



COMUNE DI SANTU LUSSURGIU
PROVINCIA DEL ORISTANO



PFTE E PIANO REGOLATORE CIMITERIALE RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE - CIG Z693212F25

PROGETTAZIONE



ARCH. SEBASTIANO GAIAS

MACOMER, Via Giovanni XXIII, n°9 - T +39 0785 72124

CAGLIARI, Via Roma, n°231 - T +39 070 7513273

www.studiogaias.com

Gruppo di lavoro:

Ing. Giuseppe GAIAS

Geom. Mauro CASU

Arch. Debora SOLINAS

Arch. Daniela ESU

Arch. Giulia FULGHESU

Arch. Daniela CORONA

Il Sindaco:
Dott. Diego LOI

IL RUP
Geom. Antonello CADAU

I

I - ALLEGATO AGGIORNAMENTO NTA PUC

Data: GIUGNO 2022

Resp. Progetto: S. Gaias

Archivio: 21_563_PFTE

Elaborazione: D. Solinas

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del: OTTOBRE 2022

Agg. 1 del: MARZO 2024

COMUNE DI SANTU LUSSURGIU

Provincia di Oristano – c.a.p. 09075 – tel. 0783/5519209 – fax 0783/5519220

SERVIZIO TECNICO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

LEGGE REGIONALE 22.12.1985 n° 45

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Santu Lussurgiu per quanto si riferisce alle zone dell'aggregato urbano, alle zone di espansione esterno all'abitato, alle zone turistiche site in località "San Leonardo di Siete Fuentes", "La Madonnina" e "Funtana 'e S'elìghe" di Santu Lussurgiu.

Elencano, inoltre, la viabilità e le indicazioni di destinazioni d'uso per il territorio comunale.

Art. 2 - CARTOGRAFIA E COMPETENZE

E' interessato al programma di fabbricazione l'aggregato urbano di Santu Lussurgiu, le relative zone di completamento e di espansione e il territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nei rapporti 1:25.000 per l'intero territorio - 1:1.000 per il centro urbano di Santu Lussurgiu e la borgata turistica di San Leonardo - 1:2.000 per gli insediamenti turistici di la Madonnina e Funtana 'e S'elìghe - 1:4.000 per le zone H di Badde Urbara.

Art. 3 - ATTUAZIONE

Il programma di fabbricazione consente:

- A) l'esecuzione di piani urbanistici da parte del Comune secondo le procedure dalle leggi;
- B) l'esecuzione di lottizzazioni di aree, da parte di privati, secondo le prescrizioni di zona, di linea o di vincolo indicato nelle planimetrie allegate al P.d.F secondo le norme della legge urbanistica 17.8.1942 n°1150, della legge integrativa 6.8.1967 n°765, della legge 28.10.1977 n°10 e le successive modifiche ed integrazioni emanate dalla Regione Autonoma della Sardegna in materia.

Art. 4 - NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni, redatte e firmate da un professionista abilitato a termini di legge, devono:

- A) Prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica del territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità, è prevista per ogni zona nei successivi articoli.
Può tuttavia essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche nel caso in cui le superfici non raggiungano i minimi previsti per zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità al contorno.
- B) Prevedere le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, impianto di illuminazione pubblica, elettrificazione, rete Sip, rete idrica) e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria. Possono essere tuttavia consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano parzialmente urbanizzate e pressoché sature di costruzioni recenti.
- C) Inquadrarsi nelle previsioni del programma di fabbricazione senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabili per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati tecnici a norma della circolare assessoriale regionale del 20.4.1970:

- 1) relazione illustrativa, calcoli standards urbanistici ed opere di urbanizzazione primaria;
- 2) stralcio del programma di fabbricazione riferito alle zone interessate (planimetrie e norme di attuazione);
- 3) planimetrie:
 - a) stralcio catastale;
 - b) piantumazione (se esistente);
 - c) piano quotato ante e post sistemazione;
 - d) planivolumetrico con studio urbanistico;

- e) azzonamento;
 - f) progetti di massima delle reti (idrica, fognaria, ENEL, SIP, I.P.);
 - g) particolari costruttivi e di finitura.
- 4) Norme di attuazione integrative a quelle del P.F.
- 5) Tipologie edilizie;
- 6) Schema di convenzione contenente l'impegno, da parte dei lottizzanti, a stipulare l'atto successivamente all'approvazione del piano.

Art. 5 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO

Il Comune di Santu Lussurgiu risulta articolato, per l'aggregazione urbano e per il suo territorio, nelle seguenti zone omogenee:

- Zona A : centro storico nel centro urbano di Santu Lussurgiu e nella borgata di San Leonardo;
- Zona B : si divide nelle seguenti sottozone:
 - sottozona B1 - completamento interno dell'abitato di Santu Lussurgiu;
 - sottozona B2 - completamento esterno dell'abitato di Santu Lussurgiu;
 - sottozona B3 - completamento esterno con impianto viario incompleto;
 - sottozona B4 - completamento esterno con particolari vincoli nella zona di "SA COSTA";
 - **sottozona B5** - completamento esterno con particolari vincoli nella zona di "SANTU JENZU";
- Zona C : di espansione residenziale, comprende anche le altre due sottozone:
 - sottozona C1:
 - sottozona C2:
- Zona D: -artigianale, comprende le seguenti sottozone:
 - sottozona D1 – artigianale nelle località di "Sa Niera" e "Ziu Frasu";
 - sottozona D2 – artigianale e di piccole industrie;
 - sottozona Dpip – piano insediamenti produttivi;
 - sottozona D3 – ampliamento industrie esistenti a San Leonardo;
- Zona E: - agricola, comprende anche l'altra sottozona:
 - sottozona E1 – agricola di salvaguardia;
- Zona F: - turistica, comprende le seguenti sottozone:
 - sottozona F1 - turistica con insediamenti stagionali a San Leonardo;
 - sottozona F2 - turistica con particolari vincoli a San Leonardo;
 - sottozona F3 - turistica con insediamenti stagionali a "La Madonnina"
 - sottozona F4 - complesso turistico- sociale (camping montano a "Funtana 'e S'eliche – funtana Longa");
 - sottozona F5 - zone di interesse paesistico;
- Zona G: - servizi generali, comprende le seguenti sottozone:
 - sottozona G1 - impianti tecnologici in località "Sa Rocca";
 - sottozona G2 - parco comunale nel colle di San Giuseppe;
 - sottozona G3 - località da piantumare e da rimboschire;
 - sottozona G4 - infrastrutture ed impianti particolari;
 - sottozona G5 - impianti tecnologici a "Predu Micheli, Zuann'Abile, Molineddu, Pilieri";
 - sottozona G6 - impianti tecnologici a "Baddde Urbara";
 - sottozona G7 – servizi, attrezzature ed impianti per il termalismo idropinico;
 - **sottozona G8 - - impianti cimiteriali;**
 - **sottozona G8* - pertinenze cimitero.**
- Zona H: - salvaguardia, comprende le seguenti sottozone:
 - sottozona H1 - rispetto stradale e fluviale;
 - **sottozona H2 - fascia di salvaguardia rispetto cimiteriale;**
 - **sottozona H3 - rispetto cimiteriale fascia di salvaguardia.**

