legge n. 394 del 6/11/1991 - Legge quadro sulle aree naturali protette

Direttiva del Consiglio n° 92/43/CEE del 21/05/1992 art.6 – relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e s.m.i.

Direttiva del Consiglio n. 97/11/CE del 03/03/1997 - che modifica la direttiva 85/337/CEE concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati

Direttiva del Consiglio n° 42/2001/CE del 27/06/2001 – concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

DPR n° 120 del 12 marzo 2003 “Regolamento recante modifiche ed integrazioni al DPR 357/97, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché alla flora e della fauna selvatiche”

Decreto Ministeriale Ambiente 428 e 429 del 25/03/2005 in sostituzione degli elenchi proposti per i SIC e per le ZPS divulgati con DM 03/04/2000 n° 65.

D.Lgs. n° 152 del 03 aprile 2006 “Norme in materia ambientale”

Decisione della Commissione Europea del 19 luglio 2006 che adotta a norma della 92/43/CEE l’elenco dei Siti di Interesse Comunitario per la regione biogeografia mediterranea

D.Lgs n° 4 del 16 gennaio 2008 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”

Schema della normativa ambientale regionale:

LR n° 31 del 07 giugno 1989 “ Norme per l’istituzione e la gestione dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale”

Legge regionale n. 17 del 5/9/2000, art. 17 - Modifiche ed integrazioni alla legge finanziaria, al bilancio per gli anni 2000/2002 e disposizioni varie

DGR n° 5/11 del 15 febbraio 2005 procedure per l’attuazione della “Norma transitoria in materia di valutazione di impatto ambientale”

LR n° 9 del 12 giugno 2006 “Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali”
DGR n° 24/23 del 23/04/2008 - Allegato A delle Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica

Linee guida per la redazione dei progetti e la realizzazione di interventi di bonifica e risanamento ambientale delle aree minerarie dismesse del Sulcis-Iglesiente- Guspinese - Piano di bonifica dei siti inquinati 2003.

Decreto Legislativo n. 22 del 05/02/1997 art. - Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio
Decreto Ministeriale Ambiente n. 471 del 25/10/1999, art. 10 - Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica dei siti inquinati ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. n. 22/1997

Decreto Legislativo n° 4/2008 e recepito dalle linee guida della Regione Autonoma della Sardegna approvate con DGR n° 24-23 del 23/4/2008 in materia di valutazione ambientale strategica.

Schema della normativa urbanistica nazionale:

L.R. 45/1989 (come modificata dalla L.R. 8/2004)

Piano Urbanistico Provinciale della Provincia di Cagliari, che sarà sostituito quando verrà proposto e poi adottato il nuovo PUP della recente Provincia di Carbonia-Iglesias;

Legge n° 10 del 28 gennaio 1977 “Legge Bucalossi”

DPR n° 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”

Schema della normativa urbanistica regionale:

LR n° 45 del 22 dicembre 1989 “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”

D.A. 22 dicembre 1983 2266/U - Sardegna “Decreto "Floris" - Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.

Legge Regionale n°8/2015 del 23 aprile 2014, concernente “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”

Schema della normativa urbanistica nazionale e regionale di settore

A livello turistico vige il Piano regionale di sviluppo turistico sostenibile istituito con DGR n°39/15 del 05/08/2005 che, tra i suoi obiettivi specifici, individua la necessità di ridurre la concentrazione temporale e territoriale della presenza turistica (obiettivo specifico 3); ed individua quale azione strategica l’adattamento delle caratteristiche degli esercizi ricettivi con la riconversione delle strutture ad basso impatto economico e un prolungamento del periodo di apertura. A livello nazionale e regionale la normativa correlata è identificabile nelle:

Legge Nazionale n° 135 del 29 marzo 2001 “Riforma della legislazione nazionale del turismo”, che ha competenze in merito alle azioni dirette allo sviluppo dei sistemi turistici locali e ai criteri e le modalità dell’esercizio delle imprese turistiche su tutto il territorio nazionale, garantendo gli

standard minimi e le qualità delle camere di albergo e delle unità abitative delle residenze turistico-alberghiere e delle strutture ricettive in generale.

LR n° 22 del 14 maggio 1984 “Norme per la classificazione delle aziende ricettive” integrata e modificata dalla LR n° 27 del 12 agosto 1998 “Disciplina delle strutture extra-alberghiere: integrazioni e modifiche alla LR n° 22 del 14 maggio 1984”.

