

NORME D'ATTUAZIONE

Ai sensi dell'art. 2 del D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 il Comune di Gairo, compresa la frazione di Taquisara, è classificato di classe III.

Divisione del territorio in zone omogenee

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 6.8.1967 n. 765 e dell'art. 3 del D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 l'intero territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee regolate come appresso:

- Zona A - Nucleo urbano di Gairo vecchio.
- Zona B:
 - sottozona B₀ - già disciplinata da P.P. del Genio Civile di Nuoro;
 - sottozona B₁ - già disciplinata da P.P. di iniziativa comunale a Gairo S.Elena
 - sottozona B₂ - di completamento;
 - sottozona B₃ - già disciplinata da P.P. di iniziativa comunale a Gairo Taquisara.
- Zona C - di espansione residenziale;
- Zona D - per insediamenti artigianali, commerciali o industriali;
- Zona E:
 - sottozona E₂ - aree propriamente agricole;
 - sottozona E₅ - aree agricole marginali;
- Zona F - turistica;
- Zona G - servizi generali:
 - sottozona G₁ – depuratore e area di rispetto;
 - sottozona G₂ – servizi ferroviari e del T.P.L.;
- Zona H :
 - sottozona H₁ - di salvaguardia ambientale;
 - sottozona H₂ - di rispetto archeologico;
 - sottozona H₃ - di rispetto cimiteriale;
- Zona S:
 - sottozona S₁ - aree per l'istruzione;
 - sottozona S₂ - aree per attrezzature di interesse comune;
 - sottozona S₃ - verde pubblico attrezzato e sportivo;
 - sottozona S₄ - parcheggi pubblici;

La delimitazione tra le varie zone è riportata negli elaborati grafici titolati "zonizzazione" che costituiscono, insieme a queste norme, parte sostanziale del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Gairo.

Per espressa disposizione del già citato art. 17 della Legge 765, nonché dell'art. 3 della L.R. 9.3.76 n. 10, nella zona B₂, non possono superarsi nell'edificazione i limiti di 3 mc/mq se non previa predisposizione di apposito piano attuativo. Quindi, quando nel seguito, le presenti Norme prevedano indici superiori, questi saranno riferiti a piani attuativi in vigore o da realizzare secondo modalità e disposizioni di Legge.

Nella zona D gli interventi potranno essere disciplinati da apposito Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.71, n. 865.

Il computo dei volumi e delle altezze ai fini della determinazione dell'edificabilità sarà effettuato con i criteri di cui alla Circolare Assessoriale n. 2A del 20.03.1978.

1 - Zona "A" – Centro storico

E' costituita dall'antico centro urbano di Gairo vecchio.

Sono ammissibili, ove autorizzati, i seguenti interventi edilizi:

- consolidamento statico;
- restauro conservativo;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;

Per tutti gli interventi valgono le definizioni e le modalità esecutive ai sensi della legislazione vigente ed il comune obiettivo di un recupero, anche di una sola parte dell'abitato, in chiave di continuità storico- culturale e di riutilizzo, anche parziale, soprattutto con finalità turistiche.

Ogni intervento edilizio dovrà inquadrarsi in un programma organico da attuarsi sotto controllo pubblico e dovrà essere condotto utilizzando materiali e tecniche della tradizione.

Qualunque utilizzazione dovrà essere valutata, ed appositamente autorizzata per gli aspetti della agibilità e della sicurezza.

2 - Zona "B" – destinata al completamento residenziale

Sottozone "B₀, B₁, B₃" - di completamento già oggetto di Piano Particolareggiato.

Comprendono le parti del centro abitato di Gairo S. Elena (B₀, B₁) e di Gairo Taquisara (B₃) già disciplinate da pianificazione attuativa predisposta dal Genio Civile di Nuoro o di iniziativa comunale, che presentano, tuttora, una residua capacità insediativa.

Gli interventi ammissibili sono quelli già previsti nei citati piani, ma poichè l'edificazione è avvenuta secondo schemi urbanistici ormai superati e carenti in relazione agli standard imposti dalla vigente legislazione, è necessaria una verifica degli interi comparti, con l'obiettivo di riequilibrare le dotazioni e

valutando, a questo fine, la possibilità di trasferire nuovi volumi nelle vicine zone di espansione.

Tipi d'intervento

Sono ammesse operazioni di carattere conservativo così come previsti nella Legge n. 457 del 5.8.1978 art.31 commi a), b), c), e precisamente :

a) interventi di manutenzione ordinaria - quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria - le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo - quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il concetto informatore di ogni intervento deve essere quello di rispettare l'ambiente esterno, i tracciati viari, le altezze, la composizione delle aperture e, nei limiti del possibile, i vecchi materiali.