Art. 6 - ZONA DI RECUPERO

Il centro storico e le zone adiacenti, dove l'edificazione si presenta in forma compatta e sostanzialmente priva di smagliature, costituiscono unitariamente zona di recupero ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457, art. 27.

La zona di recupero investe zone omogenee differenti indicate sulla "zonizzazione" (A - B1) con la finalità specifica di consentire e promuovere la rivitalizzazione abitativa ed il riuso del patrimonio edilizio esistente e "tradizionale".

In essa si applicano gli strumenti attuativi (P.d.R. di iniziativa pubblica e privata, P.P., P. di L.) previsti dalla legislazione vigente, ed in particolare dalla legge 457/78.

Art. 7 - UFFICIO COMUNALE PER IL RECUPERO

Per fornire un supporto tecnico all'attività comunale di sostegno al recupero del patrimonio edilizio esistente specie di quello "tradizionale", verrà istituito l'Ufficio Comunale per il Recupero, integrato con l'attività dell'ufficio Tecnico, formato da un tecnico laureato esperto in materia urbanistica secondo le modalità meglio precisate in apposita convenzione.

Tale Ufficio avrà compiti di verifica ed aggiornamento della normativa pubblica per il recupero, di consulenza e formazione dei piani relativi, di sostegno ed orientamento ai privati nella predisposizione e conduzione delle scelte e delle procedure per il recupero.

Fino all'istituzione dell'Ufficio Comunale per il Recupero, tali compiti saranno assorbiti dall'ufficio Tecnico del Comune.

Art. 8 - ZONE OMOGENEE

Le zone omogenee A comprendono le porzioni di patrimonio edilizio che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale e tradizionale.

Art. 4 - STRUMENTI DI INTERVENTO IN ZONA A

Gli strumenti di intervento per gli edifici e le aree comprese in zona A sono costituiti dalla singola concessione diretta o dall'Autorizzazione, per gli interventi di restauro, di manutenzione straordinaria od ordinaria secondo le definizioni dell'art. 31 della L. 457/78 lett.a) -b) -c) e le disposizioni integrative vigenti in materia e dal Piano di Recupero per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, secondo la definizione del medesimo articolo, lett. d) -e).

Art. 5 - CRITERI E MODALITA' DI ATTIVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.

Il piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, costituisce la procedura ordinaria di promozione dell'intervento sul patrimonio edilizio storico e lo strumento prioritario per promuovere il riuso e la valorizzazione ai fini residenziali.

Il Piano di Recupero si intende esteso a comparti edilizi caratterizzati da omogeneità tipologica, morfologica e funzionale ed effetti da uno o più dei seguenti elementi critici:

- Carenze di natura statico - fisica (fantascientifica);
- Carenze di natura tecnologica (impianti);
- Carenze di natura igienica (servizi);
- Carenze di natura funzionale (caratteri distributivi);
- Abbandono.

L'entità degli stati critici determinerà la valutazione della priorità degli interventi.

In considerazione della particolare struttura fisitipologica, proprietaria e sociale del centro, l'unità minima d'intervento (U.M.L.) è individuata nell'edificio singolo in quanto unità costruttiva e tipologia individuale e riconoscibile, coincidente con almeno una abitazione con

tutte le sue pertinenze di superfici e volumi, non sezionabile ulteriormente per piani o per fabbricati.

Devono essere comunque esperite le condizioni per una progettazione estesa a più unità edilizie, ove questo risultasse possibile in quanto le stesse risultano collegate nel tessuto urbano, ed il piano deve contenere comunque la documentazione completa di tali elementi ed elaborare una proposta omogenea almeno per gli affacci pubblici relativi.

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica è formulato direttamente o con il supporto e l'indirizzo dell'Ufficio per il Recupero o dell'Ufficio Tecnico qualora l'altro non risultasse ancora istituito.

E' predisposto previa consultazione con i proprietari e gli enti degli immobili e dei settori urbani interessati, li vincola all'osservanza delle norme in esso contenute, può prevedere l'intervento pubblico diretto o l'incentivo ed il sostegno all'operatore privato.

Costituisce titolo per l'impiego dei fondi regionali e locali per il recupero.

Il piano di Recupero di iniziativa privata è formulato d'intesa e previo parere dell'Ufficio per il Recupero e su di esso il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e l'U.C.R., delibera entro 30 gg.

Il piano approvato consente la presentazione dei progetti edilizi che ne seguano le disposizioni ed il rilascio delle relative concessioni.

Nella priorità per l'assegnazione dei fondi pubblici, il P.di R. di iniziativa pubblica prevale, a meno che il Consiglio Comunale, d'intesa con i titolari del P.di R. privato, non deliberi questo ultimo come atto proprio.

Il P.di R. deve prevedere i contenuti urbanistici ed edilizi necessari, e contenere i rilievi ed i progetti architettonici di massima (scala 1:200) la destinazione d'uso degli immobili, l'indicazione dei materiali, il piano finanziario, le norme di disciplin e lo schema di convenzione.

L'ufficio per il recupero utilizzerà come criterio di riferimento i tipi edilizi e costruttivi contenuti nell'abaco tipologico (tavola n°6 del piano).

L'amministrazione provvederà ad un aggiornamento continuo dell'abaco, con la costituzione di un archivio dei tipi edilizi del centro storico presso l'Ufficio Tecnico – Ufficio del Recupero, anche attraverso appositi studi e ricerche.

