

TITOLO I° - NORME GENERALI

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

Il presente Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato P.U.C., redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni, costituisce lo strumento di pianificazione generale del Comune di Gonnese assimilato al livello del P.R.G. ex L. 1150/42.

Il P.U.C. promuove la utilizzazione dell'intero territorio comunale, con le seguenti priorità ed obiettivi:

- recupero e riqualificazione del centro urbano,
- recupero e riuso funzionale dei compendi minerari dismessi di Funatanamare, Normann e Monte Onixeddu,
- valorizzazione della vocazione turistico ambientale con particolare attenzione alle aree che si affacciano sul golfo di Gonnese,
- previsione delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione della spiaggia,
- individuazione delle aree di pregio archeologico presenti nel territorio comunale,
- individuazione delle aree commerciali artigianali in rapporto alla viabilità sovracomunale,

La validità giuridica del P.U.C. è a tempo indeterminato.

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

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

Ai sensi del successivo art. 2 delle NTA le presenti norme hanno valore di tutela paesistica-ambientale per le zone B, C, D, F e G individuate.

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

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

- L.R. 11/101985, n. 23
- L.R. 22/12/1989, n.45
- D.A. 20/12/1983,n. 2266/U
- "Direttive per le zone agricole" (D.P.G.R. 03/08/1994 n.228, con riferimento all'art. 8 della L.R. 22/12/1989 n.45)
- Decreto Ass.Turismo, Artigianato e Commercio, 29/12/2000 n° 1920 e successive modifiche ed integrazioni
- Delibera G.R. 08/02/2004
- Circ. C. R. 23/02/2005

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

- L. 18/04/1962 n. 167
- L. 22/10/1971 n. 865
- L. 28/01/1977 n. 10
- L. 05/08/1978 n. 457
- L. 28/02/1985 n. 47
- L. 08/08/1985 n. 43
- D.L. 31/04/98 n° 114
- D.L.29/10/1999 n. 490
- D.L.18/08/2000 n° 167
- D.P.C.M. 10/2000

ART.3 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

- Concessioni ed autorizzazioni edilizie
- Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'art.21 L.R. 22/12/1989 n.45

- Comparti edificatori di cui all'art. 27 della L.R. 22/12/1989 n.45
- Programmi complessi ai sensi della L. 179/92 e della L.R. 16/94.

ART. 4 - IL COMPARTO EDIFICATORIO ED IL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Il comparto Edificatorio,

Nell'ambito del P.U.C., assume la forma di cui all'art. 27 della L.R. 22/12/1989 n.45 e, rispetto alle finalità ivi esplicitamente previste, si prefigge l'ulteriore scopo di favorire la pianificazione ed attuazione unitaria di aree appartenenti anche a zone omogenee diverse.

In questo senso e con tali finalità all'interno delle diverse zone omogenee, saranno quantificate le estensioni territoriali minime che dovranno essere ricomprese nella proposta d'intervento edilizio.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto sarà deliberata dal C.C..

La realizzazione del Comparto avverrà in conformità a progetti - guida d'iniziativa pubblica o privata, approvati dal C.C., mediante presentazione di un'unica domanda di concessione edilizia o di autorizzazione e, qualora coinvolgesse più aventi titolo, questi dovranno costituire un consorzio avente per finalità l'attuazione del Comparto.

In ogni caso la presentazione della domanda di concessione o autorizzazione edilizia sarà preceduta dalla predisposizione ed attuazione delle forme di Legge dei Piani attuativi di cui alle rispettive Norme di Zone B.

Il Programma integrato di intervento

Il programma integrato di intervento si caratterizza, ai sensi della L.R. 16/94 che ha disciplinato in ambito regionale una delle innovazioni contenute nella L. 179/92, per la presenza di:

- Pluralità di funzioni
- Integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione
- Dimensione d'intervento tali da incidere sulla riorganizzazione urbana
- Possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie

Lo stesso Comune, altri soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in Consorzio o associati tra loro, possono presentare al Comune Piani Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione.

TITOLO II° DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Abitazioni

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

Attività commerciali

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

Attività commerciali all'ingrosso

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

Attività commerciali al dettaglio

Comprendono le attività per il commercio di beni su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione e sono costituite da:

- a. Esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq.
- b. Medie strutture di vendita con superficie compresa tra i 250 mq. e 2.500 mq.

- c. Grandi strutture di vendita , con superfici superiori a 2500 mq.
- d. Centri commerciali ovvero, medie e grandi strutture di vendita, nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio, unitariamente;

Pubblici esercizi

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

Impianti tecnici di scala urbana

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

Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani

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

Attrezzature socio - sanitarie di scala urbana

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

Locali per lo spettacolo

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

Attrezzature culturali

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

Parcheggi attrezzati d'uso pubblico

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

Sedi cimiteriali

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

Distributori di carburante

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

Uffici e studi professionali

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

Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero

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

Abitazioni collettive

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

Fiere e mostre

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

Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano lavorazioni di tipo produttivo con esigenze depurative specifiche sia nel campo dei reflui sia nel campo delle emissioni nell'atmosfera o

dell'inquinamento sonoro, l'artigianato di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Strutture di servizio

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

Usi assimilati per analogia

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

TITOLO III° LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART. 6 - LA ZONA A

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La zona "A", presente solo nell'abitato di Gonnese, si attua attraverso i seguenti strumenti di intervento:

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

Parametri edilizi ed urbanistici di zona, interventi assentiti, limiti d'altezza, distacchi dai confini e fra gli edifici

Per quanto riguarda la normativa di zona si fa riferimento al vigente Piano particolareggiato del centro storico di Gonnese, al quale devono adeguarsi tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia.

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

- Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.
- Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Usi previsti compatibili

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

Tabella riassuntiva relativa alle superfici, volumi Zona A

Centro abitato Gonnese

SUPERFICI – VOLUMI					
ZONE OMOGENEE		PARAMETRI URBANISTICI			
		Superficie (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume esistente (mc)	Volume di piano (mc)
	A	92.148		275.815	275.815

ART.7 – LA ZONA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A (centro storico), munite dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20 % di quella complessiva, riferita agli indici dello strumento urbanistico vigente.

La sussistenza di suddetto rapporto è stata verificata all'interno di ciascun isolato e per superfici non superiori a 10.000 mq.

Il P.U.C. non prevede l'individuazione di nuove zone B, non sussistendo i requisiti per l'ampliamento di quelle già definite dal vigente piano, fatta eccezione per un piccolo isolato della superficie di circa 2.000 mq.

