



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

Sindaco:

On. Pietro Cocco

tav. n°:

scala:

data:

Dicembre 2015

titolo:

VERIFICA DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE F

protocollo

nome file

formato

PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato definitivamente dal Consiglio Comunale in data 26/06/2004, superata la verifica di coerenza con Determ. Dir. Gen. N. 119/DG del 17/02/2006 e pubblicato sul BURAS n.7 del 7/03/2006, già in riduzione rispetto al precedente strumento generale, prevedeva una volumetria per le zone F turistiche pari a mc 702.300, di cui mc 156.940, dichiarati a disposizione dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.14 del D,P.R. 6/06/2001, n.380, destinando almeno il 50% ad attrezzature ricettive alberghiere.

Il presente adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al Piano Paesaggistico Regionale riconsidera questo dimensionamento, tanto alla luce della L.R. 8/11/2004, n.8 che della visione dell'Amministrazione Comunale in merito agli insediamenti turistici.

LA VISIONE STRATEGICA COMUNALE E IL DIMENSIONAMENTO

Il Comune di Gonnese, ha subito in modo gravissimo la progressiva dismissione dell'attività mineraria e industriale, non solo nel proprio territorio, ma anche nell'intera area di riferimento. Considerata la relativa marginalità dell'attività agricola e industriale, è evidente l'importanza annessa dall'Amministrazione Comunale all'attività turistica, unica risorsa strategica capace di rilanciare un territorio in gravissima crisi economica e occupazionale. Si consideri inoltre che a fronte del grande potenziale espresso in questo settore dal Comune di Gonnese, non esistono di fatto allo stato attuale attrezzature di alcun genere in grado di soddisfare tale potenziale.

Per questo motivo le Norme Tecniche di Attuazione dell'adeguamento del PUC al PPR incrementano la percentuale volumetrica minima da destinare alle attività alberghiere, passando dal precedente 50% all'80%

Nell'applicazione delle norme per il dimensionamento delle volumetrie da destinare alle zone F, si è calcolato, ex art.4 del D.A. /12/1983, n. 2266/U, il numero dei bagnanti insediabili sul litorale in proporzione allo sviluppo di quest'ultimo, come si evince dalla tabella più sotto.

Si è poi ridefinita, come peraltro consentito dall'art.4 del D.A. /12/1983, n. 2266/U, la dotazione volumetrica per insediamenti ricettivi destinata ad ogni insediato, considerando quella indicata da detta norma assolutamente inadeguata agli standard attuali, tanto per quanto riguarda la dimensione delle camere che dei servizi offerti. Si allega una tabella con un dettagliato elenco delle dotazioni minimali oggi richieste ad insediamenti turistici di qualità.

Per la percentuale del 20% a destinazione residenziale, si è invece utilizzato il parametro

di 60 mc/abitante previsto dall' art.4 del D.A. /12/1983, n. 2266/U.

Al calcolo volumetrico si infine applicata la riduzione del 50%, come prescritto dall'art.6 della L.R. 8/11/2004, n.8.

La volumetria ottenuta è largamente inferiore a quella prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

Calcolo della dotazione minima per insediato

camera per 2 ospiti		mq	h media	mc
zona letto per 2 ospiti		16		
bagno per 2 ospiti		5		
corridoio, scale e ascensore per 2 ospiti		6		
totale camera per 2 ospiti		27		
superficie per ospite		13,5	3,40	45,9
quota servizi per ospite		mq	h media	mc
sala conferenze		1,5	5,00	7,5
ristorante+cucina		3	3,00	9
bar e colazioni		1	3,00	3
spa		0,75	4,00	3
fitness		0,75	4,00	3
reception		1	4,00	4
totale per ospite		21,50		75,40

Calcolo degli insediabili in funzione dello sviluppo del litorale

tratto	località	granulometria	profondità	superficie	sviluppo	parametro bagnante	n° bagnanti
01_02	GURUNEDDU	R	0,00		734	0,50	367
02_03	RIU SA CANNA	C	0,00		110	1,00	110
03_04	ACQUA SA CANNA	R	0,00		324	0,50	162
04_05	ACQUA SA CANNA	C	0,00		200	1,00	200
05_06	MONTE PERDAIAS MANNA	R	0,00		2.255	0,50	1.128
06-07	FONTANAMARE	S	76,31	229.400	3.006	2,00	6.012
07_08	FONTANAMARE	R	0,00		127	0,50	64
08-09	FONTANAMARE	S	30,31	2.862	94	1,50	142
09_10	SU PASSU MALU	R	0,00		1.358	0,50	679
10_11	FONTANAMARE	C	0,00		92	1,00	92
11_12	FONTANAMARE	R	0,00		473	0,50	237
12_13	PORTO RAFFA	C	0,00		27	1,00	27
13_14	PORTO RAFFA	R	0,00		45	0,50	23
	totale bagnanti						9.241