Art. 6 - CRITERI DI INTERVENTO EDILIZIO IN ZONA A DELL'ABITATO DI SANTU LUSSURGIU.

Le richieste di concessione edilizia e la normativa dei P.di R. in zona A dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) - interventi senza modifica di volumi, né ampliamenti (lettere a-b-c) ex art. 31 L. 457/78;
 - Per la riqualificazione statica, dovrà essere garantito il rispetto delle murature tradizionali affacciate all'esterno potendo utilizzare, come struttura di spina (all'interno), anche lo scheletro in c.a.;
 - per la riqualificazione igienica, l'inserimento dei nuovi servizi dovrà avvenire, preferibilmente, nel corpo dell'edificio anche con tiraggio forzato e, comunque, non dovrà comportare modifiche alle aperture sugli affacci pubblici.
- b) Interventi con modifica di volumi ed ampliamenti (lett. d ed e, ex art. 31, previo P. di R.):
 - LA RISTRUTTURAZIONE – RIQUALIFICAZIONE CON AMPLIAMENTO, sarà ammessa per comprovati motivi tecnologici e funzionali, nel rispetto degli schemi dell'abaco dei tipi (art. 5), delle altezze degli edifici circostanti nella medesima schiera che non dovranno essere superate, del numero dei piani (non oltre tre). Dovrà inoltre rispettare gli allineamenti (ai rapporti dimensionali delle aperture),e gli aggetti esistenti su affacci pubblici.

I distacchi, per l'apertura di finestre, nei vani privi di luci dirette, sono consentiti nel rispetto della normativa prevista all'art.5 del D.A.-EE.LL. finanze ed urbanistica n°2266/U del 20 dicembre 1983.

Tale tipologia d'intervento è sempre prevista per il tipo edilizio "minimo" o "monocellulare", in nessun caso per il tipo "a palazzo".

- LA RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PARZIALI O TOTALE, sarà ammessa per comprovati motivi statici o funzionali da dimostrarsi con adeguata documentazione fotografica e nel rispetto degli schemi previsti dall'abaco dei tipi edilizi.

Non dovranno essere superate le altezze degli edifici circostanti e preesistenti.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti (salvo i casi di ristrutturazione urbanistica prevista in apposito piano attuativo), le aperture e gli aggetti su affacci pubblici, i distacchi conseguenti e comunque non diversi dai limiti fissati dal Codice Civile solo nel caso previsto dal precedente art. 6b).

c) Interventi di demolizione senza ricostruzione:

Per comprovati ed altrimenti non risolvibili motivi di igienicità e salubrità, o di reperimento di spazi pubblici di sosta, verde e servizi nel rispetto delle esigenze del recupero massimo e nella salvaguardia del tessuto edilizio compatto proprio del centro.

Ogni trasformazione o sostituzione di materiali, coperture, aggetti, infissi, deve comunque rispettare le preesistenze e l'intorno ambientale, e deve essere comunque concordata con l'Ufficio Tecnico – Ufficio del Recupero, secondo quanto previsto a tavola 9a – 9b.

Sarà cura dell'Ufficio del recupero studiare le opportune agevolazioni per interventi sull'esistente volti a ripristinare materiali, gli elementi costruttivi e gli arredi urbani tradizionali.

Art. 7 - CRITERI DI INTERVENTO EDILIZIO NELLA ZONA A DI SAN LEONARDO DI SIETE FUENTES.

NORMATIVA VARIATA (introdotta con delibera C.C. n° 67 del 26.10.2001 integrata con delibera C.C. n° 2 del 11.01.2002)

Si riferisce al Centro Storico di San Leonardo di Siete Fuentes che trova il suo contorno all'interno del parco comunale posto a fianco del Complesso Religioso Gerosolimitano (Chiesa e Convento) e della zona limitrofa alle sorgenti.

Nel centro storico trovano posizionate n° 6 schiere di fabbricati e la fattibilità di opere di modifica dell'assetto esterno (demolizioni parziali o totali con conseguente ricostruzione per la ristrutturazione o riqualificazione statica e distributiva interna finalizzate al recupero di tale patrimonio edilizio) è subordinata al rispetto del Programma d'Intervento evidenziato alle tavole n° 8a, 8b, 8b1 del P.U.C.

Per i fabbricati esistenti, già ristrutturati o in degrado, che richiedono interventi di recupero o di risanamento conservativo, consolidamento, restauro o ricostruzione, sono ammissibili interventi fino all'utilizzo della volumetria max di 3 mc/mq (all'interno dell'involucro definito a tavola n° 8b, (profili edilizi zona A) con la maggiorazione dell'attuale superficie coperta per comprovati ed altrimenti non risolvibili motivi di igienicità.

Si fa assoluto divieto di utilizzo di materiali non tradizionali, quali:

- Serramenti in alluminio, in PVC, in zincato o in ferro;
- Coperture diverse dai coppi in laterizio (eternit, cementegole ecc);
- Serrande in alluminio e/o ferro;
- Gronde e pluviali diverse da quelle semicircolari in rame o lamiera;
- Inferriate, grate, ringhiere diverse da quelle tradizionali in legno o in ferro battuto;
- Tinteggiature che non rispettino il colore cromatico delle terre.

Si richiede la seguente dotazione, nei prospetti degli edifici non ancora restaurati e posizionati nelle 6 schiere del Centro Storico, dei seguenti elementi tradizionali:

- Intonaci rasati con coloritura in pasta secondo la colorazione cromatica delle terre;
- Portoncini d'ingresso, portefinestre e finestre in legno color castagno;
- Gronde e pluviali in rame semicircolare e circolare;
- Mantovane con passafuori in legno;
- Grate, ringhiere in ferro battuto alla maniera locale;
- Sporti ed elementi decorativi in ferro battuto o legno secondo la tradizione locale;
- Stipiti – architravi – soglie – angolature in cantonetti di basalto squadrato e bocciardato o fiammato;

Per la presentazione degli elaborati tecnici, relativi ai disegni e documenti, oltre le norme comuni, valide per ogni singola zona, si prescrive:

- Soluzione d'insieme, evidenziata con disegni grafici ed adeguata documentazione fotografica, contemplante il prospetto principale per tutto l'isolato conformemente al Profilo Regolatore previsto nel P.U.C.;
- Particolari architettonici e di finitura.