Delibera di Giunta Regionale n° 28/16 del 26 luglio 2007 che approva il disegno di legge concernente il “Riordino della disciplina delle attività ricettive”

Ulteriori normative di settore prese in considerazione:

il Piano Stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico (PAI), strumento previsto dalla Legge 183/1989 sulla difesa del suolo e entrato in vigore in Sardegna con DGR 54/33 del 30.12.2004, con la finalità di garantire nelle aree di pericolosità idraulica e di pericolosità di frana adeguati livelli di sicurezza alle attività umane, beni economici e al patrimonio ambientale e culturale; inibire attività capaci di ostacolare il processo verso un adeguato assetto idrogeologico; evitare la creazione di nuove situazioni di rischio attraverso prescrizioni finalizzate a prevenire effetti negativi sull’assetto idrogeologico causate da attività umane.

il Piano Forestale Ambientale Regionale previsto dall’art. 3, comma 1 del D.Lgs. 227/2001 adottato con DGR 3/21 del 24.01.2006, che costituisce strumento quadro di indirizzi finalizzato alla pianificazione, programmazione e gestione del territorio forestale regionale per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile dell’economia rurale della Sardegna e che prevede una linea di intervento per il coordinamento degli strumenti di pianificazione territoriale con il PFAR, l’avvio di progetti di sistemazioni idraulico forestali e recupero dei sistemi forestali degradati, la valorizzazione economica diretta e indiretta dei contesti forestali esistenti, interventi gestionali di rimboschimento e miglioramento dei sistemi forestali esistenti.

il Piano stralcio di tutela delle Acque adottato con DGR 17/15 del 12.04.2005 che prevede il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici fissati dal D.Lgs.152/99 e individua azioni di recupero e salvaguardia delle risorse naturali per lo sviluppo adeguato delle attività produttive, azioni per l’accrescimento della disponibilità della risorsa e di lotta alla desertificazione.

Il Piano di bonifica dei siti inquinati e il piano di caratterizzazione del Sulcis Iglesiente Guspinese che individua le aree inquinate dalla attività mineraria e gli interventi prioritari di bonifica;

Il Piano energetico ambientale regionale redatto secondo i dettami del Piano energetico nazionale (PEN 1988) e previsto dalle LL. 9/91 e 10/91 che individua quali obiettivi prioritari la tutela ambientale, la riduzione della CO2 secondo gli obblighi del protocollo di Kyōto, la diversificazione delle fonti energetiche (risparmio energetico e fonti rinnovabili in primis).

i Piani di gestione delle aree SIC, ZPS e ZSC, laddove esistenti, ricadenti nelle territorio del comune che individuano zone di tutela integrale, aree soggette a trasformazione, gli usi del territorio e le trasformazioni compatibili con la tutela degli habitat.

Stato attuale

Il territorio comunale di Gonnese è caratterizzato da strutture naturali ed antropiche particolarmente significative. La prima vede l'alternarsi, in un sistema territoriale complesso, di elementi di particolare pregio quali: la spiaggia e il mare di Plagemesu insieme alle falesie che da sud si estendono fino a Porto Paglia e da nord fino a Fontanamare; il complesso dunale e la sua vegetazione a macchia; l'area lagunare di Sa Masa; e, lungo il Rio Sa Masa, i campi agricoli, fino ad arrivare alle quinte montuose che cingono la città. La seconda, quella antropica, dichiara la storia di un territorio che vanta uno dei complessi nuragici fra i più importanti dell'isola, il complesso di Seruci, al quale si affianca una fitta rete di nuraghi che, dalla costa fino all'entroterra, si dispongono attorno al complesso quasi a volerne delimitare e difendere il confine. Altro elemento strutturante è la Tonnara di Porto Paglia, testimonianza dell'insediamento storico delle aree sulcitane prossime al mare, che insieme alle altre tonnare del Sulcis rappresenta una grande risorsa in termini di patrimonio. Il paesaggio è segnato dallo sfruttamento minerario del territorio, che ne ha caratterizzato la struttura in maniera fondante: l'area mineraria di Seruci, i complessi paesaggi delle cave disseminati in vaste aree, e il complesso di miniere prossime ad Iglesias, rappresentano segni forti, collegati fra loro da elementi di connessione che testimoniano l'uso passato del territorio. La fitta rete di strade che conducono dai centri di Gonnese, di Bacu Abis, di Cortoghiana e di Nuraxi Figus, al mare (da Fontanamare fino a Portoscuso), così come alle aree montuose, sono testimonianza dell'epoca mineraria.

Alla vasta scala il paesaggio si svela in maniera progressiva e definita attraverso l'asse viario rappresentato dalla Strada Statale 126, che connette la vicina città di fondazione di Carbonia a Gonnese e che conduce fino alla città di Iglesias. Da un punto di vista percettivo la percorrenza di quest'asse racconta un territorio che da una parte è cinto da una quinta paesaggistica dal forte valore ambientale, rappresentata da emergenze morfologiche intatte, la cui unica antropizzazione è dovuta alle strade che conducono alle aree di cava e miniera, e alla presenza di medaus, piccoli insediamenti sparsi non annucleati nelle aree di pascolo. Dall'altra il paesaggio è invece agricolo, fatto salvo per il complesso di Seruci, e fortemente modificato dall'uomo, nonostante l'unica forma di insediamento considerevole, al di là dei nuclei lungo la strada statale 126 (Cortoghiana, Bacu Abis, Gonnese), sia a Fontanamare, prossima all'area lagunare di Sa Masa.