Sono inoltre possibili nuove costruzioni nel rispetto degli indici di edificabilità fondiario massimo fissati per la zona.

Tipologie edilizie

Le eventuali nuove costruzioni dovranno essere armonizzate con quelle circostanti, salve diverse disposizioni del Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia.

Densità fondiaria

All'interno della sottozona B₀, e delimitata con tratteggio rosso e contrassegnata con asterisco (*), un'area della quale l'indice massimo di edificabilità, già fissato nel P.P. del Genio Civile, è ridotto a 3 mc/mq.

Nella restante parte della sottozona B₀, nei lotti ancora liberi e in quelli con capacità edilizia residua l'indice di edificabilità massimo è ridotto a 5 mc/mq.

Altezze

Per le eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti nella stessa zona.

Distanze

Per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico ambientale.

Per le eventuali nuove costruzioni che risultino ammissibili, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato ed, in ogni caso, dovrà rispettare le norme del Codice Civile.

Nel caso tra due costruzioni si frapponga un canale, la distanza minima dall'asse non dovrà essere minore di mt. 4,00.

Sottozona "B₂" - Completamento residenziale.

Comprende le parti di territorio da destinare a completamento degli insediamenti residenziali totalmente o parzialmente edificate, in cui la volumetria degli edifici esistenti sia non inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

Tipi di intervento

Oltre alle eventuali operazioni di carattere conservativo e di risanamento, di cui all'articolo precedente, sono ammessi progetti per nuove realizzazioni edilizie, ricostruzioni, trasformazioni e sopraelevazioni nei limiti delle norme del presente articolo.

Tipologie edilizie

Sono ammesse tipologie edilizie libere, nel rispetto, tuttavia, di un organico disegno urbano onde inserire gli interventi in un organismo per quanto possibile unitario.

Sarà necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

- in caso di tipologia "in linea", fronti di corpi di fabbrica non superiori a m 80.00 e non superiori a m 13.00 nella dimensione trasversale;
- in caso di tipologie "isolate", fronti di corpi di fabbrica non superiori a m 30.00 misurati su una proiezione parallela ai fronti stessi;
- per ogni edificio, nell'area di pertinenza del lotto, dovranno essere disponibili idonee aree per la sosta privata, nella misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10.00 mc di costruzione;
- sistemazione a verde degli spazi non utilizzati di pertinenza degli edifici.

Densità fondiaria

L'indice massimo di edificabilità fondiario per ogni tipo di intervento in questa zona resta stabilito in 2 mc/mq (vedi art. 1), elevabile a 4 mc/mq previa approvazione di Piano Particolareggiato il quale dovrà garantire un nuovo equilibrio tra volumi e dotazioni.

Altezze

Ai fini del computo dei volumi l'altezza da considerare è quella media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna o dal marciapiede o dal terreno sistemato sul prospetto a monte, sempre che la copertura sia piana o il tetto non abbia pendenza maggiore del 35%. È imposta, inoltre, un'altezza a monte non superiore a mt. 6,50 ed a valle non superiore a mt. 8,50, a partire da eventuali terrapieni realizzati per superare il pendio del terreno.

Altezze superiori potranno essere consentite mediante piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche.

Se la nuova costruzione sarà inserita in un complesso a schiera, l'altezza dei piani e delle gronde dovrà essere armonizzata a tutto l'insieme e in ogni caso non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti circostanti ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U del 20.12.83.

Distanze

Le distanze minime dai confini sono stabilite in mt. 4,00.

La distanza da pareti finestrate deve essere in ogni caso almeno mt. 8,00.

Nel caso tra due costruzioni si frapponga un canale, la distanza minima dall'asse non dovrà essere minore di mt. 4,00.

Gli allineamenti sul fronte stradale, se non già definiti, dovranno essere stabiliti per l'intero isolato. In ogni caso la distanza dei fabbricati dall'asse stradale, fatta eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, deve essere non inferiore a mt. 4,00. Per le strade a più intenso traffico è prescritta una distanza minima dall'asse di mt. 5,00.

Salvo quanto previsto dall'art.5 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983 per quanto riguarda la riduzione delle distanze a quelle previste dal C.C., le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono essere tenute a distanza di m 8,00.

Nel caso che il primo edificante intenda costruire sul confine deve ottenere il preventivo assenso del proprietario del fondo attiguo.

Il mancato assenso comporta, anche per il secondo edificante, l'obbligo di porsi, rispetto allo stesso confine, alla distanza prevista dal Regolamento o, ricorrendo la giusta motivazione, alla distanza prevista dal codice civile.

Il primo edificante, comunque, può prescindere dall'assenso del vicino nel caso il diniego comporti l'inedificabilità del lotto.