n. bagnanti		totale	9.241
	residenza	20%	1.848,2
	ricettivo	80%	7.392,8
dimensionamento			
	mc / abitante residenza	60	110.892 mc
	mc / abitante ricettivo	75	554.460 mc
	mc totali		665.352 mc
	50% (art.6 della L.R. 8/11/2004, n.8.)		332.676 mc

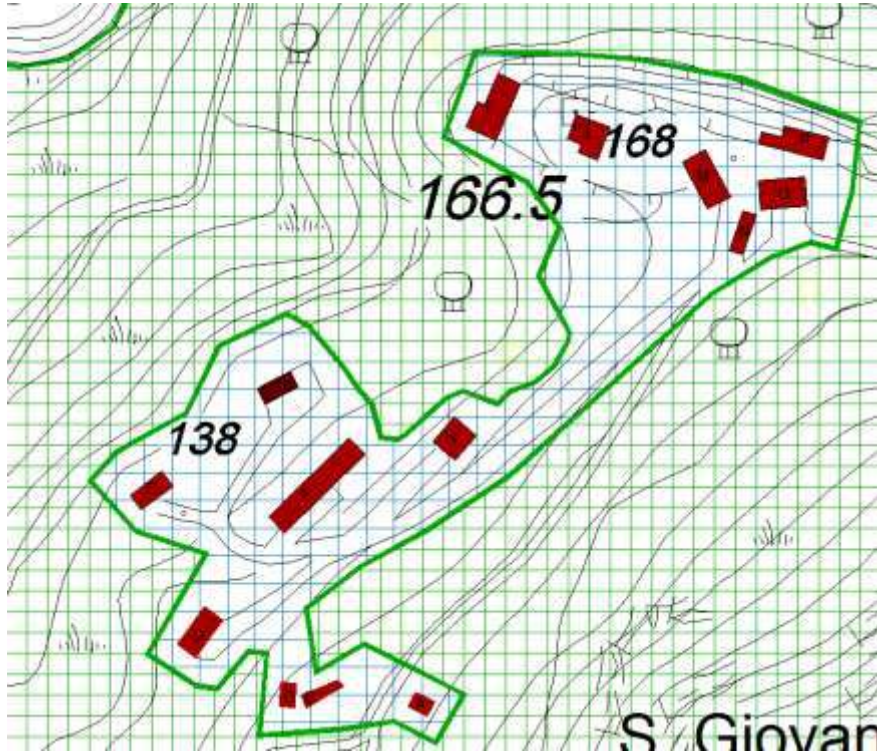
verifica zone F				
zona		superficie	indice	volume
F1 c.1	Porto Paglia	98.585 mq	0,40	39.434 mc
F1 c.2	Acqua sa Canna	46.838 mq	0,45	21.077 mc
F2	Medau Manna	560.556 mq	0,11	61.661 mc
F3 - PRA	ex cave di sabbia	332.252 mq	0,01	3.322 mc
F4	ex campeggio comunale	100.992 mq	0,05	5.050 mc
F6	SS126 Gonnese	34.546 mq	0,20	6.909 mc
F7 – PRA	Norman	36.976 mq		21.608 mc
F8 - PRA	Monte Onixeddu	155.165 mq		18.968 mc
F9 - PRA	Monte Scorra	46.065 mq		17.204 mc
F10	Fontanamare	24.243 mq		3037 mc
F11	Fontanamare	260.811 mq	0,15	39.122 mc
F12	SS126 incrocio fontanamare	78.188 mq	0,19	14.855 mc
	volumetria totale zone F			249.710,47 mc

< 332.676 mc

* comprese volumetrie storiche esistenti

Dimostrazione volumetrie esistenti complessi minerari in zona F:

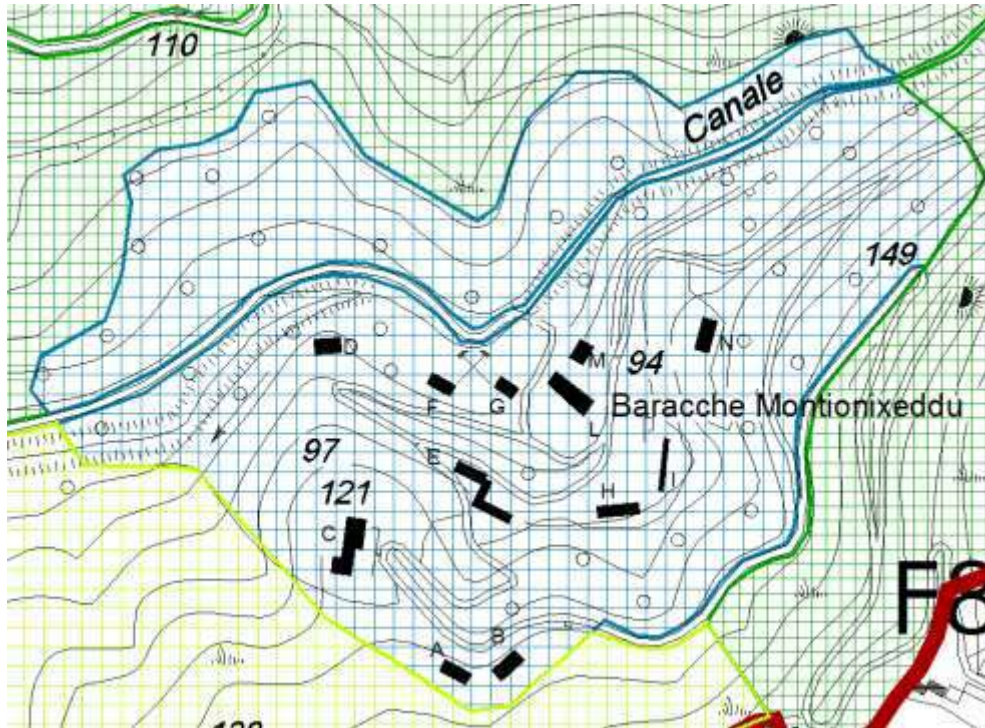
F7 - Norman



F7 - Norman

edificio	superficie	volume
A	73,61 mq	441,66 mc
b	95,38 mq	572,28 mc
C	79,34 mq	476,04 mc
D	228,89 mq	1.373,34 mc
E	153,28 mq	459,84 mc
F	541,17 mq	3.247,02 mc
G	137,62 mq	825,72 mc
H	197,95 mq	1.187,70 mc
I	371,59 mq	2.229,54 mc
L	235,47 mq	1.412,82 mc
M	291,44 mq	1.748,64 mc
N	123,31 mq	739,86 mc
O	284,43 mq	1.706,58 mc
P	281,09 mq	1.686,54 mc
	3.094,57 mq	18.107,58 mc

