



Adeguamento del PIANO URBANISTICO COMUNALE al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico

Aggiornamento 2020

ELABORATO

Relazione tecnico illustrativa

CODICE

P00a

DATA

AGGIORNAMENTO

Settembre 2020

COMMITTENTE



Comune di Gairo

IL SINDACO

Francesco Piras

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Mauro Demurtas

PROGETTISTA E COORDINATORE DEL PIANO

Ing. Francesco Maria Licheri

TEAM DI PROGETTO

Dott.ssa Pian. Valentina Licheri

Dott. Pian. Giuseppe Zingaro

Arch. Francesca Carta

Dott. Carlo Licheri



APPORTI SPECIALISTICI

Dott. Geol. Mario Nonne

Dott. Agr. Vincenzo Sechi



PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

GAIRO

COMUNE DI

Indice

PREMESSA	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
GLI INDIRIZZI PROGETTUALI DEL NUOVO PUC	7
DEMOGRAFIA	10
IL NUOVO PUC	17
CONSIDERAZIONI FINALI	32

La presente relazione è stata modificata in conformità alle variazioni al P.U.C. approvate con Del. di Consiglio Comunale n. 47 del 29/10/2016 (recipimento osservazioni) e alle prescrizioni imposte con Determinazione n°5773/105 del 20/03/2017 della R.A.S. - Direzione Generale dell'Ambiente - Servizio SVA (ex SAVI), con la quale veniva espresso un giudizio positivo sullo studio di incidenza ambientale adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 13 del 03/03/2016.

PREMESSA

Il presente Piano urbanistico del Territorio di Gairo, nasce dall'esigenza di adeguare il vigente PUC del 2002 (Adozione definitiva Del. C.C. N.26 del 12/08/2002 - Verifica di coerenza Det. Dir. Gen. N. 363/DG del 01/10/2002 - pubblicato sul BURAS N.40 del 26/11/2002) alle disposizioni introdotte dal PPR e dal PAI.

Il lungo percorso di lavoro è partito da un'importante opera di rilettura del territorio, secondo le sue componenti ambientali, storico-culturali, paesaggistiche e insediative, per cercare di estrapolare ed analizzare le singole caratteristiche (tematismi) territoriali al fine di studiarne una corretta mutua interrelazione che conducesse ad una soluzione di assetto del territorio che potesse essere sostenibile.

L'obiettivo è stato perseguito attraverso un duplice contributo: da un lato la ricerca delle componenti territoriali da tutelare e conservare, viste come una risorsa e non come un freno allo sviluppo, dall'altro la ricerca di utilizzi possibili di porzioni territorio, tendendo a ridurre il consumo di territorio previsto nel PUC precedente, che siano compatibili con uno sviluppo economico possibile in relazione con il periodo storico attuale.

Saltando ogni possibile illusorio studio socio-economico, che attraverso la manipolazione dei numeri, porta a dimostrare, sulla carta, che alcune scelte di piano siano la chiave di volta



che farà raddoppiare la popolazione residente e la sua ricchezza prodotta nel giro di dieci anni, partiamo da un punto fermo: la popolazione residente nel 2002 era pari a 1680 unità, mentre nel 2019 si è ridotta a 1370, tutto a fronte di una previsione al 2015 del vecchio PUC di 3032 abitanti.

Serve dunque una attenta serie di scelte di programmazione di assetto del territorio che eviti che, nell'arco di un secolo, il comune di Gairo si spopoli completamente: l'obiettivo principale è rendere il comune di Gairo un posto dove è piacevole vivere e dove è possibile avere un tenore di vita normale: detto in una parola, Gairo deve diventare un comune "attraente", facile a dirsi, un po' meno a farsi.

I numeri di base il territorio li ha: varietà di paesaggi naturali, storici, marini e montani, varietà floro-faunistiche, produzioni agricole e zootecniche su suoli che non sanno cosa sia l'inquinamento industriale, ricche tradizioni culinarie ed enogastronomiche, etc.

Quello che manca, allo stato attuale, è il modo giusto per "mettere a reddito" le risorse intrinseche del territorio.

Partendo da questi presupposti e da quanto già studiato nel PUC del 2002 che si è dimostrato compatibile con i dettami del PPR e del PAI, adattato al contesto normativo ambientale e sociale attuale, nasce il nuovo PUC, che rispetto al suo predecessore vede ridotte le aree cosiddette "da antropizzare" e l'aumento delle aree a destinazione cosiddetta "agricola".

Il tutto è poi stato tradotto nel PUC sia mediante le carte a supporto dello stesso, sia mediante un impianto normativo di riferimento che fosse di semplice consultazione e di immediata interpretazione, al fine di ottenere uno strumento agevole per la Pubblica Amministrazione e per i cittadini coinvolti nel processo di trasformazione.

Attraverso tali principi si articola il nuovo PUC, che assume oltre alla principale valenza di pianificazione del territorio, un importante e fattivo ruolo nello sviluppo economico.

Si precisa che le misure contenute nel presente PUC derivano anche dalle integrazioni e dalle prescrizioni che la Regione Autonoma della Sardegna ha formulato con la Determinazione n. 114/DG Prot. N. 3559 del 26/01/2018



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio di Gairo è situato nella fascia costiera centro orientale della Sardegna, nel cuore dell'Ogliastra, ed è formato da una parte montana (notevolmente più estesa) e da un'isola amministrativa nella costa (Baia di Gairo-Monteferru).

Con i suoi 78,17 chilometri quadrati di territorio, Gairo, si colloca al decimo posto fra i Comuni della provincia dell'Ogliastra, dopo Baunei, Villagrande Strisaili, Arzana, Seui, Urzulei, Ulassai, Tertenia, Talana e Jerzu.

La parte montana confina con Arzana a nord-ovest e a nord, ancora con Arzana e Lanusei a nord-est, ad est con Cardedu, a sud con Jerzu e Osini e a sudovest, nell'ordine, con Ulassai, Osini, Ussassai e Seui.

La zona a mare confina invece a ovest e a nord con comune di Cardedu, a sud con quello di Tertenia ad est mare Tirreno.

Il confine nord-ovest con Arzana è segnato dal corso

Flumendosa, oltre la torre di Perda Liana. Questo "tacco" calcareo, che costituisce una delle principali emergenze paesaggistico ambientali della Sardegna orientale, si erge in cima ad una formazione montuosa isolata conica e rappresenta, con i suoi 1293 metri sul mare, la cima più alta del territorio comunale.

In prossimità del confine col territorio di Ussassai, ha sede la sorgente più lontana del Rio Flumineddu, il principale affluente di sinistra del Flumendosa. In esso confluisce il Rio Flumini de Tula sul cui corso, in località Genna Orruali, è stato realizzato uno sbarramento che dà origine ad un laghetto collinare ad uso irriguo capace di invasare circa 40.000 mc.

Sul Rio Flumineddu confluiscono anche, nei pressi di Taquisara, le acque della sorgente di Cabudeabba, una delle più ricche d'Ogliastra che alimenta gli acquedotti di diversi paesi.



il
col
t o



PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
GAIRO

COMUNE DI

Da Genna Filixi inizia il Rio Pardu, terzo corso d'acqua che interessa il territorio di Gairo, attraversandolo quasi centralmente, con un percorso che si sviluppa tra i tacchi calcarei sulla destra e la montagna scistosa sulla sinistra. A questo Rio sono fatti risalire i dissesti che hanno determinato l'abbandono di Gairo vecchio.

Nella zona costiera il bacino imbrifero più importante è quello del Rio Badde Gattiu in località Coccoorocci, alimentato dalle sorgenti del Monteferru, e scorre tra i porfidi rossi caratteristici della zona.

L'abitato di Gairo S. Elena (sede municipale) sorge sul pendio del monte Trunconi, quasi a mezzacosta, a una quota sul mare di circa 685 mt.



La frazione di Taquisara, denominata anche Gairo Scalo in quanto sede di uno scalo e deposito ferroviario (Ferrovie della Sardegna), è ubicata sull'altro versante della valle del Pardu, a circa mt 760 s.l.m..



PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
GAIRO

COMUNE DI



Poco più a valle di Gairo Sant'Elena, verso nordovest, sorge il borgo abbandonato di Gairo

Vecchio, il centro di antica e prima formazione, sfollato agli inizi degli anni '50 in seguito alla terribile alluvione, che diede origine alla diaspora dei gairesi tra Sant'Elena, Taquisara e

Cardedu (divenuto comune autonomo nel 1984).

La storia recente di Gairo ha avuto i ritmi scanditi da eventi calamitosi e devastazioni legati all'instabilità della vallata del Rio Pardu e della montagna. E la risposta dello Stato, stante la limitatezza delle sue capacità conoscitive, anche a causa della modesta efficacia dei mezzi di indagine del tempo, accompagnata da insufficienti e approssimativi approfondimenti tecnici e bassi livelli progettuali, fu sempre quella di fronteggiare la sola emergenza, anziché provvedere alla bonifica del territorio ed al consolidamento dei fabbricati. Il risultato fu di allontanare e disperdere la popolazione, anziché restituirle la sicurezza e salvaguardarne l'integrità.

Il primo intervento importante risale al periodo successivo alle gravi alluvioni del 1928.



Fin da allora, come detto, gli interventi non ebbero come obiettivo la risoluzione radicale dei problemi di instabilità del versante, cioè l'eliminazione delle cause dei movimenti franosi e dei dissesti, ma consistettero più semplicemente nella realizzazione di ricoveri per i cittadini le cui abitazioni erano andate distrutte oppure erano seriamente pericolanti.

Fu così che, nel 1928, nacque un primo nucleo abitativo in località Taquisara, ubicata sul versante opposto, a circa 12 Km da Gairo; nel 1940 si formò il nuovo insediamento di Gairo S. Elena in località Bingia de Susu a 2 Km a monte di Gairo Vecchio; infine, nel 1967, ebbe inizio la costruzione della frazione di Cardedu, situata in pianura nella vallata del Rio Pelau, a circa 20 Km dal centro originario, la quale ottenne l'autonomia amministrativa nel 1984.

Quest'ultimo fatto ha comportato una riduzione dell'originario territorio Comunale, con una decurtazione in favore di Cardedu di una estesa e pregiatissima porzione di litorale.

Oggi i due comuni hanno una tendenza demografica opposta: mentre Gairo si spopola anno dopo anno, Cardedu è il comune dell'Ogliastra che ha il più elevato trend di incremento demografico, in controtendenza anche ai dati medi regionali.

GLI INDIRIZZI PROGETTUALI DEL NUOVO PUC

Sulla base delle considerazioni suesposte, in riferimento alle caratteristiche del sistema economico-territoriale nel quale il territorio di Gairo si inserisce, e del recepimento delle indicazioni generali del Piano Paesaggistico Regionale, che danno al Piano Urbanistico Comunale anche contenuti di valenza paesaggistica, il nuovo PUC individua le seguenti linee di indirizzo progettuale:

- riconoscere i valori ambientali, storico-archeologici e paesaggistici del territorio, garantire la loro tutela e valorizzazione e migliorare la loro fruizione, in particolare il recupero in termini di fruizione turistica di Gairo Vecchio;
- promuovere la tutela ed il consolidamento dell'identità storica locale;
- riconoscere la criticità ambientale degli ambiti territoriali ed urbani esposti a fenomeni di dissesto geomorfologico ed idrologico;
- migliorare la qualità urbana nei centri abitati di Sant'Elena e Taquisara;
- consolidare e sviluppare le eccellenze produttive;
- collaborare con i Comuni limitrofi, con la Provincia e la Regione per gli interventi di potenziamento dei servizi di interesse sovra-comunale;
- modernizzare il sistema della mobilità, soprattutto attraverso soluzioni sostenibili rispetto alla qualità dell'ambiente e della vita urbana;
- favorire lo sviluppo del turismo attraverso lo sviluppo sostenibile delle zone turistiche costiere (oggi Gairo non ha un albergo operante all'interno dei suoi confini comunali).



In particolare il nuovo Piano Urbanistico Comunale parte ponendosi sin dal principio obiettivi di:

- controllo e riduzione del consumo del suolo, limitando l'individuazione di zone di espansione e trasformazione al ribasso rispetto a quanto previsto dal PUC vigente, in applicazione delle norme PAI e ambientali in genere, ridefinendo i parametri urbanistici senza stravolgere il quadro normativo urbanistico vigente;
- regolare l'uso e le trasformazioni dei territori extraurbani, considerati non solo come risorse produttive, ma anche ambientali e storico-culturali.

Per il raggiungimento di questi obiettivi è stato necessario incrociare gli studi approfonditi del territorio che si sono avvalsi dell'apporto interdisciplinare di diversi settori quali geomorfologia, idrologia, pedologia, botanica, trasformazione agraria, archeologia, geografia storica, ecc.

Dettagliando tali indirizzi progettuali sulle diverse componenti del suo sistema territoriale, vengono fuori i seguenti indirizzi progettuali specifici:

- **Centro di prima e antica formazione:** Viene perseguita la riqualificazione ed il recupero del centro storico, già attivati negli anni scorsi a partire dall'approvazione nel 2009 del Piano Particolareggiato per il Recupero di Gairo Vecchio.
- **Centri abitati di Sant'Elena e Taquisara:** Viene perseguito il completamento dell'impianto urbanistico ed edilizio delle parti del centro urbano consolidate sino agli anni '50 ed in quelle più recenti, attraverso regole insediative mirate per gli specifici ambiti e volte alla promozione di interventi atti a favorire il mantenimento della funzione residenziale e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie alla vitalità economica e sociale dell'intero centro urbano, insieme al potenziamento dei servizi generali e di livello locale. Al fine di garantire un'alta qualità abitativa, si prevedono nuove zone di espansione, ridotte rispetto al PUC precedente, che prevedono l'uso di tipologie edilizie dimensionalmente congrue con i contesti specifici piuttosto che l'uso improprio di grandi volumi come nel vecchio Piano di ricostruzione del Genio Civile che, oltre a creare un forte intasamento dei tessuti urbanistici ed edilizi, generano forti problemi al fragile sistema della mobilità e della sosta.
- **Aree per le attività produttive:** Viene perseguito l'obiettivo di restituire alla destinazione agricola due aree destinate dal vecchio PUC a zona industriale, ritenendo congrue alle esigenze del tessuto produttivo locale le aree a destinazione artigianale in prossimità di Sant'Elena e Taquisara, allo stato attuale in via di attuazione.