La pratica edilizia in ottemperanza alla L.R. 12.08.1998 n° 28, deve riportare il NULLA OSTA dell'U.T.P. – Assessorato Regionale P.I. e Beni Culturali – ai sensi dell'art. 7 dell'ex L. n° 1497/1939 qualora l'intervento ricada in zona A con Piano Particolareggiato non ancora approvato dall'U.T.P.

Art. 7a - REALIZZAZIONE BOX AMOVIBILI E BOX MODULARI NELLA BORGATA DI SAN LEONARDO DI SIETE FUENTES.
NORMATIVA VARIATA (introdotta con delibera C.C. n° 67 del 26.10.2001 integrata con delibera C.C. n° 2 del 11.01.2002)

**** BOX AMOVIBILI ****

E' consentita l'installazione di box modulari del tipo amovibile, nei 3 punti indicati a tavola 8a (zonizzazione), per la realizzazione di strutture atte ad accogliere servizi turistici a carattere stagionale (edicola, rivendita generi alimentari di 1^ necessità) ai fini del miglioramento del grado di accoglienza nella borgata.

Tali box dovranno essere prevalentemente del tipo prefabbricato in legno, a pannelli modulari a due falde inclinate per la copertura, di altezza non superiore a mt. 3.00, posizionati su piattaforma portante in cls rivestito superiormente in quadrotti di basalto.

Le strutture dovranno avere caratteristica di temporaneità nell'attesa di perfezionare una più soddisfacente ed appropriata localizzazione nella borgata.

**** BOX MODULARI ****

E' parimenti consentita l'installazione di box modulari aperti, tipo gazebo, nei punti individuati a tavola 8a (zonizzazione), non costituenti volumetria, aventi struttura portante – orizzontale e verticale – in legno, copertura in coppi laterizi, annessi alle strutture ricettive esistenti (tavole calde – pizzerie – bar) od a punti di lavorazione e vendita di produzioni artigianali.

L'ammissibilità di tali opere è sottesa alla presentazione di progetto di realizzazione della struttura corredata da atto unilaterale d'obbligo, su schema da concordare con l'Ufficio tecnico, nel quale siano previsti tempi e modalità di realizzo e relativa rimessa in pristino alla scadenza.

Art. 8 - PRESCRIZIONI SPECIALI

Nelle fasce urbane di salvaguardia , opportunamente contrassegnate nella zonizzazione , è prescritta la conservazione integrale delle superficie esterne costituenti affaccio pubblico con gli aggetti , ringhiere , aperture , coperture ed i relativi materiali “tradizionali”.

Ciò , sino a definizione di un apposito piano – studio di “arredo urbano” (P. di R. urbanistico o Piano Particolareggiato.)

Art. 9 – ZONE OMOGENEE B

Le zone omogenee B comprendono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A, cioè quelle dove l' area utilizzata ai fini edificatori non sia inferiore al 10% di quella complessiva .La sussistenza di tali requisiti va verificata per superfici non superiori a 5.000 mq .

Art. 10 – SOTTOZONE B1

Le zone di tessuto edilizio sostanzialmente compatto , a ridosso del centro storico , che ne costituiscono l'immediato contorno, sono denominate B1 (compl. Interno abitato) e comprese in zone di recupero (vedi art.6).

Si tratta degli isolati e dei lotti interclusi , posizionati nelle immediate adiacenze del vecchio nucleo urbano (centro storico) , caratterizzati e definiti da un tessuto viario mosso ed irregolare sul quale insiste e si affaccia una edilizia in prevalenza unifamiliare , a schiera od isolata nel lotto sviluppata a diversi piani. Gli interventi ammissibili , con concessioni singole in tali zone , sono

- a) in ogni caso la manutenzione (ordinaria e straordinaria) ed il restauro;
- b) la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia con il rapporto di copertura di 4/5 ed il limite max di 3 mc /mq . di utilizzazione fondiaria , previo il rispetto dei vincoli per distacchi ed affacci di cui all'art. 6.
- c) in caso di demolizione e di successiva ricostruzione , la nuova volumetria può eccedere i 3 mc . / mq. Solo se non viene superato il 70 % del volume preesistente.

Il profilo dentro il quale dovrà essere contenuta la sagoma del nuovo fabbricato ricostruito , sarà fornita dall' Ufficio del Recupero che fornirà indicazioni sulla base delle proposte formulate in sede di progettazione esecutiva.

Incrementi di volumetrie, superiori ai 3 mc/mq e sino al limite max di 4.5 mc/mq, sono subordinati alla formazione di Piano Attuativo (piano di lottizzazione – piano di recupero – piano particolareggiato).

Per il P.R. si applicano le norme previste per la zona A (art. 6).

La particolare posizione delle sottozone B1, a diretto contatto con il vecchio centro, richiede che la progettazione edilizia ed urbanistica tenga conto in modo puntuale delle pre- esistenze e dei tessuti urbani contigui, nonché delle indicazioni dell'abaco tipologico, e ciò anche per la predisposizione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione.

Per la stessa motivazione i materiali da utilizzarsi vanno prescelti fra quelli tipicamente “tradizionali” presenti nella contigua zona A, preventivamente concordati con l'Ufficio tecnico – Ufficio per il recupero.

Ciò vale anche per le recinzioni, che dovranno essere preferibilmente in muratura, salvo i casi di contiguità con recinzioni “a giorno” già esistenti e consolidate.

Il numero dei piani fuori terra non può eccedere i 3 su ciascun fronte, e comunque le altezze, pure misurate su ogni lato alla linea di gronda, non possono superare i mt. 11.00.

Per quanto attiene gli allineamenti è di regola prescritta la conservazione dei fili esistenti, che valgono anche nel caso di nuovi fabbricati, nonché nell'eventualità di lotti in precedenza non edificati; dovrà essere comunque richiesto il Nulla Osta da parte dello Ufficio Tecnico Comunale.

Per eventuali arretramenti, nel caso di nuove costruzioni, è fatto obbligo di formazione del piano attuativo esteso ad un insieme di fabbricati contigui tale da configurare una soluzione urbanistica organicamente risolta.

Art. 11 – SOTTO ZONE B2

Le sottozone B2 costituiscono una fascia intermedia con edificazione a maglia più larga rispetto alla sottozona B1, ma con impianto viario sostanzialmente definito.