Nel percorrere così longitudinalmente il territorio, si arriva ad un punto focale per il Sulcis, il complesso minerario igliese rappresentato dalla miniera di S. Giovanni, di Bindua, del villaggio minerario di Norman, e della miniera di Seddas Moddizzi, dei complessi di Monte Scorra e di Monte

Onixeddu e si accede al paesaggio minerario per eccellenza, morfologicamente strutturato su due fronti che rappresentano le quinte visive attraverso le quali si sviluppa la statale.

Gonnesa costituisce attualmente un centro di circa 5200 abitanti con prospettive classificabili secondo i demografi come “crescita prossima allo zero”. La sua particolare struttura, tuttavia, determina un profilo di domanda di sviluppo urbano e periurbano che non può in alcun modo essere considerata uguale a zero, principalmente perché si tratta di un Comune con caratteristiche morfologiche e strutturali di ampio valore rispetto all’ambito provinciale, della recente Provincia di Carbonia-Iglesias, sul quale insiste. E’ infatti il Comune che in quota maggiore ha una varietà di elementi, insediativi (centro e frazioni), produttivi (miniere ed aree di cava), infrastrutturali (Statale di percorrenza del Sulcis e vie d’accesso al mare) e naturali (Sa Masa, Fontanamare e Plagemesu), che rappresentano una risorsa in termini di possibile sviluppo del territorio in tempi relativamente brevi. Inoltre la tipologia abitativa, pur essendo sufficientemente storicizzata e consolidata, non si sviluppa in maniera coerente ed organica nel territorio. Dunque è netta l’esigenza di adeguare la struttura insediativa per supportare il trend di sviluppo e investimento nel territorio, e identificare un metodo di valutazione del fabbisogno abitativo rispondente a questa esigenza.

Da un punto di vista prettamente urbanistico il territorio di Gonnesa è soggetto ad un Piano Urbanistico Comunale del 2005 regolarmente approvato in Consiglio Comunale, che ha prodotto e messo in luce alcune criticità nel territorio.

Da un punto di vista insediativo si può strutturare l’urbano in due ambiti a maggiore densità abitativa: il centro urbano di Gonnesa e la frazione di Nuraxi Figus. In essi emerge una sostanziale differenza determinata dagli effetti della normativa sul territorio: nel primo caso, in una struttura prettamente consolidata, non emerge nessuna criticità evidente, fatte salve la scarsa chiarezza della delimitazione del centro storico, e la conseguente difficile attuazione del Piano Particolareggiato, e la secondaria necessità di saldare le zone per servizi e industriali così da consentire la creazione di nuovi poli funzionali limitrofi al centro urbano, specie in un ottica di sviluppo del territorio alla vasta scala, ed in connessione con quanto previsto dalle municipalità limitrofe. Nel secondo caso, nel susseguirsi delle normative dagli anni Settanta ad oggi, la frazione di Nuraxi Figus ha subito l’applicazione degli strumenti normativi in maniera indiscriminata e non curante della modalità dell’abitare. La quasi totalità delle zone B, così come identificate dall’originario PdF per la frazione, furono definite, per mezzo del PUC in linea con quanto previsto dalla L.R. 45, come zone C di espansione. Tale fenomeno ha portato ad un forte scompenso nell’attività di pianificazione e ad un successivo blocco dell’edificazione, che in una frazione come Nuraxi Figus, seguiva, come legge di autodeterminazione, insediamenti compatti e saldati all’intorno, con volumetrie tipiche da zona di completamento. Non secondariamente la popolazione ha visto decadere il proprio diritto ad un

indice volumetrico maggiore con obbligo, in lotti fortemente frazionati, di redigere piani attuativi di lottizzazione di difficile ideazione e realizzazione.

Effetto di una non efficiente regolamentazione nell'agro e di una non stretta correlazione fra l'insediato esistente e i vari accessi al mare, che invece favorivano una naturale relazione fisica dell'urbano con l'ambito strettamente costiero, si manifesta nel territorio un peculiare caso di insediamento spontaneo in agro in località Fontanamare, con destinazione prettamente residenziale, ormai sanato da opportuno regolamento interno comunale, ma che resta normativamente non controllato e non identificato in modo corretto.