- **Zone turistiche costiere:** Viene perseguito l'obiettivo di attuare quanto previsto nelle aree dotate di Piano Attuativo approvato di iniziativa pubblica (Coccorrocci e Orgiola Brugiada) e, in seguito all'accordo transattivo del 2006 che ha cancellato le controversie giudiziarie tra il Comune e La Società Baia di Gairo S.p.A., di sviluppare secondo criteri e impostazione differenti il vecchio Piano di Lottizzazione "Baia di Gairo-Su Sirboni", perseguendo soluzioni progettuali perfettamente integrabili con l'ambiente e il paesaggio.
- **Zone turistiche montane:** Viene prevista una zona turistica in corrispondenza di Taquisara per la realizzazione di un campeggio montano.
- **Zone agricole:** Viene perseguito l'obiettivo di razionalizzare l'utilizzo dei suoli agricoli a seconda delle loro effettive caratteristiche, secondo quanto ottenuto dagli studi specialistici di "Land Capability" e "Land Suitability". Il nuovo Piano Urbanistico Comunale mira a garantire il mantenimento della vocazione del territorio della valle del Pardu sotto il profilo agricolo e pastorale, legata a produzioni tipiche di elevata qualità in ambiti ad elevata specializzazione e con presenza consolidata di aziende leader nella produzione vitivinicola e olivicola di eccellenza, nonché di elevati livelli di produzione nel settore lattiero-caseario. Per questo viene disincentivata l'antropizzazione diffusa del territorio, limitando gli insediamenti in ambito rurale solo a quelle situazioni strettamente legate alla conduzione della attività agricola e/o pastorale come occupazione familiare primaria. In questo modo è possibile garantire la conservazione della qualità estetica dei paesaggi agrario (in particolare di quello dell'olivo e della vite) e pastorale, che non possono essere compromessi da interventi di residenzialità rurale diffusa. Parimenti, sono incentivati gli interventi atti ad incrementare le potenzialità delle aree rurali in un'ottica di sinergia tra il settore agropastorale, con le sue produzioni tipiche, ed il settore turistico legato alla fruizione del patrimonio storico-ambientale e paesaggistico del territorio, favorendo gli investimenti nel settore dell'agriturismo già in forte crescita per l'apprezzamento del servizio da esso offerto.
- **La montagna boscata:** Il nuovo Piano Urbanistico Comunale vuole promuovere l'inserimento delle aree boscate esistenti nei percorsi tematici di scoperta delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio. A tal proposito l'Amministrazione Comunale intende attivare processi collaborativi con le altre amministrazioni locali sui cui territori insistono i SIC di Monte Ferru e Gennargentu, al fine di promuoverne la fruizione e la maggiore conoscenza, per la riscoperta del patrimonio ambientale locale.
- **Terre civiche:** Nell'ambito degli interventi di salvaguardia del patrimonio ambientale, il nuovo PUC vuole garantire la tutela e la valorizzazione delle terre civiche, nella loro connotazione di bene paesaggistico e di elemento ambientale strategico. Tali ambiti possono infatti rivestire un ruolo importantissimo nella pianificazione del sistema ambientale, qualora se ne riconosca l'importanza sia in



riferimento alle esigenze economico-sociali del territorio sia per la loro connotazione di bene pubblico che ne impone una destinazione d'uso a primario vantaggio della collettività.

DEMOGRAFIA

I dati esposti nel seguito si prefiggono l'obiettivo di fornire una mera descrizione numerica della situazione demografica di Gairo dell'ultimo periodo.

Nel PUC del 2002 era stato previsto che l'attuazione dei suoi contenuti avrebbe portato nel 2015 ad avere 3032 abitanti; in realtà la situazione è stata la seguente:

POPOLAZIONE RESIDENTE TOTALE					
anno	residenti	var assoluta	var %	numero famiglie	media componenti famiglia
2001	1.680				
2002	1.680	0	0,00%		
2003	1.662	-18	-1,07%	804	2,07
2004	1.643	-19	-1,14%	808	2,03
2005	1.642	-1	-0,06%	801	2,05
2006	1.634	-8	-0,49%	796	2,05
2007	1.641	7	0,43%	789	2,08
2008	1.601	-40	-2,44%	788	2,03
2009	1.583	-18	-1,12%	788	2,01
2010	1.572	-11	-0,69%	785	2,00
2011	1.511	-61	-3,88%	780	1,94
2012	1.485	-26	-1,72%	764	1,94
2013	1.497	12	0,81%	761	1,97
2014	1.483	-14	-0,94%	754	1,97
2015	1.463	-20	-1,35%	756	1,94
2016	1.445	-18	-1,23%	745	1,94
2017	1.412	-33	-2,28%	723	1,95
2018	1.389	-23	-1,63%	712	1,95
2019	1.370	-19	-1,37%	707	1,94

Tabella 1: andamento demografico dal 2001 al 2019. Dati ISTAT



POPOLAZIONE RESIDENTE TOTALE

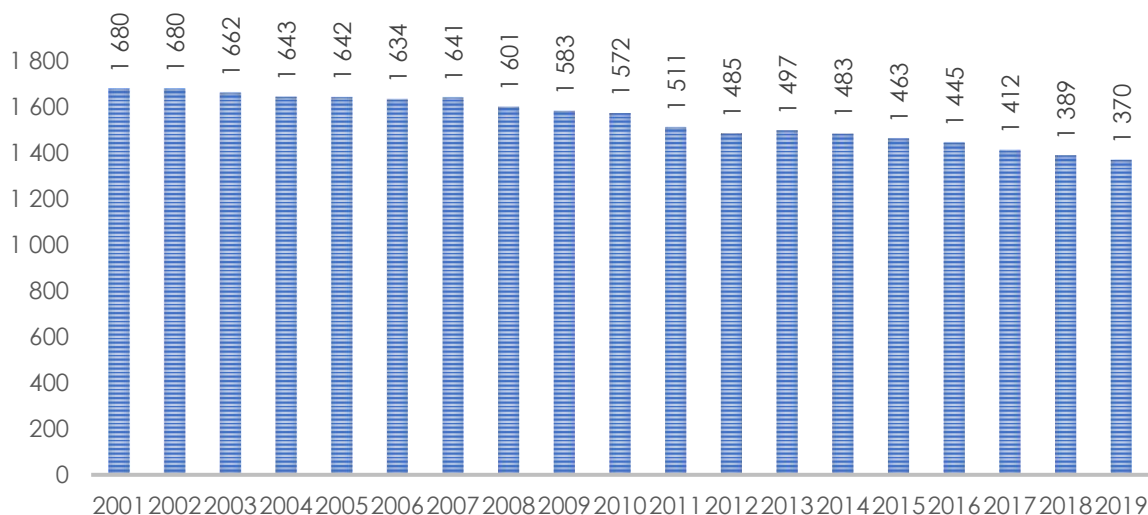


Grafico 1: andamento demografico 2001-2019. N.E. su dati ISTAT

Oggi la popolazione divisa per classi di età si presenta come segue (fonte ISTAT 2014):

PIRAMIDE DELL'ETÀ 2019									
età	celibi/nubili	coniugati/e	vedovi/e	divorziati/e	maschi	femmine	totale	%	
0-4 anni	47	0	0	0	-27	20	47	3,38%	
5-9 anni	44	0	0	0	-23	21	44	3,17%	
10-14 anni	66	0	0	0	-39	27	66	4,75%	
15-19 anni	80	0	0	0	-41	39	80	5,76%	
20-24 anni	75	0	0	0	-34	41	75	5,40%	
25-29 anni	52	6	0	0	-26	32	58	4,18%	
30-34 anni	47	22	1	1	-36	35	71	5,11%	
35-39 anni	35	41	0	0	-39	37	76	5,47%	
40-44 anni	38	61	0	2	-52	49	101	7,27%	
45-49 anni	26	77	1	5	-62	47	109	7,85%	
50-54 anni	27	78	1	6	-66	46	112	8,06%	
55-59 anni	19	62	5	2	-38	50	88	6,34%	
60-64 anni	23	72	3	3	-50	51	101	7,27%	
65-69 anni	12	71	7	3	-48	45	93	6,70%	
70-74 anni	19	46	14	0	-38	41	79	5,69%	
75-79 anni	16	40	16	0	-32	40	72	5,18%	
80-84 anni	7	22	21	0	-18	32	50	3,60%	
85-89 anni	7	8	15	0	-10	20	30	2,16%	
90-94 anni	8	7	16	0	-12	19	31	2,23%	
95-99 anni	1	2	3	0	-4	2	6	0,43%	
100+	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
TOTALE	649	615	103	22	-695	694	1.389	100,00%	