ART.8 – PRESCRIZIONI GENERALI

- Sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti dalle lettere a), b), c) e d) della legge 457/78.

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

- Per gli interventi che comportino modifiche alla destinazione d'uso, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della L. 457/78, non può essere superato l'indice massimo di utilizzazione fondiaria previsto nella misura di 7 mc/mq, con l'obbligo di effettuare le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq. per abitante, per la parte eccedente i 3mc./ mq.

Nei casi di accertata impossibilità di reperimento delle aree si applicano le seguenti disposizioni:

- Per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente, ad eccezione di quelli assimilati ad interventi di nuova costruzione, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti
- L'indice fondiario potrà essere superato, sino al massimo di 7 mc./mq., solo in presenza di un piano attuativo esteso all'intero isolato, intendendosi con “isolato” quella porzione di area delimitata da un assetto viario definito.
- Nel territorio Comunale non sono consentiti trasferimenti di volumetria a fini edificatori, fatta eccezione per gli agricoltori diretti e relativamente alla realizzazione di fabbricati agricoli non residenziali nelle zone E.

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

Considerato che il Comune di Gonnese, in base alla popolazione prevista nel piano stesso, viene collocato in classe II (D.A. 20/12/1983, n.2266/U) , l'indice fondiario massimo è stabilito nelle misura di 7,00 mc./mq. per il centro abitato di Gonnese e di 5,00 mc/mq per la frazione di Nuraxi Figus.

In regime di concessione diretta l'indice fondiario massimo è di 3,0 mc/mq. Per la quota di volumetria eccedente i 3 mc./mq. è necessario il reperimento delle aree per standards ovvero, in caso di impossibilità al reperimento, l'obbligo a corrispondere al comune l'importo per l'acquisizione degli

standards stessi, previa predisposizione ed approvazione di piano particolareggiato.

Ulteriori interventi generalmente assentibili

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

Limiti generali d’altezza

Salvo differente determinazione da stabilirsi in sede di Piano Attuativo o studio di Comparto Edificatorio, l’altezza, così come misurata in sede del computo dei volumi di cui al D.A. 2266/83, nel suo valore massimo è generalmente fissata in 10.5 m.

Rapporto di copertura

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

Distacchi dai confini

E’ previsto in generale il diritto di costruire in aderenza ai confini del lotto. E’ consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purché esso non sia inferiore a 5 m. dal confine stesso, e comunque la distanza fra pareti finestrate non deve essere inferiore a mt. 10. In quest’ultimo caso, tra le proprietà confinanti, è fatto obbligo di stipulare apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta, in accoglimento del criterio più restrittivo.

Distacchi tra gli edifici

Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a 10 m. e in ogni caso ai due terzi della media delle altezze dei due edifici prospicienti. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del decreto dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983 o rese libere a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte strada o in profondità per una larghezza inferiore ai 24 m, nel caso di dimostrata impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti soluzioni tecnicamente e qualitativamente inaccettabili, è ammessa la riduzione del distacco minimo, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale beneficio sarà valutata dalla Commissione Urbanistica Comunale, con particolare attenzione all'effettiva impossibilità a costruire in aderenza o nel rispetto delle distanze di cui sopra.

Usi previsti compatibili

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

I parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tabelle seguenti:

SUBZONA “B1”		
Superficie territoriale	mq	274.592
Indice	mc/mq	5.00
Rapporto di copertura	mq/mq	0.70
Altezza massima	m	10,50
Volume ammissibile	mc	1.372.960
Volume esistente	mc	653.346
Volume disponibile	mc	719.614
Residenziale	mc	961.072
Interesse pubblico	mc	274.592
Interesse comune	mc	137.296
Strumento attuativo		Piano particolareggiato (PP)

SUBZONA “B2”		
Superficie territoriale	mq	2.225
Indice	mc/mq	5.00
Rapporto di copertura	mq/mq	70%
Altezza massima	m	10,50
Volume ammissibile	mc	11.125
Volume esistente	mc	3.272
Volume disponibile	mc	7.853
Strumento attuativo		Piano attuativo

ART.9 – LA ZONA B , NELLA FRAZIONE DI NURAXI FIGUS

Nella frazione di Nuraxi Figus le zone omogenee B, individuate dal precedente PRG, sono state ridimensionate in considerazione della presenza di ampie aree inedificate, riclassificando come CB quelle nelle quali la volumetria esistente insediata non raggiunge il 20 % della volumetria massima consentite che, per Nuraxi figus viene determinata nella misura di 5 mc/mq.

In regime di concessione diretta, ove non ricorrano i casi di obbligo di piano particolareggiato, l'indice fondiario massimo è di 3,0 mc/mq , e comunque per la quota di volumetria eccedente i 3 mc./mq. è necessario il reperimento delle aree per standards ovvero, in caso di impossibilità al reperimento, l'obbligo a corrispondere al comune l'importo per l'acquisizione degli standards stessi.

SUBZONA		“B”
Superficie territoriale	Mq	63.573
Indice	mc/mq	3
Rapporto di copertura	mq/mq	0.70
Altezza massima	M	10.50
Volume ammissibile	Mc	190.719
Volume esistente	Mc	51.935
Volume disponibile	Mc	138.784
Strumento attuativo		C.E.

ART. 10 - LA ZONA C (ESPANSIONE RESIDENZIALE)

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

- Ce – si tratta di ambiti individuati dalla previgente disciplina urbanistica che, assoggettati a

pianificazione attuativa attraverso gli strumenti convenzionali, hanno avuto completa o parziale definizione anche dal punto di vista edificatorio.

- Cn – si tratta di nuove aree d’espansione residenziale, generalmente non edificate allo stato attuale, contigue al centro urbano ed alle stesse zone Ce.
- Cb- si tratta di nuove aree di espansione residenziale derivate dalla riclassificazione di zone precedentemente classificate come B ma non aventi le caratteristiche volumetriche minime di legge.

Nelle zone C, l’altezza massima, a valle ed a monte nei terreni acclivi non può superare mt.6,30.