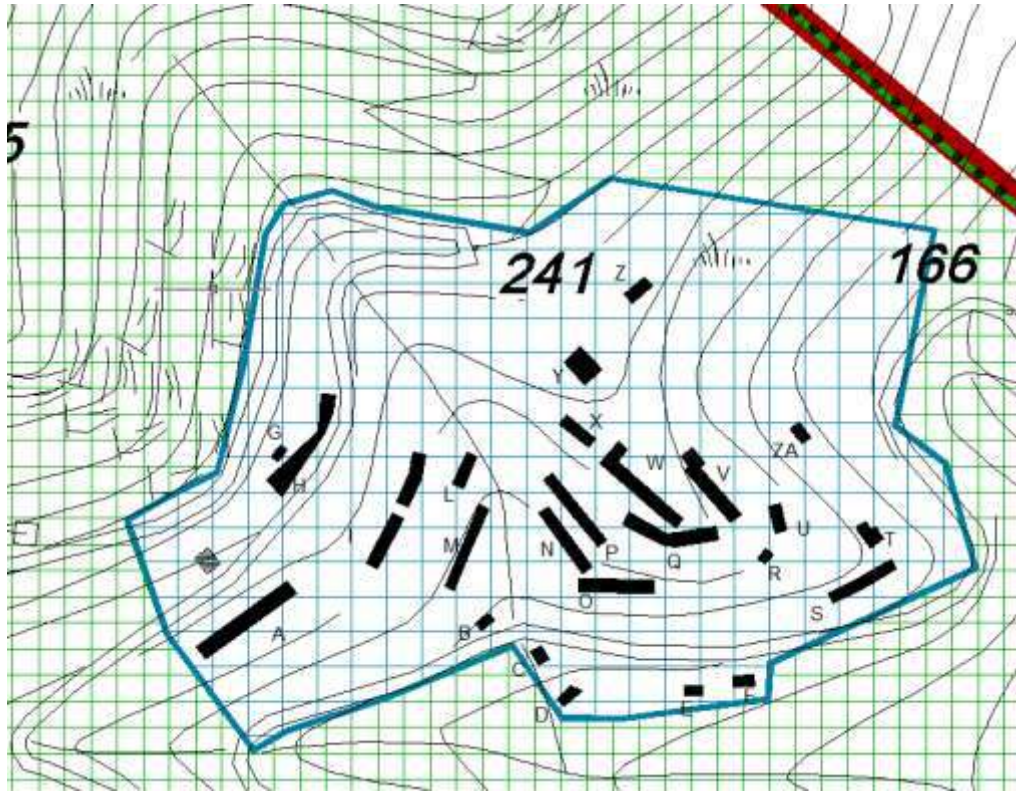
F8 - Monte Onixeddu



F8 - Monte Onixeddu

edificio	superficie	volume
A	164,21 mq	985,26 mc
b	190,41 mq	1.142,46 mc
C	438,74 mq	2.632,44 mc
D	172,25 mq	1.033,50 mc
E	382,16 mq	2.292,96 mc
F	137,84 mq	827,04 mc
G	112,00 mq	672,00 mc
H	196,94 mq	1.181,64 mc
I	92,76 mq	556,56 mc
L	347,05 mq	2.082,30 mc
M	140,94 mq	845,64 mc
N	202,70 mq	1.216,20 mc
	2.578,00 mq	15.468,00 mc

F9 - Monte Scorra

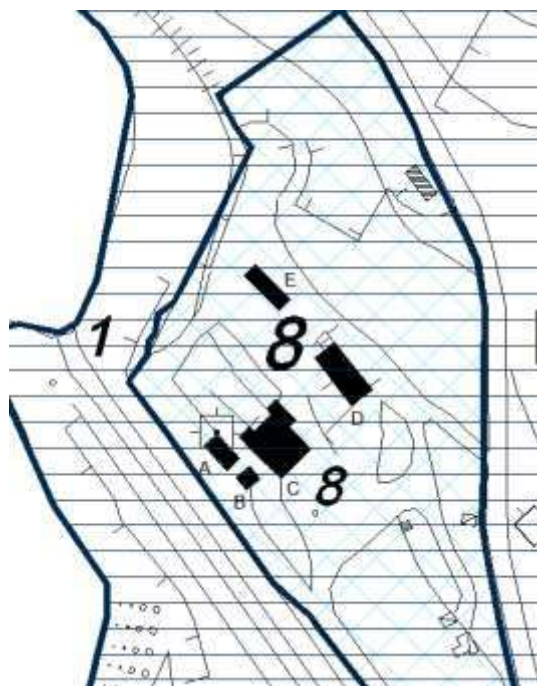


F9 - Monte Scorra

edificio	superficie	volume
A	230,74 mq	1.384,44 mc
b	22,36 mq	134,16 mc
C	26,40 mq	158,40 mc
D	33,34 mq	200,04 mc
E	23,55 mq	141,30 mc
F	31,41 mq	188,46 mc
G	17,98 mq	107,88 mc
H	199,48 mq	1.196,88 mc
I	185,72 mq	1.114,32 mc
L	53,49 mq	320,94 mc
M	117,58 mq	705,48 mc
N	112,05 mq	672,30 mc
O	135,48 mq	812,88 mc
P	131,73 mq	790,38 mc
Q	173,41 mq	1.040,46 mc
R	15,04 mq	90,24 mc

S	107,44 mq	644,64 mc
T	48,83 mq	292,98 mc
U	42,69 mq	256,14 mc
V	156,36 mq	938,16 mc
W	194,41 mq	1.166,46 mc
X	57,71 mq	346,26 mc
Y	96,89	581,34
ZA	28,29	169,74
Z	41,62 mq	249,72 mc
	2.284,00 mq	13.704,00 mc

F10 - Fontanamare



F10 - Fontanamare

edificio	superficie	volume
A	79,30 mq	253,76 mc
b	37,49 mq	119,97 mc
C	337,32 mq	1.079,42 mc
D	235,80 mq	754,56 mc
E	102,90 mq	329,28 mc
	792,82 mq	2.536,99 mc