Tabella 2: Popolazione per classi d'età. Dati ISTAT 2019



PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

GAIRO

COMUNE DI

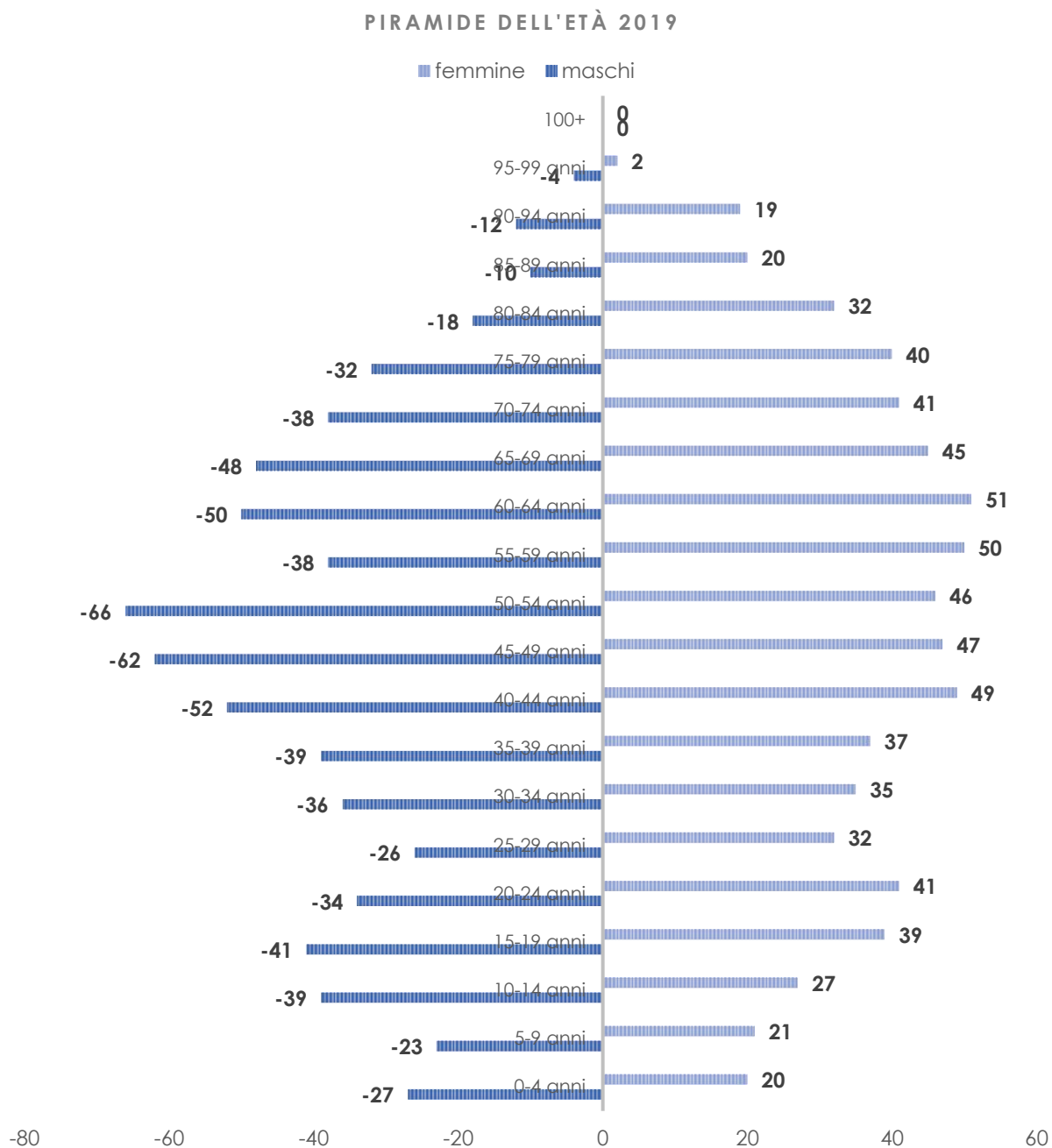


Grafico 2: Piramide dell'età. N.E. su dati ISTAT 2019

La popolazione attiva (compresa tra 15 e 64 anni) è pari a 871 unità, gli anziani (da 65 in su) 361 e i minori di 14 anni 157, il che porta ai seguenti indicatori:



- Indice di Vecchiaia della Popolazione (rapporto tra popolazione anziana e popolazione giovane): 234,9
- Indice di dipendenza strutturale (rapporto tra anziani e minori di 14 e popolazione attiva): 59,10%.
- Indice di ricambio della popolazione attiva (rapporto tra popolazione giovane e anziana e popolazione in età da lavoro): 137,8

Per i dati demografici dettagliati si rimanda all'elaborato **P06 Dimensionamento del Piano e Scenari demografici, capitolo 2. Popolazione.**

Confrontando i dati degli ultimi tre censimenti, si osserva la variazione delle sottocategorie di popolazione attiva e non attiva (fonte ISTAT) come riassunto nella tabella seguente:

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA E NON ATTIVA										
Ann o	Popolazione attiva				Popolazione non attiva					Totale generale
	Tota le	In condizione professionale			Tota le	Casaling he	Stude nti	Ritir ati dal lavoro	Alt ri	
		occup ati	disoccup ati	In cerca di prima occupazi one						
199 1	615	366	79	170	110 1	178	331	424	16 8	1716
200 1	110 5	484	439	182	573	120	102	355	17 9	1678
201 1	608	504	104		698	104	95	400	99	1306

Tabella 3: popolazione attiva e non attiva (censimenti ISTAT 1991, 2001 e 2011)

Il grafico seguente riporta le sottocategorie di popolazione attiva e non attiva al 2011 in percentuale:



PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
GAIRO

COMUNE DI

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA E NON ATTIVA 2011
PIANO URBANISTICO COMUNALE

■ occupati ■ disoccupati ■ Casalinghe ■ Studenti ■ Ritirati dal lavoro ■ Altri

GAIRO

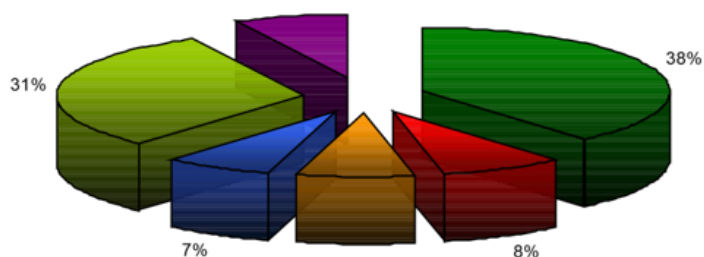


Tabella 4: sottocategorie popolazione attiva e non attiva in percentuale (censimento 2011)

8%

Grafico 3: popolazione residente attiva e non attiva (censimento 2011).

Sempre dai dati degli ultimi tre censimenti otteniamo la popolazione attiva suddivisa per settore di attività produttiva:

Anno	Settore di attività produttiva					
	agricoltura		industria		terziario	
	n.	%	n.	%	n.	%
1991	189	42,47%	86	19,33%	170	38,20%
2001	173	35,74%	83	17,15%	228	47,11%
2011	176	34,92%	85	16,87%	243	48,21%

Tabella 4: popolazione attiva per settore di attività produttiva (censimenti ISTAT 1991, 2001 e 2011)