La volumetria prevista dal piano per le zone a sviluppo turistico risulta essere conforme con quanto emerge come potenziale per il territorio di Gonnese che, nel Sulcis, risulta uno dei pochi territori ad avere un forte potenziale di affaccio al mare e di fruibilità balneare nella spiaggia di Plagemesu, ma anche un enorme potenziale dal punto di vista della riconversione e il riuso delle ex aree minerarie, ormai in cerca di una nuova identità. La scarsa incisività che la norma per le zone turistiche ha determinato nel territorio è causata dalla mancanza di una logica per la distribuzione delle stesse in maniera proficua per il territorio, in una logica di compatibilità paesaggistica e ambientale esemplificativa per l'intero ambito del Sulcis.

Le zone archeologiche e minerarie, sotto vincolo di tutela e protezione, risultano essere isolate da una logica di sviluppo integrale che le vedrebbe invece correlate alla ricerca di una nuova identità generale e progettate in una nuova ottica di sviluppo sostenibile, a promozione di una forte integrazione fra le funzioni turistiche, culturali e residenziali.

Stato di attuazione del PUC vigente

Lo stato di attuazione del PUC vigente può ritenersi trascurabile:

zone C

Le zone Ce, già individuate dal PUC vigente come attuate o in corso di attuazione, sono state confermate in pieno;

Nessuna delle zone Cn previste dal piano vigente è stata attuata

Nessuna delle zone F previste dal piano vigente è stata attuata, eventuali edifici presenti erano preesistenti alla zonizzazione del piano e quindi non riconducibili alla sua attuazione.

Obiettivi del Piano

Gli obiettivi che il Piano Urbanistico di Gonnese vuole perseguire si inquadrano in linea con quanto previsto dagli indirizzi riscontrabili nel Piano Paesaggistico Regionale per gli Ambiti di Paesaggio relativi al territorio comunale, nonché in quelli espressi dalla normativa a livello provinciale, nelle linee di indirizzo del Piano Urbanistico Provinciale della originaria Provincia di Cagliari, ancora vigente in attesa della definizione del nuovo Piano della recente Provincia di Carbonia Iglesias.

Il Piano Paesaggistico Regionale rappresenta uno strumento di pianificazione normativo e di indirizzo di cui la Regione Autonoma della Sardegna si è dotata per rispondere ai dettami del Codice Urbani in termini di tutela del paesaggio. Le finalità del piano sono quelle di riconoscere i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, e di disciplinarne la tutela e promuoverne la valorizzazione.

Il PRR suddivide il territorio regionale in 27 ambiti costieri, ambiti di paesaggio omogenei nelle loro caratteristiche ambientali, storiche ed insediative.

Il territorio di Gonnese è compreso negli Ambiti di Paesaggio n° 6 – Carbonia e Isole Sulcitane – e n° 7 – Bacino Metallifero – pur presentando caratteristiche maggiormente uniformi al secondo, poiché il primo presenta al suo interno sistemi insulari tipici e locali. Dall'esame delle schede di indirizzo correlate a tali ambiti emerge una serie di elementi, di valori e di criticità che vedremo essere condivisi e reinterpretati alla scala locale dallo strumento urbanistico comunale. Da un punto di vista ambientale emerge il sistema di spiaggia a conformazione parzialmente dunale di Fontanamare, sebbene compromessa da un forte sfruttamento antropico, comprendente la zona umida di Sa Masa. Importante ed oggetto di tutela da parte di un Sito di Interesse Comunitario è la Tonnara di Porto Paglia, riconosciuta anche nel suo valore storico culturale. Come elemento storico emerge anche il complesso nuragico di Seruci, recentemente oggetto di restauro e a breve aperto al pubblico come nuovo polo storico culturale.

Nei comuni costieri relativi a questi ambiti emerge una criticità prevalentemente legata a dinamiche di tipo ambientale, correlate all'inquinamento dei rii e della contaminazione dei sistemi ecologici in epoca mineraria. Le strutture minerarie dismesse hanno fortemente compromesso la struttura originaria del territorio rendendo impossibile un ripristino dei manti vegetali e delle coperture biologiche. Tale fenomeno rende visibile la grande assenza di un progetto di piano per il ripristino e il riuso delle vecchie strutture minerarie e dei complessi di siti ormai privi di un'identità definita. A tale effetto si aggiunga che nelle realtà di tali ambiti non è mai stato predisposto un apparato ricettivo

idoneo, tanto che la ricettività del territorio appare del tutto inadeguata a supportare le grandi potenzialità paesaggistiche dell'area e che molte aspettative sono riposte nella riconversione del patrimonio minerario dismesso.

Come leggibile dagli schede degli Ambiti nel Piano Paesaggistico Regionale, gli indirizzi mirano a :

“Attrarre e integrare nuove forme di turismo, attraverso l'individuazione di aree in cui privilegiare attività complementari (agriturismo, Bed & Breakfast) alle attività rurali, finalizzate al mantenimento della risorsa storico-culturale dei medaus e furriadroxius all'interno di un quadro normativo per il recupero ed il riuso.”