Per gli interventi in concessione diretta valgono le indicazioni di cui alla sottozona B1, salvo che il rapporto di copertura sarà di 3/5 e l'indice massimo di edificabilità pari a 2 mc. / mq.

Tale indice sarà tuttavia elevabile sino a 3 mc. /mq. in caso di strumento urbanistico attuativo (P.P. , P. di L. , P. di R.) o anche di concessione singola che preveda e rispetti in forma concordata con l'Amministrazione Comunale, tramite l'Ufficio Tecnico:

- a) gli allineamenti paralleli al fronte stradale, con disposizione a filo strada o con arretramento fino a 3 mt. (da destinarsi a spazio pubblico), e tale comunque da costituire fronti continui tramite costruzioni in aderenza o con inserzione di passi carrai e simili, purché la continuità sia ricostituita con la recinzione in muratura;
- b) la sottoscrizione dell'impegno alla realizzazione diretta, da parte del richiedente la concessione, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti;
- c) la cessione di spazi pubblici di servizio, verde e sosta, a copertura del fabbisogno derivante dall'incremento di cubatura nella misura minima di 6 mq./ abitante.

Tale cessione non può, in osservanza alla vigente normativa urbanistica, essere sostituita, in alcun caso, con la " monetizzazione" degli "standards".

Nel caso di terreni di profilo inclinato, il numero massimo di piani fuori terra nel lato a monte sarà pari a 2 con un'altezza massima di mt.7 nel lato a monte di mt. 10 in quello a valle.

Sono comunque esclusi i piani mansarda ed i sottotetti abitabili; le falde di solaio inclinato dovranno essere impostate su muratura di facciata la cui altezza sullo spiccatto dell'ultimo solaio non sia superiore di mt.0.40 .

Inoltre sono vietate le incisioni sulle falde stesse a formare terrazze simili.

Nel caso di lotti singoli, inclusi fra lotti già edificati con altezze e numero di piani superiori, valgono, per essi, i parametri medi degli edifici confinanti ed antistanti.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà.

In caso di arretramento la distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non potrà essere inferiore a ml. 8.00 .

Potranno essere aperte vedute, verso il fondo ineditato del vicino, a distanza uguale o superiore a ml. 4.00 .

Sono ammessi distacchi fino ad un minimo di ml. 4.00, quando le fonti prospettanti siano cieche.

E' da considerarsi cieca anche la parete provvista di "luci" realizzate ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile.

Quando la distanza del muro dal confine sia inferiore a ml. 2.00 , il vicino potrà chiedere la comunione del muro secondo il disposto dell'art. 875 del Codice Civile.

Le suddette distanze sono da considerarsi come le maggiori distanze previste dall'art. 875 del Codice Civile.

Sono ammessi fabbricati per Uffici, Abitazioni, Negozi, nonché laboratori artigiani che non siano molesti.

Si fa assoluto divieto di installazioni industriali.

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie per la sosta privata pari ad un 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

In aderenza al lato di fondo dei lotti, in posizione di poca evidenza consentite costruzioni accessorie che rientrino nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto per la zona e non superino l'altezza massima di mt. 2.30 alla gronda.

Le coperture dei fabbricati dovranno essere in tegole laterizie (coppi - marsiglieri - portoghesi), in tegole rosse di cemento vibropressate con esclusione assoluta di materiali in eternit di colore trasparente o verde.

L' allineamento per la chiusura dei lotti , nei fronti antistanti la strada od il verde pubblico, dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico del comune previa richiesta corredata da adeguati elaborati tecnici.

Art. 12 - SOTTO ZONA B3

La sottozona B3 costituisce la fascia edificata estrema del centro urbano, con tessuto edilizio episodico ed impianto viario incompleto.

In tali zone è di regola prescritto uno " SCHEMA PLANIVOLUMETRICO " esteso a più lotti sino a comprendere una superficie non inferiore a mq. 3.000 che definisca viabilità , spazi di sosta , verde pubblico e servizi secondo uno schema preventivamente concordato con l' Amministrazione Comunale e corredato di un piano quotato del sito d' intervento .

Tale studio dovrà essere convenzionato nei modi previsti per le lottizzazioni.

L' Amministrazione Comunale , con apposito studio , definirà , sentita la Commissione Edilizia , i comparti per i quali è prescritta una progettazione unitaria a livello di "SCHEMA PLANIVOLUMETRICO".

In particolare casi, nei quali sussistano residui lotti liberi tra l'edificato , di superficie non superiore complessivamente ai 1.000 mq., può essere assentita la concessione singola, a condizione che allineamenti , caratteri tipologici e cessioni di spazi per uso pubblico, vengano preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione.

L' indice massimo di edificabilità sarà di 2 mc./mq.

Il rapporto di copertura non sarà superiore a 2/5.

Il numero massimo dei piani fuori terra non sarà superiore a due nella parte a monte.

L' altezza massima, di mt.6,50 nella parte a monte e di mt. 9,00 in quella a valle.

La tipologia prevista può essere a schiera od isolata .

Il lotto minimo dovrà essere non inferiore a mt. 350 nel caso di edificazione a schiera e di mt. 450 per case singole .

In ogni caso , la progettazione dovrà aver cura di seguire gli andamenti del terreno escludendo soluzioni che prevedano significativi movimenti di terre .

Nelle sottozone B3 è prescritta la cessione di spazi, per uso pubblico, nella misura di 6 mq/ ab, salvo la conversione in numerario, in analogia con quanto previsto per la sottozona B2.

Per quanto non esplicitamente previsto, ed in particolare per distacchi - recinzioni - destinazioni d' uso, si rinvia alla normativa delle sottozone B2(art. 11).

Art. 13 - SOTTO ZONA B4

Per il particolare carattere di salvaguardia della fascia , compresa tra il viale Azuni ed il sottostante centro storico , ed in considerazione delle caratteristiche panoramiche del centro urbano e della sottostante vallata che da questa zona si intravedono, per questa sottozona valgono tutte le norme espresse per la sottozona B3 con le seguenti varianti e limitazioni :

- Indice di densità territoriale max :0,20 mc./mq.;
- Indice di densità fondiaria max: 0,50mc./mq. ;
- Rapporto di copertura max: 1/5;
- Altezza degli edifici max: 3,50;
- Superficie minima del lotto min: 400 mq. ;
- Cessione di spazi ad uso pubblico: 50 %

Sono consentite costruzioni sul confine di proprietà .