ART. 11 - LA SOTTO ZONA Ce

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

Ce1	mq. 26.070
Ce2	mq. 15.780
Ce3	mq. 11.407
Ce4	mq. 12.092
Ce5	mq. 4.600
Ce6	mq. 10.355
ERP	mq. 1.460
PDZ	mq. 6.468
TOTALE	mq. 88.232

SUBZONA "Ce"		
Superficie territoriale	Mq	88.232
Indice	mc/mq	1,00
Altezza massima	M	6,30
Lotto minimo	Mq	300
Volume ammissibile	Mc	88.232
Residenziale	Mc	61.762
Interesse pubblico	Mc	17.646
Interesse comune	Mc	8.823
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

ART. 12 - LA SOTTO ZONA Cn

La sotto zona Cn si attua attraverso piani attuativi, le minime unità territoriali (comparto minimo) da sottoporre a studio attuativo vengono così definite:

- unica lottizzazione per superfici inferiori ad 1 ha
- per le aree con superfici comprese fra 1 ha e 2 ha, la superficie minima lottizzabile è pari al 40% della superficie complessiva,
- per le aree con superfici maggiori di 2 ha, la superficie minima lottizzabile è pari al 30% della superficie complessiva

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

- l'indice territoriale massimo è di 1,00 mc/mq;
- rapporto di copertura pari al 25%;
- altezza massima degli edifici 7,00 m;
- distacchi dai confini non minori di 5,00 m;
- distacchi tra edifici non minori di 10,00 m;
- cessioni per servizi, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 18 mq/100 mc. del volume residenziale di progetto.

Ripartizione della volumetria territoriale:

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

Strumenti di attuazione:

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

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

Usi previsti compatibili:

Sono quelli previsti all'art. 7 per la zona B.

Sono previste le seguenti subzone:

Zona	CN	Di cui CNH mq
Cn1	Mq. 17.048	6.048
Cn2	Mq. 32.818	10.464
Cn3	Mq. 7.189	2.684
Cn4	Mq. 8.292	2.680
Cn5	Mq. 18.140	
Cn6	Mq. 14.796	
Cn7	Mq. 7.524	2.932
Cn12	Mq. 3.424	2.016
TOTALE	Mq. 109.231**	Mq. 26.824

**Somma delle aree CN al lordo delle aree CNH

Parametri urbanistici ed edilizi

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

Art.13 – LE ZONE CB NELLA FRAZIONE DI NURAXI FIGUS

Nella frazione di Nuraxi Figus, alcuni isolati classificati come zone B nel vigente PRG, in considerazione della limitata volumetria insediata, vengono classificati nel PUC come zone di espansione residenziale CB, soggette a piano di lottizzazione convenzionato.

All'interno delle stesse zone CB nei lotti già interessati da volumetrie legittimamente autorizzate nei quali l'indice fondiario esistente è inferiore ad 1mc/mq , è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di zona con concessione diretta e con l'obbligo della dotazione delle aree per standards, ovvero con la loro monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità del reperimento delle stesse.

Sono previste le seguenti nuove subzone:

Cb1	Mq 11.496
-----	-----------

Cb2	Mq. 12.108
Cb3	Mq. 4.624
Cb4	Mq. 35.450
Cb5	Mq. 13.766
Cb6	Mq. 22,318
Cb7	Mq. 10.176
Cb8	Mq. 10.488
Cb9	Mq. 3.464
TOTALE	Mq. 123.890

Parametri urbanistici ed edilizi

SUBZONA "Cb"		
Superficie territoriale	Mq	123.890 (Sommatoria degli isolati)
Indice	mc/mq	1,0
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	M	6,30
Lotto minimo	Mq	400
Volume ammissibile	Mc	123.890
Residenziale	Mc	86.723
Interesse pubblico	Mc	24.778
Interesse comune	Mc	12.389
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione esteso all'intero isolato

ART.14 – LA ZONA C NELLA FRAZIONE DI NURAXI FIGUS

La sotto zona Cn si attua attraverso piani attuativi, le minime unità territoriali (comparto minimo) da sottoporre a studio attuativo vengono così definite:

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

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

- l'indice territoriale massimo è di 1,00 mc/mq;
- rapporto di copertura pari al 25%;
- altezza massima degli edifici 7,00 m;

- distacchi dai confini non minori di 5,00 m;
- distacchi tra edifici non minori di 10,00 m;
- cessioni per servizi, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 18 mq/100 mc. del volume residenziale di progetto.

Ripartizione della volumetria territoriale:

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

Strumenti di attuazione:

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

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

Usi previsti compatibili:

sono quelli previsti all'art. 7 per la zona B.

sono previste le seguenti subzone:

Sono previste le seguenti nuove subzone:

Cn8	Mq 16.352
Cn9	Mq. 9.904
Cn10	Mq. 10.704
Cn11	Mq. 2.728
TOTALE	Mq 39.688

parametri urbanistici ed edilizi

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

ART. 15 - LA ZONA D (ARTIGIANALE)

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

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

ART. 16 – LE SOTTO ZONE D1

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

Sono le seguenti:

D1.1	mq. 421.000
D1.2	mq. 105.910
TOTALE	mq. 901.000

ART 17 – LE SOTTOZONE D2

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

Parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie minima lottizzabile: 1,00 ha.
- Indice territoriale (calcolato con esclusione del volume per spazi di servizi pubblici e verde pubblico) non superiore a 1 mc./ mq.

- Indice di edificazione fondiaria non superiore a 2mc./mq.;
- rapporto di copertura nei lotti edificabili 1/3;
- lotto minimo 1.500 mq.;
- altezza massima consentita m. 7,50;
- arretramento minimo dai confini con la viabilità locale 5.00 m;
- distacco minimo dai confini 5,00m;
- Distanza minima dalle strade extraurbane cat.C (D.P.R. 16.12.1992, n° 495 Nuovo C.d.S), mt. 10.00

Strumenti di attuazione:

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

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

Usi previsti e compatibili:

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile con il contesto residenziale viciniore
- attrezzature di servizio e servizi tecnici comunali
- attività commerciali all'ingrosso
- fiere e mostre
- attività integrative complementari, quali bar, ristoranti, mense, alberghi, palestre, discoteche, sale cinematografiche, ecc.. nella misura del 10% della superficie delle attività insediate , soggette a piano particolareggiato per comparti non inferiori a 3 ha.
- alloggio per il gestore od il custode, nella misura massima di uno per ogni unità insediata, con superficie massima pari ad un decimo della superficie commerciale od artigianale e comunque

non superiore a 150 mq.

- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- verde pubblico
- verde privato

Altre prescrizioni:

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

D 2.1	mq. 57.752
D 2.2	mq. 40.656
D 2.3	mq. 189.910
D 2.4	mq. 108.600
D 2.5	mq. 106.900
D 2.6	mq. 45.472
TOTALE	mq. 549.290

- **Subzona D2.1:** Trattasi di area interessata dalla presenza di un impianto di autodemolizione posta in corrispondenza della S.S. 126 ,incrocio per Funtanamare
- **Subzona D2.2:** Trattasi di aree interessate dalla presenza di attività artigianali quali : lavorazione di inerti, produzione di materassi e rivendita di legname, situata lungo la S.S. 126 , all'altezza del bivio per la strada comunale Pintixedda.
- **Subzona D2.3:** Trattasi di area posta tra la S.S. 126 e la strada provinciale panoramica per

Portoscuso S.P.81, attualmente interessata dalla presenza di una rivendita di legnami ed è in corso la realizzazione di una attività di autofficina.

- **Subzona D2:4:** Trattasi di area posta lungo la S.S.126 attualmente interessata dalla presenza di una autodemolizione e di autofficina
- **Subzona D2:5:** Trattasi di area di tipo industriale interessata da attività di lavaggio di inerti.
- **Subzona D2:6** Trattasi di area di tipo artigianale, posta lungo la S.S. 126 presso l'incrocio per Plage e Mesu.

ART. 18 – ZONE E (AGRICOLE)

La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 03/08/1994 n.228 “Direttive per le zone agricole” con riferimento all’art. 8 dell L.R. 22/1281989 n.45 concernente “Norme per l’uso del territorio regionale” e disciplina l’uso e l’edificazione del territorio agricolo del Comune di Gonnese perseguendo le seguenti finalità :

- Valorizzare la vocazione di sviluppo economico delle zone agricole;
- Individuare e porre in atto misure di tutela del suolo;
- Favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, con particolare riferimento all’utilizzo aziendale;
- Tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l’integrità dell’azienda agricola e rurale;
- Orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell’agro;
- Valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, ecc..

Nel P.U.C. il territorio extraurbano o spazio rurale è classificato come segue:

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

ART. 19 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE

Nelle aree agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

1. Realizzazione di strutture ex-novo consistenti in:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, limitatamente alle sottozone E2, E3,E4, E5;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
- e) punti di ristoro, limitatamente alle sottozone E2, E3,E4.

2. Restauro e ampliamento

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonchè, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo 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, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

3. Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B, C, F, G. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui ai commi precedenti non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. 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.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui esistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra, purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

I fabbricati residenziali e per l'attività agricola, punti di ristoro e agriturismo, devono distare non meno di metri 10 dai confini di proprietà.

4. Edifici in fregio alle strade e nelle zone umide

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;

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 purchè 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, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.

5. Agriturismo

La realizzazione di strutture agrituristiche, nonché l'esercizio dell'attività di agriturismo sono consentiti nelle sotto zone E2, E3, E4, E5, nonché all'interno centro urbano, 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.

6. Punti di ristoro

Nelle sottozone agricole E2, E3, E4, in siti contigui alla viabilità primaria, in punti non compresi entro 500 m dalle zone B, C, sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile, con delibera del Consiglio Comunale, sino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato, costituito da un unico corpo, per la realizzazione di punti di ristoro è in via generale stabilito in Ha 3. Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa la fondo agricolo.

7. Frazionamenti, accorpamenti, lotto minimo:

E' vietato il frazionamento ai fini edificatori di corpi catastali di superficie inferiore a ha 1, ad eccezione delle sottozone E3 nelle quali il lotto minimo non deve essere inferiore a 0,5 h.

Non sono consentiti trasferimenti di volumetrie fra aree omogenee non contigue, fatta eccezione per l'agricoltore diretto a titolo principale, relativamente alla realizzazione di fabbricati connessi alla conduzione del fondo e, quindi, con esclusione dei fabbricati ad uso residenziale.

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

8. 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.

ART. 20 – CLASSIFICAZIONE DELLE SOTTO ZONE AGRICOLE

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

- Caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo,

- usi prevalenti;
- estensione territoriale dei lotti;
- livello di compromissioni dell'equilibrio naturale del territorio indotto dagli usi antropici.

L'analisi svolta tende al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

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

ART. 21 – LA SOTTO ZONA E1

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

ART. 22 – LA SOTTO ZONA E2

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

Parametri di sotto zona:

- indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0.10 mc/mq, comprensivo dell'indice per le residenze;
- indice fondiario massimo per le strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti, ed in

genere del disagio sociale 0,10 mc/mq;

- l'estensione del lotto agricolo minimo è di 1,00 ha;
- per le residenze connesse con l'attività del fondo:
- il lotto minimo è di 1,00 ha;
- l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq;

Destinazioni previste:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
- fabbricati per agriturismo;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti ed in genere del disagio sociale.

ART. 23 – LA SOTTO ZONA E3

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

Parametri di sotto zona:

- indice fondiario massimo per la residenza connessa e non connessa con l'attività agricola 0.03 mc/mq;
- indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale, magazzini, capannoni e rimesse 0.10 mc/mq;
- l'estensione del lotto agricolo, anche se a fini residenziali, non può essere inferiore a 0.5 Ha.

Destinazioni previste:

-
- fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;

- residenze;

Attività non compatibili:

- allevamento bovino;
- allevamento ovino e caprino;
- allevamenti avicoli;
- allevamento suino;
- altri allevamenti specializzati (cani, struzzi, conigli ecc.);
- Agriturismo

ART. 24 – LA SOTTO ZONA E4

Parametri di sotto zona:

- indice fondiario massimo per la residenza agricola 0.03 mc/mq;
- indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0.02 mc/mq;
- l'estensione del lotto agricolo minimo è di 0.5 Ha.

Destinazioni previste:

- fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
- fabbricati per agriturismo secondo quanto previsto dalla legge Regionale n° 18/98 e successive modifiche ed integrazioni
- punti di ristoro**

Attività non compatibili:

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

**Nelle aree E4 è possibile, previa delibera del Consiglio Comunale, realizzare punti di ristoro in deroga a quanto stabilito dalle norme generali, con superficie minima di Ha 0.50.

ART.25 - LA SOTTO ZONA E5

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

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

I suoli presentano scarse o nessuna attitudine per l'uso agricolo a causa di severe e difficilmente eliminabili limitazioni quali pendenze elevate, elevato pericolo di erosione, eccesso di rocciosità.