“Diversificare l'organizzazione della rete dei tracciati viari, individuando e agevolando varie forme di percorrenza (veicolare, pedonale, equestre, ecc.) per la fruizione dei beni paesaggistici storici, culturali e ambientali presenti sul territorio.”

“Conservare e riqualificare il sistema della portualità minore strettamente connessa all'attività estrattiva, da tutelare in virtù del suo grande interesse paesaggistico, nel più ampio quadro del risanamento e della valorizzazione delle miniere dismesse, quali Porto Nebida, Laveria La Marmora, Portu Banda, Porto di Masua, Porto Flavia, Cala Domestica, Porto Corallo, Porto Ferro.”

“Conservare i litorali sabbiosi di Fontanamare - Plagemesu e dei campi dunali di Portixeddu - San Nicolò attraverso una gestione integrata che ne controlli le dinamiche ed eviti che la pressione insediativa e fruitiva comprometta il sistema ambientale.”

“Riqualificare l'intero comparto minerario nel pieno rispetto della storia ancora presente, attraverso la conservazione dell'identità del rapporto intercorso tra le conformazioni ambientali e l'opera dell'uomo, senza snaturare il paesaggio minerario.”

“Innovare l'intero comparto minerario attraverso l'attribuzione di nuovi significati ai luoghi

che abbiano la capacità di evocare la storia da un lato e la contemporaneità dall'altro.”

“Riqualificare la struttura insediativa dei nuclei di Gonnese, Nebida e Buggerru in riferimento alla loro comune matrice storica di formazione mineraria.”

“Recuperare alcuni percorsi storici di derivazione mineraria, con funzione di collegamento e raccordo tra la fascia costiera e le zone interne”

Il Piano Urbanistico Provinciale momentaneamente vigente è quello della Provincia di Cagliari, in attesa che venga redatto quello della Provincia di Carbonia-Iglesias, all'interno della quale è attualmente compreso il territorio comunale. Tale piano, di analisi ed indirizzo sul territorio, predispone le azioni possibili al fine dell'ottenimento di scenari futuri di sviluppo teso al rispetto delle caratteristiche peculiari del territorio sardo e ai bisogni socio economici che esso manifesta come potenziali ancora inespressi.

Il Piano suddivide lo studio del territorio in ambito geografico ed ecologico: nella parte che descrive la Geografia dell'Organizzazione dello Spazio si approfondisce lo studio e il riconoscimento delle caratteristiche strutturali del territorio alla scala provinciale. Le geografie riconosciute sono le seguenti:

Geografia dei Servizi di gestione dei rifiuti solidi

Geografia dei Servizi di trasporto

Geografia dei Servizi energetici

Geografia dei Servizi sociali e superiori

Geografia dei Servizi di Telecomunicazioni

In ambito ecologico invece il territorio è studiato nelle sue componenti e nelle interazioni di esse tali da generare delle strutture ecologiche complesse. Sono riconosciute come descrittive:

Ecologia geoambientale

Ecologia agraria e forestale

Ecologia insediativa

Ecologia del patrimonio culturale

Tale riconoscimento è mirato alla stesura di linee progettuali e d'azione capaci di innescare processi di sviluppo sostenibili ed edificanti per il territorio e le popolazioni che ci vivono. Tali indirizzi sono racchiusi nella definizione e studio dei Sistemi di Organizzazione dello Spazio, sottocatalogati come:

- Sistema della Comunicazione

- Sistema dei Servizi Sociali
- Sistema dei Servizi Superiori
- Sistema dei Trasporti
- Sistema delle Telecomunicazioni
- Sistema dei Servizi Energetici
- Sistema delle Risorse Idriche
- Sistema della gestione dei Rifiuti Solidi
- Sistema dell'Approvvigionamento Idrico
- Sistema delle Grandi Strutture di Vendita
- Sistema dei Beni e delle Attività Culturali
- Sistema dell'Agricoltura territoriale e della Vegetazione

Nello specifico il Piano Urbanistico Comunale di Gonnese prevede obiettivi distinguibili fra obiettivi :

di RACCONTO DEL TERRITORIO

dei centri di fondazione di Cortoghiana, Bacu Abis e Gonnese e delle quinte percettive di ingresso nel territorio dall'iglesiente

con relativa azione di

“riconoscimento degli elementi strutturali e contenimento delle loro tendenze di trasformazione”

di RIQUALIFICAZIONE IN AMBITO MINERARIO

delle aree minerarie nel complesso e come eventi puntuali nel territorio con relative azioni di

“riconoscimento del potenziale e messa in atto di azioni mirate al rilancio delle aree in maniera strategica ed integrata per lo sviluppo dell'intero territorio comunale”

“riqualificazione degli elementi e messa in atto di processi conservativi e migliorativi della struttura”