In caso di distacco la distanza minima sarà di mt. 4,00.

L' altezza max dei fabbricati è riferita al piano di campagna, del lato a monte non manomesso, ed all' intradosso dell' oggetto inclinato non superiore a mt. 1,00.

Art. 14 - SOTTO ZONA B5

Per il particolare carattere della collocazione urbana ed ambientale di tale fascia , la zona di "Santu Jenzu" che costeggia la strada provinciale all' ingresso di Santu Lussurgiu da Bonarcado, ed in considerazione della peculiarità panoramica del nucleo urbano visibili da questa zona, sono previste, per questa sottozona, le norme della sottozona B3 con le seguenti limitazioni:

- Indice di densità fondiaria max : 2,50 mc./mq.;
- Rapporto di copertura max : 2/5 ;
- Distanza dalla strada provinciale min :10 mt. ;
- Distanza dalla strada di " S. Jenzu" min: 3 mt. ;
- Fronte massimo max: 14 mt. ;
- Altezza massima max: 6.50 e comunque tale da non oltrepassare la quota della strada provinciale sulla sezione normale all'asse.

La suddivisione in lotti dovrà avvenire secondo le linee perpendicolari alla strada " S. Jenzu" o comunque rispettando i sconfinamenti già esistenti e le tipologie edilizie dovranno rispettare tale suddivisione disponendosi a schiera od in aderenza su uno dei lati maggiori dei lotti.

L'allineamento, fronte la strada di "S' Jenzu", sarà in parallelo alla strada stessa con minimo distacco di mt. 3.00.

Il numero dei piani non potrà superare i 2 su ciascun fronte.

Art. 15 - ZONE OMOGENEE C

Le zone omogenee C, sono porzioni di territorio comunale, destinate a nuovi insediamenti residenziali, che risultino inedificate e nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Art. 16 - SOTTOZONA C1

Comprendono le porzioni di zone d'espansione a prevalenza utilizzazione privata.

Tale sottozona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari interventi urbanistici coordinati.

L'edificazione di tali aree è subordinata alla predisposizione dei piani attuativi (P.P. , P. di L. , ettc.); contestualmente alla formazione di tali piani, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere che essi si adeguino alle scelte generali del P. di F.

Nell'esercizio di tale prerogativa, l'amministrazione richiede uno schema preliminare del piano, formulato sulla base di un piano quotato delle facenti parte della lottizzazioni e comprendente i seguenti elementi:

- a) individuazione dell'intorno paesistico ed ambientale con capacità di inserimento tra la struttura urbana esistente ed il nuovo impianto ai fini della salvaguardia e la integrazione tra il sito e la nuova edificazione;
- b) definizione delle urbanizzazioni principali (rete viaria proposta essenzialmente col minor movimento di terre compatibilmente con accettabili pendenze) e degli allacciamenti alle reti esistenti (acquedotto, fognatura, enel, sip) oltre la previsione che le edificazioni potranno sorgere contenendo al massimo il movimento delle terre;
- c) localizzazione degli spazi ad uso pubblico in aree effettivamente utilizzabili e tenendo conto del rispetto delle fasce piantumate;
- d) proposta di assetto tipologico dell'edificato.

Le lottizzazioni in zona C dovranno, inoltre, adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- comparto minimo di intervento : min.10.000 mq.
- indice territoriale : max. 1 mc/mq.
- indice fondiario massimo : max. 1.60 mc./mq.
- superfici per verde e servizi : 12 mq./ abitante (min.)

(secondo le quantità e ripartizione previste all'art. 6 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983)

- lotto minimo per la casa a schiera : 300 mq. per la schiera;
- lotto minimo per la casa isolata : 400 mq.

La distanza da filo stradale sarà di mt. 3.00.

L'altezza max degli edifici non potrà superare i mt.9.00 nella parte a valle ed i mt. 6 nella parte a monte.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà; nel caso di arretramento la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto ed in ogni caso al ml. 8.00.

Potranno essere aperte vedute verso il fondo ineditato del vicino a distanza inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque a distanza non inferiore a ml. 4.00.

Sono ammessi distacchi inferiori tra i fabbricati fino ad un massimo di ml. 4.00 quando le fronti prospettanti siano cieche.

Quando la distanza del muro dal confine sia inferiore a ml. 2.00 il vicino potrà chiedere la comunione del muro secondo il disposto dell'art. 875 del Codice Civile.

La facoltà di costruire in aderenza è ammessa solo per case binate ed a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee, purchè non abbiano a crearsi fronti continui (visti nell'interesse dello sviluppo) superiore ai ml. 40.00.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, in aderenza al confine laterale di fondo ed in posizione di poca evidenza, sempre che comprese nella cubatura max ammissibile e conformi alle disposizioni del R.E.

Il massimo rapporto di copertura è stabilito nel valore di 1/3.

Sono ammesse case di abitazione unifamiliari, binate ed a schiera.

Sono ammessi fabbricati artigiani non molesti con esclusione di officine per fabbri, falegnami e per altre attività rumorose.

Si fa divieto di far ricorso a chiostrine e simili.

Per ogni edificio, nell'area di pertinenza del lotto, saranno previste, inoltre, aree per la sosta privata nella misura di 1.00 mq. per ogni mc. 20 di costruzione.

E' obbligatoria la sistemazione "a verde" degli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati.

Qualora non vengano adottate tipologie a filo strada, le recinzioni dei lotti saranno "a giorno" nei lati antistanti le vie pubbliche e gli spazi destinati a verde pubblico e servizi.

Art. 17 - SOTTO ZONE C2

Sono così classificate le aree già interessate o previste nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. redatti ai sensi delle leggi 18.4.1962 n° 167 e 22.10.1971 n° 865) e localizzate in regione " ZUANN'ABILE" (P.E.E.P . N°1) ed in regione " SU TANCADU" (P.E.E.P. n° 2).

Per la predisposizione di detti piani e di altri futuri si è applicata o, comunque, verrà applicata la normativa vigente in materia nonché le stesse prescrizioni ed indici previsti per le sottozone C1.

Art. 18 - ZONA OMOGENEA D1 - SOTTOZONA D (a conduzione familiare).