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

- silvicoltura;
- apicoltura;
- allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento;
- osservatori naturalistici;

- percorsi a piedi e a cavallo;
- sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

Il quadro normativo persegue quindi le seguenti finalità:

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

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

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

Parametri di sotto zona:

- indice fondiario massimo per la residenza agricola 0.01 mc/mq;
- indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0.01 mc/mq;
- indice fondiario massimo per strutture per il recupero di disabili, dei tossicodipendenti ed in generale del disagio sociale 0.01 mc/mq;

Destinazioni previste:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola del fondo;
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti ed in genere del disagio sociale;
- fabbricati per agriturismo.

ART. 26 – LE ZONE F (TURISTICHE)

Nel territorio Comunale di Gonnese sono state individuate 11 subzone da destinare allo sviluppo turistico del territorio, raggruppabili per le loro peculiarità intorno ai seguenti obiettivi:

- Recupero di aree edificate risultanti dalla dismissione del patrimonio minerario, fra queste quella di Funtanamare, quella di Normann e quella di Monte Onixeddu.

Si tratta di compendi di notevole interesse storico, classificabili nel concetto di “ Archeologia industriale “ per i quali si prevede il riuso del compendio esistente, compresa la ricostruzione tipologica degli edifici diroccati, sulla base di una provata ricerca documentaria, attraverso piani particolareggiati accurati, senza nuovo incremento volumetrico.

La destinazione turistico-ricettiva di tali compendi verrà definita nell'intento di valorizzare la peculiarità dei fabbricati e dei siti, attraverso piani attuativi..

- Recupero dell'area dei vigneti, caratterizzata da una edificazione spontanea, formata da piccoli edifici rustici insistenti su lotti di circa 5.000 mq. ciascuno, attualmente caratterizzata da scarsa qualità urbanistica, pur collocata in un sito di notevole pregio ambientale.

La destinazione turistica dell'area in questione, con limitate possibilità di incremento volumetrico (0,08 mc/mq.) ne consente il riordino, la dotazione di standards adeguati ed una destinazione d'uso confacente con il sito.

- Incremento dell'area del campeggio , con l'adeguamento agli standards richiesti per una struttura che possa garantirsi uno sviluppo all'altezza del luogo e delle richieste di mercato.
- Individuazione di nuove aree, quali quelle di Is Terrazzus, Golfo Leone, a discreta distanza dal litorale, da destinare in parte alla realizzazione di significativi centri alberghieri ed in parte ad iniziative di taglio più ridotto sempre nel settore turistico-ricettivo.
- Nuova destinazione turistico- ricettiva ottenuta dal risanamento ambientale di area di scavi in dismissione in località Is Arenas.

Dette subzone sono le seguenti:

- **F1 Is Terrazzus** (di interesse costiero);
- **F2 Is Terrazzus** (di interesse costiero);

- **F3 Golfo Leone;** (di interesse costiero);
- **F4 Borgo minerario dismesso di Funtanamare;** (di interesse costiero);
- **F5 Campeggio Comunale;** (di interesse costiero);
- **F6 Su Prelau;** (di interesse costiero);
- **F7 Monte Onixeddu;**
- **F8 Normann;**
- **F9 Is Arenas.** (di interesse costiero);
- **F10 Porto Paglia** (di interesse costiero);

Il calcolo complessivo delle volumetrie delle zone F consentite nel P.U.C., computato alla fine delle tabelle di sub.zona di seguito riportate, non esaurisce il volume complessivo come da S. di D.Z.F., il volume residuo, pari a m.c. 156.940, rimane a disposizione e può essere attribuito dall'Amministrazione, secondo le modalità di legge (vedi art. 14 del D.P.R. 06.06.2001).

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

SUBZONA "F1"		Is terrazzus
Superficie territoriale	Mq.	100.000
Indice territoriale	Mc/Mq	0.20
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,20
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	35.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	20.000
Pubblico	Mc	3.333
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

SUBZONA "F2"		Is terrazzus
--------------	--	--------------

Superficie territoriale	Mq.	410.000
Indice territoriale	Mc/Mq	0,25
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,20
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	40.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	102.500
Pubblico	Mc	17.076
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

SUBZONA "F3"		Golfo del Leone
Superficie territoriale	Mq.	502.700
Indice territoriale	Mc/Mq	0,25 -33,26%
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,20
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	100.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	83.875
Pubblico	Mc	13.974
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

SUBZONA "F4"		Borgo di Funtanamare
Superficie territoriale	Mq.	20.000
Vol. massimo insediabile	Mc	1 0.011
Strumento attuativo		Piano particolareggiato

Nota: Sono consentiti meri interventi di recupero delle strutture esistenti, con possibilità di incremento volumetrico per adeguamenti igienico funzionali nei limiti del 10% della volumetria esistente.

SUBZONA "F5"		Campeggio Comunale
Superficie territoriale	Mq.	90.000
Indice territoriale	Mc/Mq	0,20
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,20
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	90.000
Lotto minimo	Mq	90.000
Volume ammissibile	Mc	18.000
Pubblico	Mc	18.000
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

SUBZONA "F6"		Su Prelau
Superficie territoriale	Mq.	326.370
Indice territoriale	Mc/Mq	0,20
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,20
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	10.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	65.274
Pubblico	Mc	10.875
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

SUBZONA "F7"		Monte Onixeddu
Superficie territoriale	Mq.	150.000
Vol. massimo insediabile	Mc.	30.000
Strumento attuativo		Piano particolareggiato

Nota: Sono consentiti meri interventi di recupero delle strutture esistenti, con possibilità di incremento volumetrico per adeguamenti igienico funzionali nei limiti del 10% della volumetria esistente

SUBZONA "F8"		Normann
Superficie territoriale	Mq.	36.975
Vol. massimo insediabile	Mc.	15.000
Strumento attuativo		Piano particolareggiato

Nota: Sono consentiti meri interventi di recupero delle strutture esistenti, con possibilità di incremento volumetrico per adeguamenti igienico funzionali nei limiti del 10% della volumetria esistente.