3 - Zona "C" - Espansione residenziale

È costituita dalle parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i parametri richiesti per essere classificate come zone B.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un apposito strumento attuativo, Lottizzazione convenzionata (d'iniziativa privata o pubblica), Piano particolareggiato.

La predisposizione di tali Piani, regolata da specifiche norme di Legge, dovrà rispettare le prescrizioni del presente articolo.

Le tipologie devono avere caratteristiche nettamente residenziali, o funzionali alle piccole attività commerciali ed artigianali connesse e compatibili con la residenza. Per esse valgono le direttive già espresse per la zona B2 (art. 3).

Non sono consentite industrie di qualsiasi specie, stalle, scuderie.

La viabilità di lottizzazione dovrà avere una larghezza minima complessiva di mt 9,00 (mt. 1,50 di marciapiede, mt. 6,00 di carreggiata, mt. 1,50 di marciapiede).

In accordo con quanto previsto dall'art. 19, lettera "f", della L.R. 45/89 la superficie del comparto minimo da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa è fissata:

- in Ha 1,00, di norma;
- nell'intera superficie di zona se questa è minore di 2,00 Ha;
- in qualunque misura se si tratta di comparti interclusi di superficie minore o di ambiti territoriali definiti da studi di compatibilità ambientale.

Si prescrive altresì:

- indice di densità territoriale massima 1.00 mc/mq;
- indice di densità fondiaria, come nel piano attuativo, con un minimo di 0,75 mc/mq e un massimo di 1,5 mq/mq;
- distanza minima tra pareti finestrate m 8.00;
- distanza minima dai confini con altri lotti m 4.00;
- distanza massima dal ciglio delle strade con funzione di collegamento tra zone diverse, m 3.00;
- area minima di lotto, come nel piano attuativo;
- altezza massima degli edifici come nel piano attuativo.

I piani di lottizzazione dovranno prevedere:

- | | |
|---|------------|
| - Aree per l'istruzione: | mq/ab 4,00 |
| - Aree per attrezzature di interesse comune: | mq/ab 2,00 |
| - Aree per spazi pubblici da attrezzare a parco, gioco e sport: | mq/ab 5,00 |
| - Aree per parcheggi, in aggiunta alla superficie prevista dall'art. 2 della Legge 24.03.89 n. 122: | mq/ab 1,00 |

In ogni caso deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 6 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.

In eventuali nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili, potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

4 - Zona "D" - Artigianale e Commerciale

Il Piano definisce le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, siano essi artigianali, industriali ovvero commerciali.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un apposito strumento attuativo, Lottizzazione convenzionata (d'iniziativa privata o pubblica), Piano particolareggiato.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 l'amministrazione Comunale, di fronte alla mancanza d'iniziativa da parte dei privati, al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi prefissi dal Piano, potrà promuovere la formazione, su base comunale o intercomunale e previa autorizzazione del competente Assessorato Regionale in materia urbanistica, di un piano attuativo P.I.P..

Vi si potranno prevedere, oltre ai locali destinati alle attività produttive, locali per la guardiania di superficie limitata adeguata al servizio stesso.

La predisposizione di tali Piani, regolata da specifiche norme di Legge dovrà rispettare le prescrizioni del presente articolo.

Ai sensi dell'art. 8 del D.A. 2266/U del 20/12/1983, la superficie di cessione, da destinare a spazi pubblici, o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie, al netto della viabilità.

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

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili, potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Le tipologie sono libere e potranno venir realizzate in aderenza o in confine.

La viabilità di lottizzazione dovrà avere una larghezza minima complessiva di mt 9,00 (mt. 1,50 di marciapiede, mt. 6,00 di carreggiata, mt. 1,50 di marciapiede).

In accordo con quanto previsto dall'art. 19, lettera "f", della L.R. 45/89 la superficie del comparto minimo da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa è fissata:

- in Ha 1,00, di norma;
- nell'intera superficie di zona se questa è minore di 2,00 Ha;
- in qualunque misura se si tratta di comparti interclusi di superficie minore o di ambiti territoriali definiti da studi di compatibilità ambientale.

Si prescrive altresì:

- indice di fabbricabilità fondiario 3.00 mc/mq;

- distanza minima tra pareti finestrate m 12.00;
- distanza minima dai confini con altri lotti: 2/3 dell'altezza minimo m 6.00;
- distanza minima dal ciglio delle strade di lottizzazione m 6.00;
- area minima di lotto, come nel piano attuativo;
- altezza massima degli edifici come nel piano attuativo.