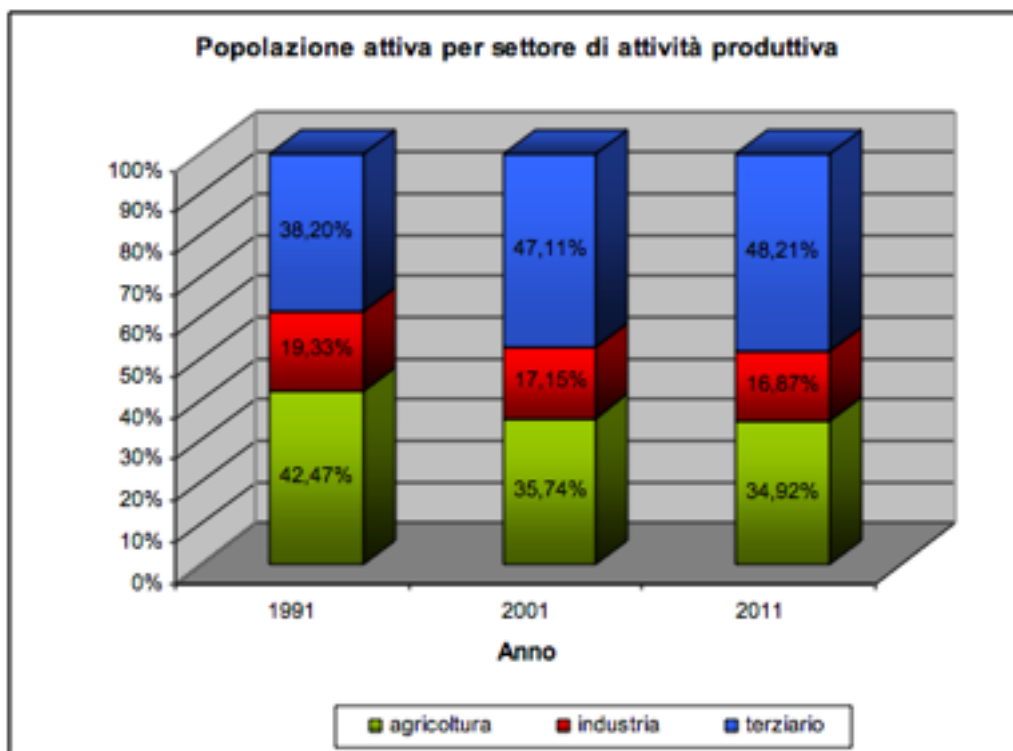


Grafico 4: popolazione attiva per settore di attività produttiva in percentuale (censimenti ISTAT 1991, 2001, 2011)

Altro aspetto interessante è costituito dal confronto dei dati dei censimenti 2001 e 2011 sulla distribuzione delle famiglie per numero di componenti:

Numero Famiglie per componenti

	Componenti	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
Anno	2001	393	133	108	101	45	10	790
	2011	387	146	97	84	34	6	754

Tabella 5: numero famiglie per componenti (censimenti ISTAT 2001 e 2011)

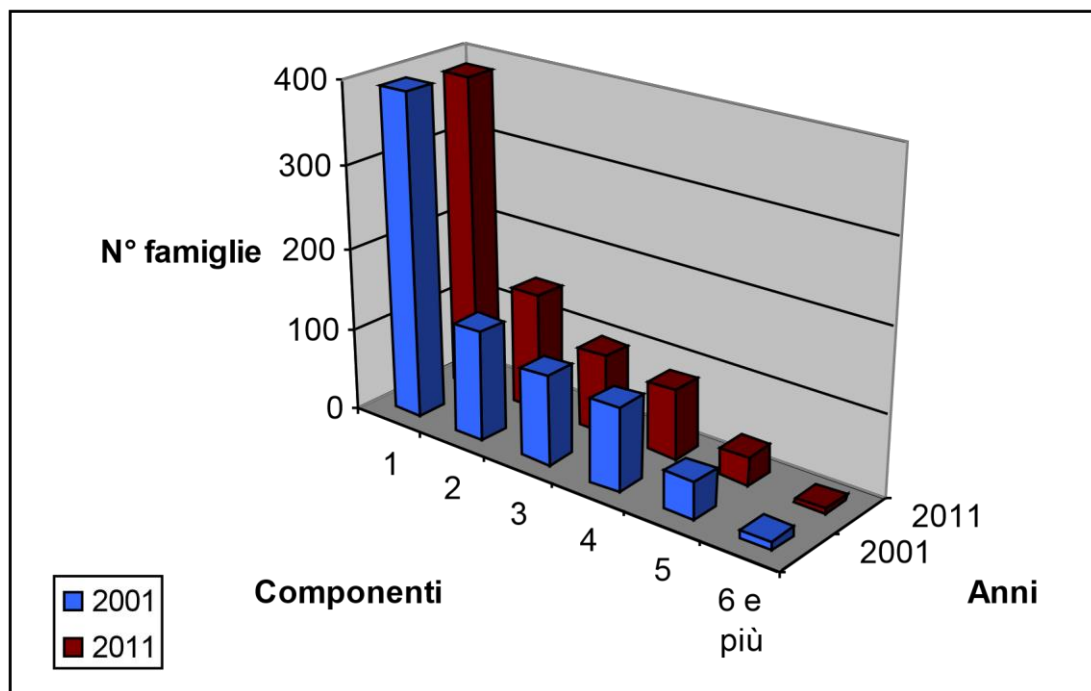


Grafico 5: numero famiglie per componenti (censimenti ISTAT 2001 e 2011)

Incrociando il numero di famiglie del 2011 con il dato seguente (fonte censimento 2011) relativo al numero di abitazioni per numero di stanze, salta subito all'occhio che il numero di abitazioni (732) è superiore al numero di famiglie (754), circostanza apparentemente anomala che si giustifica con il fatto che Gairo venne ricostruito con uno standard di 200 mc/abitante, con tipologie edilizie unifamiliari multipiano che avevano un indice fondiario di 7 mc/mq costruite su un lotto di circa 120 mq:

numero di abitazioni per numero di stanze di stanze							
n. stanze	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
n. abitazioni	20	100	167	288	110	47	732

Tabella 6: numero di abitazioni per numero di stanze (censimento ISTAT 2011)

Ultimo dato da osservare è il confronto tra l'andamento demografico di Gairo rapportato a quello di Cardedu, che mostra il radicamento nel territorio del cittadino gairese: Cardedu cresce, Gairo si spopola, ma la somma dei due rimane pressoché costante, perché, nonostante l'indipendenza amministrativa ottenuta nel 1984, Gairo e Cardedu vengono visti come due facce della stessa medaglia.



Confronto andamento demografico Gairo, Cardedu, Gairo+Cardedu- Ogliastro				
Anno	Gairo	Cardedu	Gairo+Cardedu	Ogliastro
2012	1551	1813	3364	57349
2013	1485	1831	3316	57321
2014	1497	1839	3336	57699

Tabella 7: confronto popolazione Gairo-Cardedu (fonte ISTAT)



IL NUOVO PUC

Rispetto al PUC vigente, sono state introdotte diverse variazioni di destinazione urbanistica di alcuni comparti che risultavano incompatibili con le norme di attuazione del PPR e del PAI; inoltre, i codici delle zone omogenee definite come da D.A. 2266/U/1983, sono stati uniformati alle linee guida del PPR.

Inoltre, sono state apportate le integrazioni previste dalla Determinazione n. 114/DG Prot. N. 3559 del 26/01/2018 della Direzione generale della Pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna.

GAIRO VECCHIO:

Viene classificato dal PUC come zona A1 - "Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico", e definito centro matrice così come delimitato con Atto Ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Gairo della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali ed Urbanistica con Determinazione Nr. 393/DG del 04/03/2009.

La zona "A1" è dotata di Piano Particolareggiato approvato con Del. di C.C. n°36 del 29/06/2009. In generale, salvo quanto stabilito diversamente dal Piano Particolareggiato, gli interventi possibili sono solo quelli orientati alla conservazione: consolidamento statico, restauro conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria.

SANT'ELENA

Per il centro urbano di S. Elena il nuovo PUC attua i seguenti obiettivi:

- Razionalizzazione del tracciato viario interno ed eliminazione strade di Piano ritenute costose e inutili, dati gli esigui volumi di traffico, quale ad esempio la realizzazione della viabilità perimetrale di circonvallazione;
- Ridefinizione delle zone di completamento in base ai parametri di Legge ed ad una effettiva utilizzazione;
- Riequilibrio degli standard in base alle disposizioni di Legge vigenti;
- Rimodulazione degli indici di fabbricabilità ai fini di una riduzione del carico volumetrico nelle zone centrali;
- Integrazione delle zone omogenee con la previsione di una area per attività artigianali e commerciali;



Zone B e S

Sant'Elena contiene zone di completamento di tipo:

- B1 – Espansioni compiute/complete: B1.1 (ex B0), B1.2 (ex B0*) e B1.3 (ex B1);
- B2 – Espansioni da completare e/o riqualificare: B2.1 (ex B0*_PP-Nordest) e B2.2 (ex B2).