SUBZONA "F9"		Is Arenas
Superficie territoriale totale	Mq.	1.502.000
Sup. Pubblica senza volumetria	Mq.	436.400
Sup.Privata computabile	Mq.	1.065.600
Indice territoriale	Mc/Mq	0,12 -33,26%
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,20
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	100.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	85.342
Pubblico	Mc	14.218
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

SUBZONA "F10"		Portopaglia
Superficie territoriale	Mq.	2.880.780
Indice territoriale	Mc/Mq	0,06 -33,26%
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,20
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	720.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	115.358
Pubblico	Mc	19.219
Strumento attuativo		Piano di lottizzazione

Riassunto volumetrico Zone F

a- costiere mc. 500.360 di cui mc. 312.586 all'interno della fascia dei 2 Km dalla battigia

b- non costiere mc. 45.000

Totale mc. 545.360

A disposizione mc. 702.300 (S. di D.Z.F.) – 545.360 (P.U.C.) = mc. 156.940, art.14 D.P.R. 06.06.2001, n.380

Usi consentiti e compatibili

- nella fascia dei 300 m. dalla battigia e in areali nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici storico-morfologici e dei rispettivi insiemi;
- attività e interventi compatibili con la conservazione della risorsa, quali:
 - a)** attività di recupero delle tipologie originarie delle strutture esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo;
 - b)** interventi di apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
 - c)** interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - d)** interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche, quali : opere stradali, elioportuali, opere connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico e allo smaltimento dei reflui, reti elettriche e telefoniche, purchè interrato;
 - e)** infrastrutture leggere e amovibili di accesso al litorale, di supporto alla balneazione, alla nautica ed alle attività sportive; infrastrutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia, posti di pronto soccorso e servizi igienici, parco giochi acquatici;

f) interventi volti alla gestione, miglioramento e ricostruzione boschiva a fini ambientali, ivi compresi quelle tendenti ad assicurare una migliore resistenza agli incendi;

g) interventi di rimboschimento, semprechè effettuati con il fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

h) opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi

i) opere antincendio e protezione civile.

- Nei 500 mt dal mare:

j) “nella fascia dei 500 metri dal mare compresa all'interno delle zone F rideterminate ai sensi del precedente art. 32, l'uso edificatorio turistico è di norma limitato al solo ricettivo alberghiero , eventualmente integrato da strutture complementari di servizio.”

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

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

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

b) Infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;

c) Recupero del patrimonio edilizio esistente;

d) Strutture ricettive;

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

f) Strutture residenziali stagionali;

Strumenti di attuazione:

- piani attuativi da realizzarsi in regime di comparto, o sub-comparto, secondo quanto previsto nella

zonizzazione del P.U.C., comunque corredati dagli elaborati espressamente previsti nel regolamento edilizio.

Parametri urbanistico edilizi riferiti alla superficie territoriale:

- sono quelli indicati nelle tabella di ciascuna sottozona
- il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco sport e per parcheggi: Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche
- Le aree di cessione destinate a parcheggio devono essere pari a 2,5 mq/abitante; il parametro da utilizzare è pari a 60mc/abitante.
- Almeno il 50% della capacità insediativi deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paraalberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso (vedi art. 4 D.A. n. 2266/U del 20.12.83)

ART. 27 - LE ZONE G (SERVIZI GENERALI)

Le zone G possono essere sinteticamente classificate in base a due priorità:

- Zone G al precipuo servizio della popolazione residente, situate prevalentemente nell'area urbana e dintorni, allo scopo di garantire spazi e strutture adeguate alla vita ordinaria della comunità, fra queste senz'altro quelle destinate all'attività sportiva, commerciale e dei servizi
- Zone G di supporto allo sviluppo turistico, situate prevalentemente lungo la fascia costiera allo scopo di integrare con i servizi pubblici lo sviluppo dell'attività turistico-ricettiva., la loro collocazione è infatti puntualmente distribuita in prossimità delle zone F ed integrata al piano dei servizi, degli accessi e della infrastrutturazione della spiaggia.

Così la suddivisione nelle seguenti sotto zone:

G1	Impianti sportivi – campo sportivo Comunale
G1.1	Distributore carburanti – Via Iglesias
G1.2	Lottizzazione Mitza Melas
G1.3	Supermercato Euralcoop
G1.4	Lotto Comunale Corso Matteotti
G1.5	Distributore di Carburanti – Corso Matteotti
G2	Servizi privati per la collettività
G3	Impianti sportivi campo Comunale motocross
G4	Depuratore intercomunale
G5	Struttura comunale per la collettività – Funtanamare
G6	Struttura comunale per la collettività – Plage e mesu
G7	Struttura comunale per la collettività – Punta S'arena
G8	Area di servizio – SS 126
G9	Parco archeologico e industriale

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

G1

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

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

SUBZONA "G1"		Campo sportivo comunale
Superficie territoriale	Mq.	73.676
Indice territoriale	Mc/Mq	0.20
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	10.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	14.735
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp (superficie lorda pavimento)
Strumento attuativo		Piano attuativo

G 1.1

Trattasi di area posta all'ingresso dell'abitato, in prossimità del cimitero, interessata dalla presenza di un distributore per carburanti, gli usi consentiti sono quelli strettamente attinenti i servizi per l'attività esistente, oltre che ad un piccolo shopping per la diversificazione dell'offerta, con un indice edilizio massimo di mc. 0.50 mc/mq.

SUBZONA "G 1.1"		Distributore di carburanti
Superficie territoriale	Mq.	666
Indice territoriale	Mc/Mq	0,5
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7

Superficie min. intervento	Mq	/
Lotto minimo	Mq	/
Volume ammissibile	Mc	333
Superficie parcheggi	Mq	80 x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

G 1.2

Trattasi di un'area destinata a servizi generali di quartiere, già lottizzata e con edificazione in corso.

La superficie e il relativo volume del piano attuativo approvato sono pari, rispettivamente, a mq. 12.461 e mc. 24.922.

Nel presente P.U.C. la superficie complessiva del comparto interessato è di mq. 16.372; la maggiore superficie è destinata a spazi per parcheggi e/o verde.

G1.3

L'area è attualmente interessata da un edificio adibito a Supermercato EURALCOOP, nel P.U.C. se ne riconferma la destinazione d'uso con un incremento volumetrico per consentire l'eventuale ampliamento della struttura, con l'obbligo di un piano planivolumetrico che preveda la dotazione degli standards di norma.

SUBZONA "G 1.3"		Supermercato Euralcoop
Superficie territoriale	Mq.	1.648
Indice territoriale	Mc/Mq	1
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	L'intera area
Lotto minimo	Mq	L'intera area
Volume ammissibile	Mc	1.648
Superficie parcheggi	Mq	80 x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

G1.4

L'area, attualmente non edificata, viene destinata in via prioritaria a Caserma per i Carabinieri, sono comunque consentiti per interventi compatibili con la classificazione della zona.

SUBZONA "G 1.4"		Lotto Comunale corso Matteotti
Superficie territoriale	Mq.	3.486
Indice territoriale	Mc/Mq	1
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	/
Lotto minimo	Mq	/

Volume ammissibile	Mc	3.486
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

G 1.5

Trattasi di area posta all'ingresso dell'abitato, in prossimità della direttrice per Carbonia , interessata dalla presenza di un distributore per carburanti, gli usi consentiti sono quelli strettamente attinenti i servizi per l'attività esistente, oltre che ad un piccolo shopping per la diversificazione dell'offerta, con un indice edilizio massimo di mc. 0,50 mc/mq.