5 - Zona "E - Agricola

Comprende ogni altra parte del territorio non classificata A, B, C, D, F, G, H, S.
Si divide in due sottozone (All. 5):

Sottozona E₂ – aree propriamente agricole

È costituita da aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

La zona è destinata agli usi agricoli e pastorali. Vi si possono realizzare gli edifici e le residenze connessi con la conduzione del fondo.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a mt. 3,50, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Ai sensi e per gli effetti del citato D.A. n. 2266/U del 20.12.1983 sono ammessi i seguenti indici massimi di densità fondiaria:

- a) 0,03 mc/mq per la residenza con superficie minima di intervento di ha 1,00 (0,50 ha per colture agricole specializzate);
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse (superficie minima di intervento di ha 1,00, per colture agricole specializzate ha 0,50);

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori etc..

Le opere di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a 500 mt dal perimetro del centro urbano.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) può essere incrementato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, e sempre che le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 mt.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purchè di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt 500.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti. Le serre non rientrano nel calcolo delle volumetrie, ma è imposto un rapporto di copertura massimo rispetto all'area di pertinenza pari al 50%. Anche gli impianti di acquacoltura potranno essere ammessi con il limite del rapporto di copertura massima del 50%.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori ai 3000 metri cubi, o con numero di addetti superiore alle 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

Si prescrive altresì:

- tipologia edilizia rurale per le residenze;
- altezza massima per le residenze.....6,50 ml;
- distanza minima dai confini.....6,00 ml;
- distanza minima tra pareti finestrate..12,00 ml;
- distanza minima dal ciglio delle strade di penetrazione al lotto 6,00 ml;

È obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al Decreto Ministeriale 01.04.68 e successive modifiche, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali che non abbiano funzione di collegamento fra diversi abitati.

È altresì necessaria l'osservanza delle disposizioni in materia di distanze introdotte dal D.L. 30.04.1992 n. 285, Codice della Strada, e successive modifiche e integrazioni.

Sottozona E₅ – aree agricole marginali

Comprende le aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Vengono imposti i seguenti indici:

- 0,001 mc/mq per volumi ricadenti in boschi naturali o impiantati su terreni comunali (superficie minima ha 30);
- 0,01 mc/mq per volumi su forestazione produttiva impiantata su terreni privati. In tali terreni potranno essere realizzate strutture per l'allevamento

del bestiame secondo le norme CEE individuando, a questo fine, apposite aree fino a ha 2,00 sulle quali operare con l'indice di 0,20 mc/mq;

- 0,01 mc/mq, incrementabile con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 0,20 mc/mq per attrezzature finalizzate all'agriturismo, esclusi i posti letto. Per questi ultimi è possibile un indice aggiuntivo di 0,015 mc/mq su una superficie minima di 3 ettari e per n. 3 posti letto ad ettaro.

Prescrizioni ai sensi dell'art. 30, comma 3, Norme Attuazione del PTP.

Nella parte di sottozona E₅ ricadente nella fascia costiera (ambito 2a del PTP), valgono le seguenti prescrizioni:

- limitatamente ai compendi di "Cuile Gattiu", di "Cuile Orgiola Brugiada" e di "Cuile Dentu", rispettivamente a Nord Ovest, ad Est e a Sud Ovest della zona F5, ciascuno esteso 3 Ha, è applicato l'indice volumetrico massimo di 0,01 mc/mq per punti di ristoro e l'indice volumetrico massimo di 0,10 mc/mq per la realizzazione di attività agrituristiche, attività ricomprese nell'uso consentito Hg (art. 18 e tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica).
- nelle residue aree, prevalendo l'esigenza di tutela, sono ammessi solo i seguenti usi consentiti dalle Norme di Attuazione del PTP per l'ambito 2a: Aa - Ab - Ac - Ad - Af - Ag - Ah - Ai - Al - Ca - Cb - Cd - Ce - Cf - Cg - Da - Db - Dc - Dd - De - Ea - Eb - Ec - Fa - Fb - Fc - Fd - Fe - Hb - La.

Al fine di salvaguardare e valorizzare gli aspetti percettivi e formali dei luoghi così come previsto dagli artt. 28 e 38 punto 6 delle N.A. del PTP, gli interventi in subzona E5 ricadente in ambito 2a, ancorchè compatibili, dovranno:

- evitare modifiche alle emergenze di tipo paesistico ambientale, quali rocce, essenze arboree di particolare pregio, o a linee di natural profilo dei luoghi;
- evitare, per quanto possibile, la realizzazione l'ubicazione di manufatti in posizioni dominanti, le quali, invece dovranno essere rese disponibili per esaltare la salvaguardia e la fruizione dei beni paesistico-ambientali;
- porre in essere tutti gli accorgimenti atti a minimizzare gli impatti e attivare ogni misura per mitigarne gli effetti.