L'impianto urbanistico dalla forma cosiddetta "a trenino" risale ai piani particolareggiati del Genio Civile del periodo della ricostruzione, che hanno determinato una costruzione volumetricamente eccessiva del tessuto urbano con dei "casermoni", costituiti da tre piani fuori terra sul lato di valle, dimensionati all'epoca con 200 mc/ab, che ingombrano completamente la superficie fondiaria.

Attorno al nucleo originario sorgono delle zone di completamento ancora da completare che hanno un tessuto urbano meno soffocante, dotato di lotti più ampi e tipologie di fabbricati con cortile su quattro lati. In tali zone (B2.2), che derivano dalle zone B del PDF precedente al vecchio PUC, l'indice fondiario, pari a 2mc/mq, è notevolmente inferiore rispetto a quello utilizzato a suo tempo per le zone di tipo B1 (inizialmente pari a 7 mc/mq e successivamente ridotto a 5 mc/mq con il vecchio PUC).

Le zone B1.3 e B2.1 sono dotate di piano particolareggiato vigente, le restanti, allo stato attuale risultano normate esclusivamente dal PUC.

Il quadro riassuntivo delle zone B di Sant'Elena risulta dalla tabella seguente:



PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
GAIRO

COMUNE DI

TABELLE ZONE B - COMUNE DI GAIRO

SANTELENA

Zona	Superfici e [m ²]	superficie edificata [m ²]	rapporto di copertura [%]	volumi complessivi [m ³]	volumi da realizzare [m ³]	volumi complessivamente realizzabili [m ³]	I.F. attuale [m ³ /m ²]	I.F. progetto [m ³ /m ²]	differenza I.F. [m ³ /m ²]
B1.1	42.256,37	39.276,26	92,95%	377.045,95	16.391,00	393.436,95	8,92	9,31	0,39
B1.1*	604,47	280,38	46,38%	669,56	0,00	669,56	1,11	1,11	
B1.2	5.593,99	3.319,25	59,34%	28.938,11	9.278,00	38.216,11	5,17	6,83	
B1.3	20.811,04	14.933,61	71,76%	89.888,53	13.972,45	103.860,98	4,32	4,99	0,67
B2.1	1.853,22	926,63	50,00%	0,00	5.559,66	5.559,66	0,00	3,00	3,00
B2.2	49.442,38	8.365,57	16,92%	62.228,64	91.820,00	154.048,64	1,26	3,12	1,86
SANTELENA	120.561,47	67.101,70	55,66%	558.770,77	137.021,11	695.791,89	4,63	5,77	1,14

Tabella 8: zone B Sant'Elena. Per i dati complessivi relativi alle Zone B e alle relative sottozone, si rimanda all'elaborato P07 Tabelle di dimensionamento del PUC

Il Comune di Gairo rientra nella classe IV (comune da 0 a 2.000 abitanti) ai sensi del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983, in base al quale dovrà essere assicurato per ogni abitante insediato o da insediare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 12,00 mq/ab (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie", così ripartita:

- (S1) = 4,00 mq/ab: aree per l'istruzione, asili nido scuola materna e scuole dell'obbligo;
- (S2) = 2,00 mq/ab: aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali e assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio PT, protezione civile etc.) ed altro;
- (S3) = 5,00 mq/ab: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade



- (S4) = 1,00 mq/ab: aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'articolo 18 della L. 765/54.

Le zone S vengono dimensionate con il valore medio di abitanti insediabili secondo i tre seguenti scenari nei prossimi 15 anni (2020-2035) derivanti dai calcoli e dalle proiezioni statistiche riportate nell'elaborato **P06 Dimensionamento del Piano e Scenari Demografici**:

- Scenario 1: si considerano 1.085 residenti nel 2035 e, secondo il calcolo dei bagnanti insediabili, 1.694 unità;
- Scenario 2. Si considerano 1.346 residenti nel 2035 e, secondo il calcolo dei bagnanti insediabili, 1.694 unità;
- Scenario 3: si considerano 1.504 residenti nel 2035 e, secondo il calcolo del bagnanti insediabili, 1.694 unità

Tra gli scenari proposti, si considera come probabile lo Scenario 1, che rappresenta la prosecuzione lineare delle dinamiche demografiche in corso negli ultimi vent'anni. Si considera altresì probabile il verificarsi dello Scenario 2, se si perseguono politiche di sviluppo, rigenerazione urbana, riabilitazione del patrimonio edilizio esistente finalizzato alla funzione residenziale e all'insediamento di attività economiche commerciali nel centro urbano.

Si considera, invece, meno probabile il verificarsi dello Scenario 3, ovvero una inversione di tendenza della maggior parte delle dinamiche demografiche, anche a seguito di particolari politiche di sviluppo del centro urbano e del patrimonio edilizio esistente.

Valori in m ²					
	S1	S2	S3	S4	TOTALE [INSEDIAMENTO]
SANT'ELENA	6.326,55	15.230,79	66.653,37	4.541,41	92.752,12

Tabella 9: Zone S presente nell'abitato di Sant'Elena

Secondo i calcoli e le previsioni demografiche riportati nell'elaborato **P06 Dimensionamento del Piano e Scenari demografici**, la previsione complessiva degli standard urbanistici è ampiamente verificata:



PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
GAIRO

COMUNE DI

VERIFICA DEGLI STANDARD

ZONE	SUPERFICIE	SCENARIO 1 [dotazione servizi m ²]	SCENARIO 2 [dotazione servizi m ²]	SCENARIO 3 [dotazione servizi m ²]	Dotazione prevista dal D.A 2266/U
S1	17.093,96	6	5	5	4
S2	18.345,29	6	6	5	2
S3	105.751,54	36	33	29	5
S4	6.721,93	2	2	2	1
TOTALE	147.912,71	50,57	46,84	41,09	12,00

Tabella 10: Verifica delle Zone S nel Comune di Gairo.

Zona C

Sulla base degli scenari demografici e delle ipotesi di sviluppo, non si riscontra la necessità di individuare nuove zone di espansione urbana rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico precedente.

A seguito delle analisi cartografiche incrociate tra le previsioni di Piano e il Piano di Assetto Idrogeologico, così come segnalato dalla Determinazione n. 114/DG Prot. N. 3559 del 26/01/2018 della Direzione generale della Pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna., le previsioni di espansione urbana nell'abitato di Sant'Elena non possono essere formulate, in quanto non vi è alcuna area contigua al centro edificato che ricada in Zone delimitate dal PAI adeguate a ospitare opere di trasformazione dei suoli e di nuova urbanizzazione.

Pertanto, nel centro urbano di Sant'Elena, non si prevede alcuna Zona C di espansione, ma vengono conservate e riformulate alcune previsioni per l'abitato di Taquisara.

I calcoli complessivi di dimensionamento delle Zone C sono riportati nell'Elaborato **P07 Tabelle di dimensionamento del PUC**



Zone G

Il centro abitato di Sant'Elena prevede le seguenti zone per attrezzature di servizio:

- G4.1: vecchio depuratore;
- G4.3: nuovo depuratore (allo stato attuale in fase di realizzazione);
- G5.1 - cimitero

TAQUISARA

Per la frazione di Taquisara il nuovo PUC attua i seguenti obiettivi:

- Ridefinizione delle zone di completamento in base ai parametri di Legge ed ad una effettiva utilizzazione;
- Riequilibrio degli standard in base alle disposizioni di Legge vigenti;
- Integrazione delle zone omogenee con la previsione di una area per attività artigianali e commerciali;
- Eliminazione delle zone omogenee urbanistiche ricadenti in zone ad elevato rischio di pericolosità PAI.

Zone B e S

Taquisara contiene zone di completamento di tipo:

- B1 – Espansioni compiute/complete: B1.4 (ex B2_area palazzina ex IACP), B1.5 (ex B3) e B1.6 (ex B4_ zona derivante dalla riconversione del fabbricato scuola materna riconvertito ad alloggi da destinare a famiglie disagiate);

L'impianto urbanistico si sviluppa a ovest della statale 198, mentre in adiacenza ad essa, sul lato est si trova la stazione. Il dimensionamento del borgo è stato effettuato considerando una dotazione volumetrica di 200 mc/ab.