SUBZONA "G 1.5"		Distributore di Benzina Corso Matteotti
Superficie territoriale	Mq.	1.872
Indice territoriale	Mc/Mq	0,50
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	L'intera area
Lotto minimo	Mq	L'intera area
Volume ammissibile	Mc	936
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

G2

Area destinata alla realizzazione di strutture sanitarie assistenziali.

SUBZONA "G 2"		Residenza Sanitaria – Monte San Giovanni
Superficie territoriale	Mq.	46.490
Indice territoriale	Mc/Mq	1
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	10.000
Lotto minimo	Mq	2.500
Volume ammissibile	Mc	46.490

Superficie parcheggi	mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

G3

L'area è già occupata dalla funzione che viene confermata dal P.U.C., con incremento volumetrico adeguato all'implementazione tecnologica e funzionale della struttura esistente.

SUBZONA "G 3"		Campo Comunale di Motocross
Superficie territoriale	Mq.	93.670
Indice territoriale	Mc/Mq	0,03
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	10.000
Lotto minimo	Mq	2.500
Volume ammissibile	Mc	2.810
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

G4

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

SUBZONA "G 4"		depuratore Comunale loc. Su Ponti
Superficie territoriale	Mq.	6.100
Indice territoriale	Mc/Mq	0.03
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	L'intera area

Lotto minimo	Mq	L'intera area
Volume ammissibile	Mc	183
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano Attuativo

G5

Trattasi di area da destinare a servizi di supporto alla balneazione quali:

bagni, docce, pronto soccorso, cambio valute, informazioni, bar, rivendita riviste, tabacchi, officine nautiche, rimessaggio barche, ecc..

SUBZONA "G 5"		Area di servizio Fontanamare
Superficie territoriale	Mq.	12.950
Indice territoriale	Mc/Mq	0,50
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	L'intera area
Lotto minimo	Mq	L'intera area
Volume ammissibile	Mc	6.475
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

G6

Trattasi di area da destinare a servizi di supporto alla balneazione quali:

bagni, docce, pronto soccorso, cambio valute, informazioni, bar, rivendita riviste, tabacchi, officine nautiche, rimessaggio barche, ecc..

SUBZONA “G 6 ”		Area di servizio Plage e mesu
Superficie territoriale	Mq.	10.000
Indice territoriale	Mc/Mq	0,50
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	10.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	5.000
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano Attuativo

G7 Trattasi di area da destinare a servizi di supporto alla balneazione quali:

bagni, docce, pronto soccorso, cambio valute, informazioni, bar, rivendita riviste, tabacchi, officine nautiche, rimessaggio barche, ecc..

SUBZONA “G 7 ”		Area di servizio Punta S’ Arena
Superficie territoriale	Mq.	10.000
Indice territoriale	Mc/Mq	0,5
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	10.000
Lotto minimo	Mq	1.000

Volume ammissibile	Mc	5.000
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano Attutivo

G8

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

SUBZONA "G 8 "		Area di servizio S.S. 126
Superficie territoriale	Mq.	66.600
Indice territoriale	Mc/Mq	0,20
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40
Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	10.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	13.320
Superficie parcheggi	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

- Distanza minima dei fabbricati dalle strade extraurbane cat.C (D.P.R. 16.12.1992, n° 495 Nuovo C.d.S), mt. 10.00

G9

Trattasi di area estesa in parte di proprietà comunale posta a ridosso della zona mineraria in dismissione di Seruci.

SUBZONA "G 9 "		
Superficie territoriale	Mq.	879.000
Indice territoriale	Mc/Mq	0,05
Rapporto di copertura	Mq/Mq	0,40

Altezza massima	Mt	7
Superficie min. intervento	Mq	10.000
Lotto minimo	Mq	1.000
Volume ammissibile	Mc	43.950
<u>Superficie parcheggi</u>	Mq	80% x slp
Strumento attuativo		Piano attuativo

- Distanza minima dei fabbricati dalle strade extraurbane cat.C (D.P.R. 16.12.1992, n° 495 Nuovo C.d.S), mt. 10.00.

ART. 28 - LE ZONE H (DI SALVAGUARDIA)

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

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

Sono così suddivise:

- H1 Tutela Integrale area PTP 1**
- H2 aree archeologiche censite**
- H3 nuove aree archeologiche individuate dal piano**
- H4 fasce di rispetto fluviale**
- H5 limite cimitero di Cortoghiana**

Per esse si applica la normativa delle zone **H** in assenza di uno strumento attuativo ma partecipano alla formazione dei rispettivi comparti edificatori, qualora siano previsti, nel momento della loro istituzione, senza dar luogo a volumetrie e mantenendo le caratteristiche di aree di salvaguardia.

Tutte le subzone **H** sono costituite dalle aree che rivestono particolare valore di conservazione paesistico-ambientale e storico-archeologico, tali da prevedere una protezione integrale, ovvero dalle aree nelle quali è preminente l'interesse pubblico per la destinazione a parco urbano e territoriale, ed infine dalle aree che, in forza di leggi statali o regionali, prevedono fasce di rispetto a protezione delle infrastrutture di rete o puntuali.

In attesa di un apposito piano particolareggiato dei parchi e delle aree verdi sono tuttavia ammessi gli interventi di cui alle lettere **a**, **b** e **c** dell'art. 31 della L. 457/78.

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

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

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

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

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

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

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

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologico, fluviale e nelle aree attrezzate a parco è comunque vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia, da parte di soggetti privati, che comporti la modifica dei luoghi, se non finalizzata alla valorizzazione naturale dell'ambiente, alla pubblica fruizione, alla salvaguardia ed allo sviluppo del patrimonio esistente di aree ed edifici ai quali venga riconosciuto particolare valore di tutela.

In linea generale, la fascia di rispetto di inedificabilità lungo i corsi d'acqua insistenti nel territorio comunale è fissata in mt 15 per lato, misurati dall'asse del corso d'acqua medesimo.

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

L'amministrazione comunale, per le zone **H** di salvaguardia e per le parti del territorio agricolo interessato da interventi di agricoltura e forestazione, promuove la predisposizione di piani particolareggiati, finalizzati all'assestamento forestale ed allo sviluppo naturalistico del territorio.