In questa sottozona è consentito l'insediamento di nuove attività produttive artigiane oltreché l'ampliamento e la ristrutturazione di attività produttive esistenti .

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle attività in atto dovranno riguardare unicamente gli spazi destinati alle attività produttive e di deposito prodotti finiti in relazione ad un più razionale svolgimento delle attività medesime e previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quelle circostanti con particolare riferimento alla viabilità interna ed esterna, alle infrastrutture, alle attrezzature ed agli standards che, in ogni caso dovranno rispettare gli indici di zona.

Poiché in questa zona risultano realizzate, nella quasi totalità le opere di urbanizzazione ed i lotti risultano catastalmente già definiti, l'edificazione potrà essere assentita in forma diretta ma, in ogni caso, dovrà essere preventivamente sottoposta, in forma di proposta, all'Amministrazione Comunale il planivolumetrico dell'intervento in scala 1 : 200 esteso ad un raggio circolare di almeno mt. 50.00.

Non è consentita l'edificazione di fabbricati ad uso esclusivo di abitazione come anche sono vietati interventi di ampliamento e ristrutturazione dei soli fabbricati ad uso abitazione esistenti, mentre sono consentite le sole operazioni di ordinaria manutenzione.

Per i fabbricati destinati a nuovi insediamenti produttivi è consentita la realizzazione di locali strettamente indispensabili al servizio di sicurezza e vigilanza degli impianti.

Le prescrizioni per l'edificazione, relativa a detta zona, sono le seguenti:

- il rapporto massimo, tra superficie coperta e superficie scoperta, non dovrà superare il valore di 0.50;
- il rapporto di utilizzazione e cioè il rapporto tra superfici utili calpestabili, anche su piani diversi o sovrapposti, e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0.70;
- i fabbricati dovranno essere isolati nel lotto;
- la distanza dalle strade comunali dovrà essere di mt.10 mentre quella dalle strade provinciali non potrà essere inferiore a mt. 20.00;
- i distacchi dai confini privati non potrà essere inferiore a mt. 6.00;
- le superfici restanti e le aree di minimo distacco non potranno essere occupate da costruzioni accessorie o strumentali, bensì dovranno essere sistemate a verde privato e parcheggi per consentire la sosta e la manovra degli automezzi.

Art. 19 - ZONA OMOGENEA D – SOTTO ZONA D2 (artigianale e di piccole industrie con obbligo di lottizzazione).

In questa sottozona è consentito l'insediamento di attività artigianali, commerciali e di deposito; previo inquadramento dell'attività edificatoria in apposito piano di lottizzazione convenzionata o P.P. esecutivo.

I piani di lottizzazione convenzionati, ovvero i piani particolareggiati ex art. 27 della legge 865/1971, potranno essere stesi alla totalità delle zone denominate D ovvero predisposti per programmi pluriennali di attuazione; in tal caso, dovranno interessare superfici non superiori a 3 Ha.

In ogni caso, gli studi urbanistici dovranno essere estesi fino ai confini di zona.

Le strade comunali di collegamento urbano e le strade provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti ma dovranno essere previste apposite strade di servizio con innesto nella viabilità di collegamento comunale, provinciale o statale inquadrando detta viabilità di servizio attraverso la predisposizioni dei predetti piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati.

E' altresì vietata la costruzione di abitazioni civili a meno di locali direttamente annessi allo svolgimento dell'attività produttiva e della quota strettamente necessaria per i servizi di guardiania.

Le prescrizioni di zona per l'edificazione sono le seguenti:

- indice di densità territoriale : max 1.00 mc./mq.;
- rapporto di copertura : 1/3;
- indice di fabbricabilità fondiaria : 3 mc./ mq.;
- altezza massima : 9 mt.;
- distanza da strade comunali : 10 mt. ;
- distanza da strade provinciali : 20 mt. ;
- distanza dai confini : 6 mt.;
- superficie minima del lotto : 1.000 mq.;

- cessione standards : 10%.

All'interno dei lotti devono essere lasciate aree disponibili e necessarie per consentire la manovra e la sosta degli automezzi, mezzi di lavoro ed autoveicoli degli addetti.

Tali aree dovranno interessare almeno il 20 % del lotto.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni anche accessorie addossate ai confini di proprietà, purchè le superfici delle stesse superino i mq. 100 e l'altezza massima non superi, in ogni suo punto, i mt. 3.50.

Art. 20 – ZONA OMOGENEA D – SOTTOZONA D/ PIP (piano insediamenti produttivi ad indirizzo pubblico).

Questa sottozona si riferisce all'insieme delle aree facenti parte e comprese nel PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, ad indirizzo pubblico, denominato “ P.P.I. ZIU FRASU” per complessivi ha. 3.77.55 ed approvato con decreto n° 1335/U del 1.x.1985 EE.LL.- Finanze-Urbanistica.

Per questa particolare sottozona, specificamente inquadrata e compresa in apposito piano attuativo, valgono le specifiche norme di piano.

Così indici planivolumetrici, distanze, altezze, cessioni, caratteristiche di fabbricati e delle recinzioni, movimenti di terra oltre che destinazioni d'uso, sono previsti nel piano già predisposto, adottato dall'Amministrazione Comunale e provvisto di decreto di Nulla Osta Regionale.

Art. 21 – ZONA OMOGENEA D – SOTTOZONA D3 (industriale con prescrizioni speciali)

Approvata con Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 323 del 31. dic. 1984 in variante dell'insediamento industriale esistente in località San Leonardo di Siete Fuentes e destinata all'ampliamento dell'impianto operante nel settore delle industrie, di imbottigliamento di bibite gassate e di acque minerali, con denominazione “Sardabibite s.p.a.”. In detta sottozona, denominata D3 nella planimetria generale allegata al P. di F. , sono prescritti:

- indice territoriale . : max 0,80 mc. / mq. ;
- indice di fabbricabilità fondiaria : max 1,60 mc. / mq. ;
- altezza massima edifici : max 7,00 mt. ;
- distanza dalla strada provinciale : max 20,00 mt. ;
- distanza dai confini : 6,00mt. ;
- rapporto di copertura : max ¼ ;

L' area insistente in questa sottozona è quella strettamente annessa al contorno della fabbrica esistente.

Lo schema delle recinzioni, lungo il fronte strada, dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione e, comunque, dovrà essere appaiato ad uno schermo di piantumazione.