6 - Zona "F" - Turistica -

La parte di territorio destinata ad uso turistico.

Risulta articolata in sei subzone costiere, due montane, delle quali una a Sarcerei e una a Genna Filixi, e tre a Taquisara.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di appositi strumenti attuativi: Lottizzazione convenzionata (d'iniziativa privata o pubblica), Piano particolareggiato, da elaborare secondo i disposti del D.A. 2266/U del 20.12.1983.

La predisposizione di tali Piani, regolata da specifiche norme di Legge, dovrà rispettare le prescrizioni del presente articolo.

Gli insediamenti dovranno essere del tipo turistico-ricettivo e residenziale stagionale.

Sono vietate le industrie di qualsiasi specie, stalle e scuderie.

La viabilità di lottizzazione dovrà avere una larghezza minima complessiva di mt 8,00: mt. 1,50 di marciapiede, mt. 5,00 di carreggiata, mt. 1,50 di marciapiede.

Si prescrive, inoltre:

- indice di densità territoriale massima secondo le indicazioni riportate nel prospetto che segue;
- indice di densità fondiaria, come nel piano attuativo, con un massimo di 0,75 mc/mq.;
- distanza minima tra pareti finestrate m 8.00;
- distanza minima dai confini con altri lotti m 4.00;
- distanza massima dal ciglio di strade con funzione di collegamento tra diverse zone m 3.00;
- area minima di lotto, come nel piano attuativo;
- altezza massima degli edifici come nel piano attuativo.

Di seguito sono indicati i volumi massimi realizzabili, l'indice di fabbricabilità territoriale e, di conseguenza, la superficie di ciascun comparto.

Subzona	Volume	Ift	Superficie
	mc	mc/mq	mq
F1	15.000	0.30	50.000
F2	81.300	0.049	1.660.000
F3	17.700	0.22	80.500
F4	7.500	0.08	93.750
F5	21.480	0.30	71.600
F6	57.000	0.22	259.000
Sarcerei	9.170	0.06	152.850
Genna Filixi	8.970	0.18	49.850
Taquisara	10.120	0.22	46.020

Nella subzona F3, che comprende il complesso turistico-alberghiero di "Su Sirboni", ed F4, costituita dal campeggio comunale di Coccoorocci, nel quale è prevista la trasformazione del 25% dei posti tenda in strutture fisse, le attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali all'esercizio, dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 33, 3° comma delle N.A. dei PTP.

Ad eccezione della subzona F2, che potrà realizzare volumetrie turistico-ricettive e residenziali stagionali, le altre subzone: F3 –complesso alberghiero di Su Sirboni-,

F4 –campeggio di Coccorrocci-, F1 ed F5 (che peraltro sono ad oltre 500 mt dalla battigia), F6 (ad oltre 2 km dal mare), dovranno realizzare volumi di tipo turistico-ricettivo (alberghi, residenze alberghiere).

Lo studio del Piano Particolareggiato della Lottizzazione, dovrà esser esteso all'intera superficie di ogni comparto, il convenzionamento, invece, potrà esser effettuato per stralci funzionali, di superficie minima di ha 2.

Compatibilità ambientale

Al fine di salvaguardare e valorizzare gli aspetti percettivi e formali dei luoghi, così come previsto dagli artt. 28 e 38 punto 6, delle N.A. del PTP, i piani attuativi dovranno:

- prevedere che le cessioni riguardino prioritariamente le superfici di maggior pregio ambientale, misurato in termini di altimetria, di vicinanza al mare o a emergenze idrogeomorfologiche e naturalistiche;
- curare che la viabilità e l'articolazione degli spazi pubblici esaltino e consentano la fruizione dei beni ambientali e paesaggistici.
- Disporre che vengano attuate misure di mitigazione degli impatti e di compensazione (già individuate nello SCPA, allegato al PUC), che qui si riportano:

Impatto visivo

- Limitare le operazioni di scavo allo stretto indispensabile conferendo i materiali di risulta a discarica autorizzata, con espresso divieto allo spandimento in sito.
- Ove occorra operare dei riporti, le parti in vista dovranno essere opportunamente mascherate mediante rivestimenti o con piantumazione di essenze vegetali.