“riqualificazione degli elementi e messa in atto di processi evolutivi della struttura atti a connettere aree di riconosciuto valore paesaggistico”

di VALORIZZAZIONE DELLA QUINTA PAESAGGISTICA

degli elementi che strutturano il territorio e lo ritmano evocando la corretta percezione del paesaggio con relativa azione di

"riconoscimento e valorizzazione delle componenti naturali e del rapporto fra esse e la struttura abitativa diffusa dei medaus"

di PERCEZIONE DEL TERRITORIO

degli elementi di connessione fra l'asse percettiva ad alta percorrenza, la SS.126, e le aree del territorio interne con relativa azione di

"riqualificazione delle aree rurali attigue agli elementi di connessione e degli insediamenti sparsi"

di RICONOSCIMENTO DEGLI ELEMENTI DI POTENZIALITA'

degli elementi storico culturali presenti nel territorio

con relativa azione di

“analisi delle presenze e del valore storico culturale degli elementi che compongono la trama antropica storica del territorio ed attuazione di azioni per la salvaguardia dei caratteri strutturali e per il rilancio delle aree da un punto di vista economico e turistico”

Azioni strategiche di sviluppo

Tali azioni prevedono un'attuazione puntuale di quelli che sono alla vasta scala gli obiettivi per lo scenario futuro. Esse partono da una corretta stesura della normativa per il raggiungimento di scenari reali e tangibili nel territorio. Ognuna di esse è pensata nel rispetto della normativa sovraordinata previgente, e secondo il criterio dell'applicabilità delle azioni rispetto alla normativa di settore sottordinata e agli aspetti socioeconomici rilevanti.

Tali azioni consentono di individuare alcune zone del territorio particolarmente sensibili ad una riprogettazione in linea con una visione d'insieme integrata per il raggiungimento di uno scenario di sviluppo auspicabile e sostenibile nel tempo. Tali zone rappresentano aree potenziali per l'ideazione e la realizzazione di progetti di riconversione, completamento e sviluppo nel territorio. Una volta analizzate le varie criticità, emerse alla scala regionale e alla scala locale in seguito alle ricadute che la normativa comunale ha avuto nel territorio, queste azioni si configurano come risposte possibili per il miglioramento della situazione puntuale come anche dello scenario globale in un'ottica di rilancio economico e turistico.

Insedimenti urbani

Da un punto di vista normativo è fondamentale una ridefinizione dei caratteri morfologici e tipologici che consentano una corretta individuazione dell'area di stretta pertinenza del centro storico, quindi da assoggettare ad un Piano Particolareggiato con indirizzo di tutela e rispetto dei caratteri originari, tipologici e morfologici, integrata da una perimetrazione di aree a carattere storico che non presentano caratteristiche proprie da meritare tale attenzione architettonica, e che invece rappresentano un'area di transizione nel centro urbano che merita una specifica guida per il futuro.

Rispetto alle indicazioni del precedente Piano Urbanistico del 2005, si è resa necessaria una rimodulazione delle zone di espansione, sia per adeguarle al nuovo dimensionamento del fabbisogno abitativo, sia per riconsiderare alcune aree che si sono rivelate inidonee tanto sotto il profilo morfologico che dell'interesse a promuoverle. In particolare, il criterio generale adottato, che vale anche per le zone turistiche, è consistito nell'incrociare le vocazioni intrinseche delle aree con la reale propensione all'uso da parte della proprietà, che è stata puntualmente verificata con un processo pubblico e trasparente di consultazione e partecipazione. Questa verifica è stata messa in atto con lo scopo di evitare di ipotecare aree non legandole a precise volontà di intervento.

Per le aree di espansione si è prevista una saldatura nel rispetto della struttura del centro urbano di Gonnessa, mentre per la frazione di Nuraxi Figus si è prevista, in fase di zoning, un'identificazione normativa consona e rispettosa delle caratteristiche volumetriche dell'insediato esistente, che riconsideri la classificazione delle zone di completamento e di espansione, sulla base dei parametri previsti dalla normativa vigente. Negli scarsi casi isolati di partizioni con percentuale di edificato tale da non soddisfare i requisiti previsti dal D. A. 2266/U, si propone comunque la riclassificazione, come nello strumento urbanistico precedente, per motivo di omogeneità e perequazione con i restanti.

Nell'identificazione e perimetrazione delle zone di espansione si è privilegiata una densità molto contenuta, rispettosa delle tipologie esistenti. Tale scelta ha consentito una delimitazione generosa delle aree, tale da completare in modo armonico il disegno urbano, a scapito degli indici di fabbricabilità.

Per quel che concerne le aree a carattere produttivo e di servizi si è prevista una loro collocazione lungo l'asse principale della S.S. 126, in posizione limitrofa all'agglomerato di Bacu Abis, nel territorio comunale di Iglesias, ai fini di ottenere un nuovo polo di riassetto delle attività produttive in aree già fortemente sfruttate in epoca mineraria, e strategicamente raggiungibili e fruibili nel tempo.