Le zone B1.4 e B1.6 sono di fatto due lotti con caratteristiche particolari e completamente differenti dal contesto urbano in cui sono inserite.

La zona B1.5 è dotata di piano particolareggiato vigente e non risulta ancora completamente satura.

Il quadro riassuntivo delle zone B di Taquisara risulta dalla tabella seguente:



PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
GAIRO

COMUNE DI

TAQUISARA

Zona	Superfici e [m ²]	superfici e edificata [m ²]	rapporto di copertura [%]	volumi complessivi [m ³]	volumi da realizzare [m ³]	volumi complessivamente realizzabili [m ³]	I.F. attuale [m ³ /m ²]	I.F. progetto [m ³ /m ²]	differenza I.F. [m ³ /m ²]
B1.4	1.657,54	284,65	17,17%	3.554,65	0,00	3.554,65	2,14	2,14	
B1.5	20.536,62	8.766,60	42,69%	55.894,54	0,00	55.894,54	2,72	2,72	
B1.6	1.780,35	246,42	13,84%	1.724,97	0,00	1.724,97	0,97	0,97	
TAQUISARA	23.974,52	9.297,68	38,78%	61.174,16	0,00	61.174,16	2,55	2,55	0,00

Tabella 11: Zone B Taquisara

Così come per l'insediamento di Sant'Elena, le zone S vengono dimensionate con il valore medio di abitanti insediabili secondo le tre seguenti ipotesi:

Essendo alquanto improbabile che si verifichi nei prossimi 10 anni le ipotesi 2 e 3, e volendo dotare le zone B di Sant'Elena di elevati standard, si esegue la verifica nell'ipotesi 2:

Valori in m ²					
	S1	S2	S3	S4	TOTALE [INSEDIAMENTO]
TAQUISARA	10.767,41	3.114,50	39.098,17	2.180,52	55.160,59

Tabella 12: Verifica delle Zone S di Taquisara

VERIFICA DEGLI STANDARD

ZONE	SUPERFICIE	SCENARIO 1 [dotazione servizi m ²]	SCENARIO 2 [dotazione servizi m ²]	SCENARIO 3 [dotazione servizi m ²]	Dotazione prevista dal D.A 2266/U
S1	17.093,96	6	5	5	4
S2	18.345,29	6	6	5	2
S3	105.751,54	36	33	29	5
S4	6.721,93	2	2	2	1
TOTALE	147.912,71	50,57	46,84	41,09	12,00

Tabella 13: Dotazione di Zone S per scenario demografico



Come si può osservare dalla tabella precedente, gli standard sono tutti abbondantemente verificati.

Zona C

Secondo il vecchio PUC, la frazione di Taquisara prevedeva due zone di espansione indifferentemente indicate come "ZONA C" una a sud, dotata di piano attuativo, e una a nord, inquadrabile come espansione in programma, dimensionata come illustrato per Sant'Elena mediante traslazione di una parte dei volumi costieri.

Nel presente Piano la zona C posta a nord dell'abitato viene soppressa in quanto ricadente in zona Hg4 di pericolosità PAI, e quindi inedificabile.

La zona C posta a sud dell'abitato viene rinominata C1.1, in quanto classificabile dalle linee guida del PPR come C1- Espansioni Pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione). Gli indici e i parametri urbanistici della Zona C1.1 sono riportati nell'elaborato **P07 Tabelle di dimensionamento del PUC.**

Zona F

Secondo il vecchio PUC, la frazione di Taquisara prevedeva tre zone F turistiche, due alle estremità nord e sud del perimetro urbano e una a est oltre la ferrovia.

La zona F a sud è stata soppressa dal Consiglio Comunale per poter consentire la realizzazione di un punto di ristoro, per il quale la destinazione urbanistica necessaria era quella agricola.

La zona F a nord viene soppressa con il presente PUC in quanto ricadente in zona Hg4 di pericolosità PAI, e quindi inedificabile.

La unica zona F residua viene rinominata F3.2 ed è inquadrata secondo le linee guida del PPR come F3-campeggi, in quanto l'Amministrazione ha intenzione di realizzarvi un campeggio montano in seguito alla richiesta di gruppo di giovani imprenditori gairesi.

Gli indici e i parametri urbanistici della Zona F3.2 sono riportati nell'elaborato **P07 Tabelle di dimensionamento del PUC.**

Zone G

La frazione di Taquisara prevede le seguenti zone per attrezzature di servizio:

- G1 - stazione ferroviaria;
- G4.2 - depuratore;
- G5.2 - Cimitero



AMBITO EXTRAURBANO

Zone D

Il vecchio strumento urbanistico prevedeva quattro zone industriali indistintamente indicate come zone D:

- in loc. Perda Bagoi, in prossimità dell'abitato di Sant'Elena, dotata di strumento attuativo PIP adottato con Del. di C.C. n°48 del 11/09/2009;
- tra la loc. Mainesa e il versante del monte Osini, in prossimità di Taquisara lungo la ferrovia, non dotata di piano attuativo, nella quale è presente uno stabilimento un tempo destinato alla produzione di salumi;
- in loc. Cabu de Abba, a sud di Taquisara, lungo la statale 198 verso Ussassai;
- in loc. San Paolo, in corrispondenza dei confini con Cardedu, Jerzu e Osini, dove un tempo era prevista la creazione di una grande area industriale intercomunale a servizio dei comuni della bassa Ogliastra (progetto oggi abbandonato).

Il presente strumento prevede il mantenimento di una sola zona D, inquadrabile, secondo le linee guida del PPR, come D2 – Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali (aree di limitata estensione con valenza comunale e caratterizzate da attività per lo più artigianali):

- Zona D2.1: dotata di piano attuativo PIP, in loc. Perda Bagoi, ridotta rispetto al PUC precedente mediante la soppressione dell'areale a valle della strada provinciale.

La vecchia zona D in loc. Cabu de Abba viene soppressa in quanto inedificabile a causa di pericolosità da frana (rischio elevato).

La zona D in corrispondenza di San Paolo viene soppressa in quanto, venuto meno il progetto di una zona industriale intercomunale, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno restituire quelle aree alla loro vocazione naturale che è quella agricola.

Zona H1- salvaguardia archeologica, storica e culturale

Sono le aree dei Beni Paesaggistici (di cui all'art. 48, comma 1, lett a) delle norme di attuazione del PPR) e dei Beni Identitari (di cui all'art. 48, comma 1, lett b) delle norme di attuazione del PPR) individuati durante il processo di copianificazione di cui all'art. 49, commi 2 e 4, delle norme di attuazione del PPR, durante le riunioni del 16/12/2014 e del 03/09/2020, quest'ultima tenutasi in videoconferenza con i funzionari della Regione Autonoma della Sardegna, della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro e i tecnici del Comune di Gairo.



A seguito dell'attività di copianificazione, sono stati individuati i beni in maniera puntuale, le aree di tutela condizionata e le aree di tutela integrale, tali da consentire l'integrità del bene.