Impatto paesistico-ambientale

- Curare che le costruzioni siano organizzate, planovolumetricamente, in brevi segmenti urbani seguendo, finchè è possibile, le curve di livello ed evitando, per quanto si può, i volumi isolati.
- Dovrà essere vietata l'esposizione di serbatoi idrici o del gas ed unità esterne di condizionamento;
- Le altezze fuori terra dovranno essere contenute entro i due piani, con obbligo di gradonamento dei volumi nei terreni in pendio.
- Coperture a tetto con posa in opera di manto di tegole.
- Colori delle parti viste dovranno essere scelti nella gamma cromatica delle terre.
- Le strutture ed elementi architettonici dovranno essere rispettosi della tecnica costruttiva dei luoghi.
- Le strade di lottizzazione dovranno avere un tracciato il più possibile rispettoso delle curve di livello e avere larghezza complessiva contenuta. Dovranno essere predisposte aree pubbliche di sosta, rientrate rispetto al filo stradale e in misura non minore di 1 mq ogni 20 metri mc di costruzione.
- La progettazione dovrà essere unitaria per interi agglomerati o, comunque, si dovrà attivare il coordinamento architettonico degli interventi.

Consumo di risorse naturali

- Si dovrà operare affinché l'approvvigionamento idrico sia garantito da apporti esterni all'area, evitare per quanto è possibile, a causa del pericolo di salinizzazione delle falde, la trivellazione di pozzi che, comunque, dovranno essere sotto esclusivo controllo pubblico.
- Per quanto riguarda l'eliminazione di essenze vegetali, dovrà essere esercitata adeguata vigilanza affinché il danno sia minimo e, comunque, dovrà essere attuata una contestuale opera di reimpianto in aree circostanti. A tal proposito è auspicabile che i progetti di lottizzazione vengano integrati con appositi piani del verde.

Produzione di inquinamenti

- Per i rifiuti solidi urbani dovrà essere attuata e perfezionata la raccolta differenziata, con conferimento dei materiali raccolti ai centri autorizzati, privilegiando la partecipazione all'organizzazione di servizi che vanno delineandosi su scala territoriale.
- Per i liquami dovrà privilegiarsi un sistema di depurazione per singolo agglomerato con riutilizzo dei reflui a scopo irriguo.

Gli strumenti attuativi che prevedano campeggi o villaggi turistici di superficie superiore ai 5 ha, oppure centri turistici residenziali ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume da edificare superiore ai 25.000 mc o che occupino una superficie superiore ai 20 ha, dovranno essere sottoposti ai Valutazione di Impatto Ambientale secondo le procedure di cui al successivo art. 10.

Zone F costiere – sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6

Norme specifiche

I piani attuativi relativi alle sottozone F costiere (F1, F2, F3, F4, F5, F6), dovranno essere corredati di Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale (SCPA), da redigersi sulla base delle indicazioni di cui al successivo art. 10.

Ai sensi dell'art. 36 delle norme d'attuazione del PTP n° 6, nella fascia dei 500 metri dal mare, fino all'approvazione del piano particolareggiato comunale delle attrezzature e servizi di spiaggia e, comunque, non oltre un anno dall'approvazione del PUC in adeguamento, l'uso turistico relativo alla realizzazione di strutture leggere amovibili e di servizi di supporto alla balneazione sono autorizzabili previa verifica di compatibilità ambientale e nulla-osta paesaggistico.

Usi consentiti

Per quanto compatibili con l'utilizzo turistico e turistico residenziale (quest'ultimo solo nella subzona F2), sono comunque consentiti, così come previsto dalla tabella allegata alle Norme di Attuazione del PTP, i seguenti usi:

- nelle parti di territorio ricadenti in ambito 1 del PTP n° 6 sono ammissibili gli usi di cui alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Ae - Af - Ag - Ah - Ai - Al - Ba - Ca - Cb - Cf - Da - Dd - De - La.
- nelle parti di territorio ricadenti in ambito 2a del PTP n° 6 sono ammissibili gli usi di cui alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Af - Ag - Ah - Ai - Al - Ca - Cb - - Cf - Da - Db - Dc - Dd - De - Ha - Hb - Hc - Hd - He - Hg - La.
- nelle parti di territorio ricadenti in ambito 2c del PTP n° 6 sono ammissibili gli usi di cui alle lettere: Aa - Ab - Ac - Ad - Af - Ag - Ah - Ai - Al - Ba - Ca - Cb - Cf - Cg - Da - Db - Dc - Dd - De - Ha - Hb - Hc - Hd - He - Hf - Hg - La - Lb - Lc.

7 - Zona "G" - Servizi Generali

La parte di territorio destinata ad attrezzature ed impianti di interesse pubblico.

Il piano individua:

- Sottozona G1 - sia a Gairo S. Elena che a Taquisara - comprendenti il depuratore con relativa area di rispetto. All'interno di tale area è imposto il vincolo assoluto di inedificabilità ad esclusione di opere di potenziamento degli impianti.
- Sottozona G2 - servizi ferroviari a Taquisara.

In caso di dismissione delle stesse attrezzature, le aree, come delimitate nella cartografia del Piano, potranno essere vincolate a verde o utilizzate per altro impianto pubblico previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

8 - Zona H - di salvaguardia

Il Piano definisce l'estensione e il perimetro delle aree di salvaguardia.