Territorio extraurbano e aree minerarie.

Le ex aree minerarie e le attività di cava sono state immaginate come aree di riconversione e riuso e, a seconda dei casi, manifestano possibilità differenti, che spaziano da programmi con fini turistico-alberghieri alla localizzazione di servizi, come nel caso limitrofo all'area di Seruci. Tale riconoscimento è frutto di un'analisi capace di fare emergere lo specifico potenziale di ogni area che porta al posizionamento di strutture ricettive di medio grande dimensione, complesse e integrate con attività capaci di estendere la ricettività sull'arco di una stagione estesa.

Azioni di tale portata rappresentano un'occasione più ampia di studio esemplificativo per il raggiungimento di una qualità programmatica, per potenziare la nascita e lo sviluppo di una nuova vocazione turistica in tutta l'area del Sulcis, nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica richiesti dalle leggi vigenti.

Nel caso specifico delle aree a nord del centro abitato di Gonnessa si prevede un progetto per la riconversione delle aree minerarie con annesso ripristino dei percorsi esistenti.

In particolare il piano introduce gli strumenti normativi atti a consentire il riutilizzo delle aree minerarie dismesse, a seconda delle loro caratteristiche e potenzialità. I siti di Seddas Moddizzis,

Monte Onixeddu, Monte Scorra, Fontanamare , Seruci, assieme al villaggio Norman andranno a costituire un sistema di servizi culturali e turistici diffuso sul territorio.

L'azione progettuale del territorio si pone come primo obiettivo la valorizzazione dei punti di forza propri del territorio, identificando macro aree di grande valenza strategica:

- una archeologica, identificata con la cintura dei nuraghi che attraversa tutta la pianura Gonnese e che ha come principale punto di riferimento il nuraghe Seruci,
- il territorio agricolo, caratterizzato da una forma di insediamento sostenibile e in cui la produttività tradizionale si sposa pienamente col contesto paesaggistico,
- il territorio di valenza naturalistica, caratterizzato dalla presenza di due SIC, con caratteri naturalistici e paesaggistici unici e di grande valore

Allo stesso tempo il piano individua nella riqualificazione turistica e culturale delle preesistenze minerarie come punto di forza del rilancio del territorio.

La progettualità dei nuovi interventi si articola intorno a due ambiti di riqualificazione ambientale e valorizzazione turistica, ciascuno dei quali ruota attorno ad un attrattore principale e che sviluppa di conseguenza una serie di azioni mirate alla completa attuazione degli obiettivi di piano.

Il primo ambito è quello della miniera di Seruci, ormai inattiva per l'estrazione mineraria e dalla cui riqualificazione prende piede il rilancio dell'intero sistema ambientale ad essa collegata. La miniera è l'attrattore principale attorno al quale si sviluppano le azioni di piano che prevedono la riqualificazione del contesto minerario, attraverso l'attuazione delle zone G9 (a valenza naturalistica e culturale), la riqualificazione ambientale dell'ex discarica mineraria di acqua sa canna (G9-PRA) e la valorizzazione turistica con un piccolo intervento collocato in una porzione privilegiata già attualmente denaturalizzata.

Il secondo ambito è quello centrale che ruota attorno all'attrattore del borgo rurale di Sa Masa (E4.1-B), per il quale la zonizzazione individua le norme urbanistiche adatte ad un complessivo riordino. In continuità col borgo rurale il progetto comunale del Giardino Mediterraneo (G13) si mette in relazione con la riqualificazione delle ex cave di sabbia(F3), per cui è stata ipotizzata una destinazione turistica a impatto volumetrico quasi trascurabile. In contiguità con le cave di sabbia sono previsti due insediamenti turistici più consistenti che vanno in parte a occupare aree di cava abbandonate e che mirano a generare un'offerta turistica significativa che possa essere sfogo per tutto il territorio, grazie al rapporto con il litorale sabbioso di Plagemesu.

La zonizzazione

In particolare, per le singole zone urbanistiche si è previsto:

Zone 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 perimetrazione delle zone A include interamente il perimetro del centro di antica e prima formazione, come individuato dal PPR.

Zone B

Nel centro di Gonnese la perimetrazione delle zone B è stata sostanzialmente mantenuta, salvo piccoli aggiustamenti dovuti a fattori sopravvenuti.

Nel centro di Nuraxi Figus, invece, si è provveduto, per le ragioni sopra esposte, a riconsiderare la classificazione delle aree che erano state convertite in zone di espansione dal precedente strumento urbanistico per motivi strettamente quantitativi, ma che erano da considerarsi di completamento sotto il profilo qualitativo, riconducendole a questa classificazione. Con un'attenta ripermetrazione dei comparti di verifica, è stato possibile soddisfare nella quasi totalità dei casi anche il dato quantitativo.