Gli interventi dovranno essere orientati unicamente alla conservazione del bene ed eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

I Beni (contenuti nel Repertorio) individuati sono i seguenti:

1. Nuraghe Ulei;
2. Nuraghe Perdu Isu;
3. Nuraghe Coccu;
4. Chiesa di San Lussorio;
5. Chiesa di Sant'Elena (nuova);
6. Cimitero di Gairo Vecchio;
7. Chiesa e Stazione della Ferrovia di Taquisara;

A seguito della riunione del 16/12/2014, sono stati aggiunti i seguenti Beni, non inseriti nel repertorio, ma ritenuti ugualmente importanti:

9. Domus de Janas Scala Rana;
10. Villaggio nuragico Is Totoinus;
11. Chiesa di Sant'Elena (vecchia).

Inoltre, a seguito del sopralluogo effettuato con i tecnici del Comune di Gairo e i funzionari della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro in data 09/10/2020 sono stati individuati ulteriori beni:

12. Forno di Taquisara;
13. Tomba dei giganti di Taquisara;
14. Insediamento storico nel territorio costiero

I beni elencati sono individuati nelle Tavole:

- ASC01a Carta dei beni storico-culturali;
- ASC01b Carta dei beni storico-culturali
- ASC02 Carta dei beni storico-culturali – Sant'Elena
- ASC03 Carta dei beni storico-culturali - Taquisara



Zona H2 - pregio paesaggistico

Sono le area individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla tutela, salvaguardia e conservazione del bene. Sono state perimetrate le seguenti aree:

1. L'area circostante i tacco calcareo di Perda Liana;
2. L'area circostante le piscine di Coccorrocci.

Zone E

Sovrapponendo le carte tematiche dell'assetto ambientale relative a "Copertura Vegetale", "Land Capability" e "Land Suitability" si è suddiviso il territorio in due macro-tipi di zone agricole, classificabili secondo le linee guida del PPR come:

- E5 - Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Sono i suoli non arabili e pertanto appartenenti alle classi IV – V – VI – VII – VIII di capacità d'uso. Comprende prevalentemente la parte di territorio ricoperta da bosco, caratterizzata da pendenze elevate ed elevata pietrosità e rocciosità.
- E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

Zone F montane

Oltre le zone F in prossimità del perimetro urbano della frazione di Taquisara, il vecchio PUC prevedeva due zone turistiche montane:

1. Zona di Sarcerei: zona turistica, con finalità turistico-ricettive, incentrata sull'insediamento pubblico esistente, e con funzione di coordinamento di un percorso turistico interessante per numerose emergenze naturalistiche, culturali e ambientali, prima fra tutte il tacco di Perda Liana;
2. Zona di Genna 'e Filixi: situata lungo la strada che collega la S.S. 198 con l'area di Perda Liana, da destinare ad interventi di tipo turistico-ricettivo di nuova realizzazione, funzionali ad un percorso turistico ambientale ricco di richiami paesaggistici, di iniziativa privata.

In seguito al fallimento dell'ultima gestione della struttura ricettiva della zona turistica montana di Sarcerei, il comune ha dato l'area in concessione all'Ente Foreste, con conseguente cambio di destinazione urbanistica da turistica ad agricola.

Per quanto riguarda la zona di Genna 'e Filixi, non essendosi fatto avanti nessun imprenditore che volesse proporre un investimento sull'area, considerando che, comunque, un intervento di antropizzazione su un area di alto pregio naturalistico potrebbe produrre più



PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

GAIRO

COMUNE DI

danni che benefici al territorio, si decide di mutare la destinazione della zona da turistica ad agricola; tale mutamento di destinazione non impedisce di realizzare un punto di ristoro con alcuni posti letto, che sicuramente è un intervento di proporzioni più ridotte di un tradizionale hotel, che si inserisce con un impatto minore in un contesto di elevata valenza paesaggistico-ambientale.

**Zone F costiere**

Secondo il calcolo eseguito in base a quanto stabilito dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto "Floris") e dalla Legge Regionale 8/2004, riportato nell'elaborato **P06 Dimensionamento del Piano e Scenari Demografici**, al paragrafo 2.1.2 Calcolo della potenzialità insediativa della costa, il numero dei bagnanti insediabili e delle relative volumetrie realizzabili può essere sintetizzato nel modo seguente:

CAPACITÀ INSEDIATIVA COSTIERA [calcoli derivanti dalle nuove analisi cartografiche - Linea Costa Marina Cartografica della RAS]

TRATTO	lunghezza [ml]	tipo	bagnanti/ml	bagnanti insediabili [2266/U]	bagnanti insediabili [LR 8/2004]
1	1.572,38	rocciosa	0,50	786,19	393,09
2	113,12	sabbiosa < 30 m	1,00	113,12	56,56
3	91,24	sabbiosa > 30 m e < 50 m	1,50	136,85	68,43
4	2.206,47	alta e scoscesa	0,50	1.103,23	551,62
5	49,32	ghiaiosa < 30 m	1,00	49,32	24,66
6	999,91	alta e scoscesa	0,50	499,95	249,98
7	234,18	sabbiosa < 30 m	1,00	234,18	117,09
8	194,07	sabbiosa > 30 m e < 50 m	1,50	291,11	145,55
9	174,95	sabbiosa < 30 m	1,00	174,95	87,47
TOTALE	5.635,63			3.388,91	1.694,46

Tabella 14: Calcolo della capacità insediativa costiera

CAPACITÀ TOTALE	bagnanti insediabili [2266/U]	bagnanti insediabili [LR 8/2004]
Costa rocciosa	2.389,38	1.194,69
Costa sabbiosa	999,54	499,77
Totale	3.388,91	1.694,46
m ³ per bagnante	60,00	60,00
dotazione complessiva[m³]	203.334,75	101.667,38
volumi realizzati nelle zone F [m ³]		16.017,60
volumi realizzabili [m³]		85.649,78

Tabella 15: calcolo della volumetria relativa alla capacità insediativa costiera



PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
GAIRO

COMUNE DI

Il vecchio PUC prevedeva sei zone F costiere come risulta dalla tabella seguente:

Subzona	Posti Letto	Volume	lft	Superficie
	n°	mc	mc/mc	mq
F1	250	15.000	0.30	50.000
F2	1.355	81.300	0.049	1.660.000
F3	295	17.700	0.22	80.500
F4	125	7.500	0.08	93.750
F5	358	21.480	0.30	71.600
F6	950*	57.000	0.22	259.000
Totali	3.333	199.980		2.214.850

Tabella 16: dimensionamento delle Zone F secondo il vecchio PUC

Come si può osservare, la dotazione volumetrica prevista, di circa 200.000 m³, risulta di molto superiore a quella calcolata nel presente PUC pari a 101.667,38 m³.

Il dimensionamento di tutte le Zone F previste dal PUC è riportato nell'elaborato **P07 Tabelle di dimensionamento del PUC**.

Il Piano definisce due Zone F costiere:

- F1.2 – Insediamenti turistici pianificati
- F3.1 – Campeggi esistenti per i quali il PUC prevede il mantenimento della destinazione

La definizione delle Zone F costiere risponde alle prescrizioni contenute nella Determinazione n. 114/DG Prot. N. 3559 del 26/01/2018 della Direzione generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna.



CONSIDERAZIONI FINALI

In relazione alle tabelle dettagliate contenenti i calcoli e il complessivo dimensionamento del PUC, si rimanda all'elaborato **P07 Tabelle di dimensionamento del PUC**.

Si riporta la tabella di riepilogo complessiva del dimensionamento generale:

Zona	Superficie [m ²]	superficie edificata [m ²]	rapporto di copertura [%]	volumi complessivi [m ³]	volumi da realizzare [m ³]	volumi realizzabili [m ³]
A	98.070,79	6.111,33	6,23%	38.426,71	0,00	38.426,71
B	144.535,98	76.399,37	52,86%	619.944,94	137.021,11	756.966,05
C	18.053,60	1.230,64	6,82%	7.253,46	10.800,14	18.053,60
D	19.989,59	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00
E	76.556.099,08	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00
F	189.750,23	3.041,00	1,60%	16.017,00	10.395,93	26.412,93
G	41.016,77	807,47	1,97%	4.400,59	0,00	4.400,59
H	824.906,68	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00
S	147.912,71	6.346,03	4,29%	43.318,06	0,00	43.318,06
TOTALE	78.040.335,42	93.935,85	0,12%	729.360,75	158.217,18	887.577,94

Tabella 17: Dimensionamento generale del PUC

L'assetto del territorio comunale determinato dal nuovo PUC risulta più razionale ed orientato a un consumo minore di territorio, limitando l'utilizzo di suolo a quanto strettamente necessario all'attività produttiva umana in tutti i settori, nel rispetto dell'ambiente, degli habitat e della natura in genere: tutti gli interventi ammissibili dovranno integrarsi perfettamente con il contesto circostante e dovranno essere ad impatto quasi nullo.