Sono individuate:

Sottozona "H1" - di conservazione ambientale nella fascia costiera:

In essa è vietato qualunque intervento in contrasto con le norme previste dal P.T.P.. Sono ammessi esclusivamente usi previsti per l'ambito 1:

- entro la fascia dei 300 m dal mare, sono consentiti gli usi: Aa - Ab - Ac - Ad - Ae - Af - Ag - Ah - Ai - Al - Ba - Ca - Cb - Cf - Da - Dd - De - La.
- oltre la fascia dei 300 m dal mare, sono consentiti gli usi: Aa - Ab - Ac - Ad - Ae - Af - Ag - Ah - Ai - Al - Ca - Cb - Cf - Da - Dd - De - La.

Sottozona H2 – di rispetto archeologico.

Comprende le aree di rispetto di monumenti e reperti archeologici. Esse sono definite, ai sensi del D.Leg.vo n° 490/1999, art. 146, comma 1, lett. m, e del DPGR 271/1993, art. 27, comma 3, lett. b, in fasce aventi larghezza di 200 ml rispetto al perimetro più esterno dei monumenti.

Prevalendo l'esigenza di preservazione e conservazione dell'attuale contesto naturale e paesaggistico, è fissato un indice di edificabilità massimo di 0,001 mc/mq.

Ogni intervento edificatorio, comprese le recinzioni, dovrà ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza Archeologica competente.

Sottozona "H3" - di rispetto cimiteriale.

Per quanto attiene la perimetrazione della zona cimiteriale dei cimiteri di Gairo S.Elena e Gairo Taquisara, essa deroga dalla regolamentazione d'ordine generale, previa autorizzazione delle competenti Autorità. Per il cimitero di Gairo Vecchio resta la perimetrazione di legge.

9 - Zone "S" - Aree per servizi.

La zona comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino; esse si articolano in:

- Sottozona "S1" strutture per l'istruzione;
- Sottozona "S2" strutture pubbliche, amministrative, sanitarie, e sociali;
- Sottozona "S3" verde pubblico attrezzato e sportivo, parco;
- Sottozona "S4" parcheggi pubblici.

Nelle sottozone "S1" ed "S2" si applica l'indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di attivare il potere di deroga con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge n. 1357 del 21.12.1955.

Nelle sottozone "S3" sono possibili interventi per la fruizione degli spazi destinati al verde, allo svago o diretti all'esercizio dello sport.

L'indice previsto di 3 mc/mq previsto per le zone S, non si applica all'interno delle zone C, in quanto per queste zone valgono gli indici appositamente previsti per i volumi residenziali e per quelli ad essi connessi.

10 – Compatibilità paesistico ambientale.

A corredo dei Piani Attuativi riguardanti ambiti compresi nel PTP n° 6 (subzone F1÷F6), dovrà essere predisposto apposito SCPA, con contenuti e secondo le procedure di cui alla Circolare dell'Assessore degli EE. LL, Finanza e Urbanistica n°

1 del 11/03/1996 e tenendo conto delle specifiche misure di mitigazione degli impatti e di compensazione riportate al precedente art. 6.

Ai sensi dell'art. 19, lett. i, della L.R. 45 del 22/12/1989, i progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale, al fine di consentire la misurazione della compatibilità ambientale, dovranno essere corredati da approfondimenti che contengano:

- a) la prefigurazione degli impatti, con speciale riferimento a quelli di tipo visivo (sbancamenti e riporti in caso di costruzioni e opere stradali), rottura o modifica dei profili naturali dei terreni (edificazioni), consumo di risorse naturali (disboscamenti o, comunque, eliminazione della copertura vegetale e consumo delle risorse idriche), produzione di inquinamenti del suolo (rifiuti), dell'atmosfera (emissioni), acustico (rumori oltre soglia), modifiche di habitat naturali e delle caratteristiche idrogeomorfologiche;
- b) lo studio degli accorgimenti per la mitigazione degli impatti;
- c) la proposta di compensazioni;
- d) l'indicazione (eventuale) di soluzioni progettuali alternative.