Zone C

Le perimetrazioni delle zone C sono state ridefinite in funzione di considerazioni di natura morfologica ed in accordo con il calcolo del dimensionamento e hanno portato ad una leggera diminuzione della volumetria totale. La perimetrazione delle zone è stata determinata avendo come obiettivo un disegno più organico dell'abitato, ma allo stesso tempo, in considerazione del fabbisogno stimato, si è determinato un abbassamento degli indici edificatori, con il vantaggio conseguente di promuovere, in tal modo, tipologie più consone al contesto.

Zone Ce (attuate)- Zonizzazione PUC 2005

ZONE Ce - GONNESA		Piano di lottizzazione
Superficie territoriale	mq	83.858,46
Indice	mc/mq	1,00
Lotto minimo	mq	300,00
Altezza massima	m	6,30
Volume ammissibile realizzata	mc	83.858,46
Residenziale	mc	58.700,92
Servizi Connessi Residenza	mc	16.771,69
Servizi Pubblici	mc	8.385,85

Zone Cn (ancora da attuare)- Zonizzazione PUC 2005

SUBZONA "Cn"		
Superficie territoriale	Mq	109.231
Indice	mc/mq	1,00
Rapporto di copertura	Mq/mq	0,40
Altezza massima	M	6,30
Lotto minimo	Mq	400
Volume ammissibile	Mc	109.231
Residenziale	Mc	76.462
Interesse pubblico	Mc	21.846
Interesse comune	Mc	10.923
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

Zone Cn (ancora da attuare)- Zonizzazione PUC in adeguamento

ZONE Cn - Gonnese		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	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

Zone C Nuraxi Figus- Zonizzazione PUC 2005

SUBZONA "Cn"		
Superficie territoriale	Mq	39.688
Indice	mc/mq	1,00
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	M	6,30
Lotto minimo	Mq	400
Volume ammissibile	Mc	39.688
Residenziale	Mc	27.782
Interesse pubblico	Mc	7.938
Interesse comune	Mc	3.968
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

Zone C Nuraxi Figus- Zonizzazione PUC in adeguamento

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	mc	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

Zone Cr

Sono state introdotte delle zone contigue contigue e con caratteri omogenei all'abitato, di cui fanno organicamente parte, ma in cui si vuole favorire il mantenimento di marginali funzioni agricole, anche allo scopo di un passaggio più armonico dall'urbano verso il territorio rurale.

In tali zone la normativa è simile a quella urbana, ma con un abbattimento del potenziale volumetrico.

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

Zone S

Le aree per servizi sono sovradimensionate rispetto agli standard regionali. Nel centro di Gonnese rispettano la ripartizione prevista dal D.A. 22 dicembre 1983 n°2266/U, mentre, nell'abitato di Nuraxi Figus si è deciso di privilegiare le zone a verde pubblico e parcheggi, ritenendo già ampiamente soddisfatto il fabbisogno per servizi di pubblica istruzione e servizi generali, anche alla luce delle recenti politiche regionali e nazionali.

Zone F

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".

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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale 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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale 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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale 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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale 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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale 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

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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	500,00
Volume privato esistente		2.032,20
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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	700,00
Volume esistente	mc	20.560,00
	mc	integraz. volumi esistenti 3.500,00
Volume ammissibile		24.060,00
Volume servizi Pubblici	mc	4.010,00

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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale 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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale 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 vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	
Volume esistente	mc	2.537,00
Volume ammissibile	MC	2.537,00
Volume servizi Pubblici	mc	

ZONA F11 - FONTANAMARE		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	260.810,79
Indice territoriale	mc/mq	0,15
Indice fondiario	mc/mq	0,55
Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,20
Altezza massima	m	5,00
Superficie minima intervento	mq	50.000,00
Percentuale vol. alberghiera	%	80,00
Percentuale vol. residenziale	%	20,00
Lotto minimo	mq	700,00
Volume esistente		4.455,00
Volume ammissibile	mc	39.121,62
Volume servizi Pubblici	mc	6.520,27

ZONA F12 - SS126 INCROCIO FONTANAMARE		Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale	mq	78.188,29
Indice territoriale	mc/mq	0,13
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	10.164,48
Volume servizi Pubblici	mc	1.694,08

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 vol. alberghiera	%	
Percentuale vol. residenziale	%	
Lotto minimo	mq	
Volume ammissibile	mc	SOLO ESISTENTE 14.177,76
Volume servizi Pubblici	mc	

Zone D

Non sono state apportate, salvo lievi aggiustamenti, modifiche sostanziali rispetto alla zonizzazione del Piano Urbanistico vigente.

Zone G

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
G1.6	Servizi Sportivi
G1.7	Servizi generali
G2	Servizi privati per la collettività
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
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