ART.29 - LE ZONE S (D.A. 20.12.83, N. 2266/U)

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

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

Per tutte le altre zone, comprese quelle residenziali C , le aree per gli spazi pubblici vanno reperite all'interno dei piani particolareggiati attuativi , secondo i parametri di legge, meglio specificati nei seguenti articoli 26 e 27.

Tabelle relative al Centro Abitato Gonnese

CALCOLO ZONE "S"	
ZONA "S1"	Mq.
S1.1	8.099
S1.2	2.200
S1.3	1.036
S1.4	1.946
S1.5	1.812
TOTALE S1"	15.093
ZONA "S2"	
S2.1	821
S2.2	308
S2.3	4.024
S2.4	2.152

S2.5	724
S2.6	1.200
S2.7	10.344
S2.8	2.072
TOTALE“S2”	20.921
ZONA “S3”	
S3.1	9.956
S3.2	11.908
S3.3	2.388
S3.4	28.712
S3.5	6.536
S3.6	23.200
S3.7	7.537
S3.8	2.500
S3.9	24.252
S3.10	1.310
S3.11	1.090
S3.12	11.676
S3.13	2.920
S3.14	41.120
S3.15	3.216
S3.16	1.224
TOTALE S3”	179.545
ZONA “S4”	
S4.1	2.348
S4.2	7.230
S4.3	3.467
S4.4	1.060
TOTALE“S4”	14.105

ART. 30 - GLI STANDARDS RELATIVI ALLE ZONE RESIDENZIALI A, B, C.

Essendo il comune di Gonnese classificato in classe II, il rapporto minimo fra il numero di residenti previsti e gli spazi pubblici, calcolati con l'esclusione delle sedi viarie è pari a **18 mq/abitante**.

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

❖ Sottozona S.1. 4.5 mq./ abitante

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

❖ Sottozona S.2. 2.0 mq./ abitante

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

❖ Sottozona S.3. 9.0 mq./ abitante

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

❖ Sottozona S.4. 2.5 mq./ abitante

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

ART.31 - REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE A,B,C.

❖ Zone A e B

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

❖ **Zone C**

La quantità minima pari a 18 mq / abitante, deve essere assicurata integralmente all'interno del piano di lottizzazione.

ART. 32 - LE AREE PER STANDARDS NELLE ZONE D,G,F.

❖ **Zone F**

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

❖ **Zone D, G**

- ❖ Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive , verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, , non può essere inferiore al 10 % della superficie destinata a tali insediamenti
- ❖ Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale , nelle zone omogenee C, D, e G, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno una metà destinata a parcheggi.

ART. 33

Tabella riassuntiva relativa alle superfici, volumi e standards

A) Centro abitato Gonnese

SUPERFICI – VOLUMI					
ZONE OMOGENEE		PARAMETRI URBANISTICI			
		Superficie (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume esistente (mc)	Volume di piano (mc)
Z	A	92.148		275.815	275.815
O	B1	274.592	5	653.346	1.372.960
N	B2	2.225	5	3.272	11.125
E			TOTALE	932.433	1.659.900

Nota: Calcolo standards = mc. 1.659.900 / 350 mc/ab. X 18 mq/ab = Mq 85.374

Tabella riepilogativa standards

Standards	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)
S1	17.295	26.738
S2	17.626	31.976
S3	60.016	6.042
S4	10.776	2.148
TOTALE	105.713	66.904

B) Nuraxi Figus

SUPERFICI – VOLUMI					
ZONE OMOGENEE		PARAMETRI URBANISTICI			
		Superficie (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume esistente (mc)	Volume di piano (mc)
	B	63.573,00	3	76.845	190.719
			TOTALE		

Nota: Calcolo standards = mc.190.719 / 350 mc/ab. x 18 mq/ab = Mq. 9.810

Tabella riepilogativa standards

Standards	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)
S1	4.250	2.500
S2	3.087	1.470
S3	35.600	
S4	2.586	
TOTALE	45.523	3.970

ART. 34 NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio che comportino un'incremento volumetrico superiore a 3.000 mc sono soggetti a Valutazione d'Impatto Ambientale ed in ogni caso tutti gli interventi di trasformazione del territorio, ivi compresi gli interventi edificatori, sono soggetti allo Studio d'Incidenza Ambientale, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/99 e successive modificazioni

INDICE

TITOLO I Norme generali.

Art. 1	Contenuti, validità ed efficacia del P.U.C.	pag. 01
Art. 2	Rapporti con il quadro legislativo e con i piani sovraordinati	pag. 01
Art. 3	Strumenti di attuazione	pag. 02
Art. 4	Il comparto edificatorio ed il programma integrato d'intervento	pag. 02

TITOLO II Definizione delle destinazioni d'uso.

Art. 5	Destinazioni d'uso e parametri urbanistici.	pag. 03
---------------	--	----------------

TITOLO III La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee.

Art. 6	La zona A	pag. 05
Art. 7	La zona B	pag. 07
Art. 8	Prescrizioni generali	pag. 07
Art. 9	La zona B nella frazione di Nuraxi Figus	pag. 10
Art. 10	La zona C	pag. 10
Art. 11	La sottozona Ce	pag. 11
Art. 12	La sottozona Cn	pag. 11
Art. 13	La zone Cb nella frazione di Nuraxi Figus	pag. 13
Art. 14	La zona C nella frazione di nuraxi Figus	pag. 14
Art. 15	La zona D	pag. 15
Art. 16	Le sottozone D1	pag. 15
Art. 17	Le sottozone D2	pag. 15
Art. 18	Le zone E	pag. 18
Art. 19	Criteri per l'edificazione nelle zone agricole	pag. 19
Art. 20	Classificazione delle sottozone agricole	pag. 21
Art. 21	La sottozona E1	pag. 21
Art. 22	La sottozona E2	pag. 22
Art. 23	La sottozone E3	pag. 22

Art. 24	La sottozona E4	pag. 23
Art. 25	La sottozona E5	pag. 23
Art. 26	Le zone F	pag. 24
Art. 27	Le zone G	pag. 30
Art. 28	Le zone H	pag. 37
Art. 29	Le zone S	pag. 38
Art. 30	Gli standards nelle zone residenziali A,B,C	pag. 39
Art. 31	Reperimento delle aree per standards nelle zone A,B,C	pag. 40
Art. 32	Le aree per standards nelle zone D,G,F	pag. 40
Art. 33	Tabelle riassuntive	pag. 41
Art. 34	Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale	pag. 42