La pianificazione attuativa, per queste finalità, dovrà comprendere:

- la previsione di aree di sosta pubbliche, rientrate rispetto al filo stradale e in misura non minore di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione;
- lo studio architettonico unitario esteso ad interi agglomerati o, comunque, le procedure per il coordinamento degli interventi;
- l'elaborazione di piani del verde;
- l'organizzazione e l'armonico inserimento di appositi spazi, funzionali alla raccolta differenziata dei rifiuti;

La progettazione dovrà garantire:

- che le operazioni di scavo siano ridotte allo stretto indispensabile e che i materiali di risulta, salvo diversa previsione progettuale, siano trasportati a discarica e mai sparse in situ;
- che eventuali riporti siano prontamente mascherati con rivestimenti o piantumazione di essenze vegetali autoctone;
- che tracciati (nel caso di strade) e costruzioni siano il più possibile rispettosi delle curve di livello, prevedendo, nell'attività edilizia nei terreni in pendio volumi gradonati. Come pure le strutture e gli elementi architettonici dovranno essere rispettosi delle caratteristiche costruttive dei luoghi;
- che l'impatto visivo sia attenuato mediante il contenimento dell'altezza dei manufatti e l'utilizzo, per le parti in vista, di rivestimenti, colori e tipologie delle finiture che facilitino l'inserimento paesistico ambientale;
- che le proposte planovolumetriche evitino schemi rigidi per privilegiare articolazioni in accordo con la conformazione e le caratteristiche altimetriche dei luoghi;
- che l'eliminazione di essenze vegetali, sulla quale dovrà essere esercitata adeguata vigilanza affinché il danno sia minimo, venga accompagnata da una contestuale opera di reimpianto in aree circostanti;
- che i lavori procedano in tempi certi, con priorità al completamento delle parti

esterne con maggior impatto.

11 - Valutazione dell'impatto Ambientale

Nei casi e secondo le procedure previste dalla direttiva CEE 85/337 del 27.06.1985 e dall'atto di indirizzo e coordinamento adottato con D.P.R. 12.04.1996, dalla Legge 22.02.1994 n. 146 e dalla normativa Regionale, piani, programmi e progetti dovranno essere sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale.

Lo studio di impatto ambientale dovrà contenere, almeno le seguenti indicazioni:

Piani e programmi

- la descrizione dello stato iniziale dell'ambiente;
- le indicazioni delle scelte, delle ragioni e dei modi di realizzare;
- le indicazioni dell'impatto delle opzioni descritte sull'ambiente;
- le indicazioni di tutte le misure necessarie per eliminare o ridurre l'impatto ambientale;

Progetti

- descrizione del progetto con riportati parametri ubicativi, dimensionali, strutturali, e le sue finalità;
- descrizione dei potenziali effetti sull'ambiente, anche con riferimento a parametri e standard previsti dalla normativa ambientale, nonché alle prescrizioni dei piani di utilizzazione del territorio;
- la rassegna delle relazioni esistenti fra l'opera proposta e le norme in materia ambientale;
- la descrizione delle norme previste per eliminare o ridurre gli aspetti sfavorevoli sull'ambiente, inclusa la valutazione di eventuali alternative valutazione di impatto ambientale dovrà allo scopo di proteggere e migliorare la salute e la qualità della vita, di mantenere la capacità riproduttiva degli ecosistemi, di salvaguardare la molteplicità della specie, di promuovere l'uso delle risorse rinnovabili, in ossequio è istituita la valutazione di impatto ambientale.

12 - Prescrizioni per interventi in aree sottoposte a vincolo

I progetti di trasformazione urbanistica interessanti aree sottoposte a vincolo, dovranno ottenere, prima del rilascio dei provvedimenti autorizzativi, i nulla-osta previsti dalle specifiche norme di legge:

a) Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923, n° 3267).

Nulla-Osta da parte del Servizio Ispettorato Ripartimentale Forestale e di Vigilanza Ambientale.

b) Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.), Direttiva Comunitaria 92/43 "Habitat" D.P.R. 357/97.

Nulla-Osta da parte dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente.

c) Aree sottoposte a tutela secondo il T.U. di cui al D.Legs n° 490 del 29/10/1999.

Nulla-Osta da parte dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente e/o da parte dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione (Ufficio Tutela del Paesaggio), della Soprintendenza alle Belle Arti e ai Beni Culturali o della Soprintendenza Archeologica.

Per le aree prossime a fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui agli elenchi del R.D. n° 1775 del 11/12/1933 e del D.P.G.R. n° 368 del 30/12/1993.

Nulla-Osta da parte del Servizio Ispettorato Ripartimentale Forestale e di Vigilanza Ambientale e da parte dell'Assessorato Regionale LL.PP (Servizio Genio Civile).

d) I progetti di opere ricadenti entro i perimetri degli abitati di Gairo S.Elena e Taquisara dovranno ottenere la preventiva autorizzazione del competente ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 2 della Legge 02/02/1974, n° 64.

13 - Piani Pluriennali d'Attuazione.

Il Piano Urbanistico Comunale potrà attuarsi attraverso Piani Pluriennali d'Attuazione ai sensi degli art. 23 e 24 della L.R. 45/89.