Art. 22 – ZONE OMOGENEE E (agricole)

Sono costituite dalle porzioni di territorio destinate all' uso agricolo od agro – pastorale .

Per essere il P. di F. recepisce le indicazioni contenute nel piano di coordinamento territoriale della Comunità montana sul piano di sviluppo agricolo e dei piani di sviluppo aziendali ed interaziendali di iniziativa privata , in conformità ai piani previsti dalla L.R. 44/76.

In assenza di tali strumenti il P. di F. opera a mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine attraverso il divieto del frazionamento dei fondi a fini e scopi residenziali .

Art. 23 – ZONA OMOGENEA E (SOTTOZONA E1 – agricola di salvaguardia)

Questa particolare sottozona è stata creata al fine di ottenere una fascia di rispetto, perimetrando l' involucro esterno delle varie zone omogenee gravitanti attorno all' abitato, entro la quale non risulti fattibile l' edificazione strettamente agricola.

Di fatto in questa sottozona, definita con apposita simbologia nella cartografia di zonizzazione del piano, sono consentite solamente piccole costruzioni di servizio, accessori e di fabbricati antistanti, a condizione che rientrino negli indici di fabbricabilità prevista e che non superino l' altezza di mt.3,50 in ogni loro punto.

I box possono sorgere sul confine di proprietà .

Il rapporto di copertura è di 1/30.

L' indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03 mc. / mq.

Sono tassativamente vietate le costruzioni ad uso ricovero animali domestici di bassa corte (suini – polli – galline – conigli)

Art. 24 - ZONA OMOGENEA E (SOTTOZONA E 2 - (agricola)

In questa sottozona sono consentite esclusivamente costruzioni di carattere agricolo e zootecnico riferite ad interventi organici di sistemazione aziendale o di pertinenza dell'azienda agraria non soggetta a miglioramento .

E vietato il frazionamento fondiario avente scopo di formare lotti di terreno per fini edificatori a carattere residenziale.

Sono pertanto ammesse nuove costruzioni residenziali solo quando risultino funzionali alla conduzione agricola del fondo.

Le prescrizioni di zona, per l'edificazione, sono le seguenti:

- rapporto di copertura: 1/30 mq/mq. ;
- indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze asservite al fondo: 0.03 mc/mq.;
- indice di fabbricabilità fondiario fondiario per progetti di O.M.F: 0.20 mc/mq. ;
- altezza massima: 7 mt.;
- distanza dalla strada comunale o vicinale: 10 mt.;
- distanza dalla strada provinciale: 20 mt.;
- distanza dai confini: 6 mt.;
- tipo edilizio: isolato.

Per i fabbricati strumentali il superamento di tali limiti è ammissibile in relazione alla comprovata esigenza per interventi organici di sistemazione aziendale da parte di soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.

Art. 25 - ZONA OMOGENEA F (insediamenti turistici)

Le zone F (turistiche) costituiscono le porzioni di territorio prevalentemente destinate a residenza stagionale, ivi comprese le aree necessarie alla salvaguardia ed alla valorizzazione in vista di una fruizione per il "tempo libero", per la presenza di particolari manufatti, associazione vegetali, caratteri naturali e morfologici.

Gli interventi edificatori, le infrastrutture e tutti gli interventi che comportano trasformazioni degli assetti del suolo sono subordinate alla formazione dei piani di zona F; od al rispetto della normativa stabilita dal vigente piano per San Leonardo denominato " STUDIO DI DISCIPLINA DEL TERRITORIO" per le sole parti che non contrastino con le disposizioni del presente P. di F. che in ogni caso prevalgono sulle precedenti, fatte salve le lottizzazioni già approvate e munite di decreto di Nulla Osta Regionale.

Gli interventi ammessi riguardano la residenza temporanea, le strutture alberghiere e paralberghiere con le necessarie attrezzature ed impianti, nonché tutte le opere rivolte alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio ambientale.

Art. 26 - SOTTOZONA F1 (interesse turistico o di insediamenti stagionali)

Ricadono nella sottozona F le aree destinate alla residenza temporanea, con le relative pertinenze di servizi, che risultino già edificate in tutto od in parte, intorno all'originario insediamento di San Leonardo di Siete Fuentes, nonché quelle per le quali esiste un piano di lottizzazione approvato con decreto Regionale di Nulla Osta.

Gli interventi urbanistico- edilizi devono essere coordinati con lottizzazioni convenzionate che interessino superfici non inferiori a tre ettari.

I comparti edificatori risultano dimensionati nello STUDIO DI DISCIPLINA DEL TERRITORIO, redatto dall'amministrazione, in ottemperanza all'art. 7 della legge regionale 9 marzo 76 n° 10 ed approvato con decreto Regionale n° 279/ U del 6.4.81.

Pertanto, le lottizzazioni di aree, ricadenti in questa sottozona, dovranno rispettare la previsione urbanistica prevista nel piano suddetto sia per quanto attiene l'involucro e perimetrazione del comparto (in caratteristiche e quantità) oltre che per destinazioni, volumetriche e standards.

In queste sottozone è previsto l'insediamento edificatorio, a fini residenziali- alberghiero e paralberghiero nonché infrastrutture ed opere di asservimento per il miglioramento ambientale della borgata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice territoriale: max 0.40 mc./mq.
- indice di fabbricabilità fondiario: max 0.75 mc./mq.
- rapporto di copertura: 1/5
- distacchi dai confini: 4 mt.
- altezza massima alla gronda per i fabbricati residenziali: 7 mt.
- altezza massima alla gronda per gli insediamenti alberghieri: 10 mt.
- distacchi dalla strada provinciale: 20 mt.
- distacchi dalle strade comunali e dalle strade di lottizzazioni: 5 mt.
- lotto minimo per le case singole: 600 mq.
- lotto minimo per le case a schiera: 350 mq.

Nel caso di insediamenti alberghieri è ammesso, nel rispetto dei parametri fissati a tavola 4 dello " STUDIO DISCIPLINA DEL TERRITORIO" , l'utilizzo volumetrico fino alla concorrenza dell'Indice Territoriale di 0.40 mc./mq. fissato per la zona.

Nel caso di residence, la quantità di superficie di lotto minimo è riducibile a mq. 230 mentre gli altri indici edilizi, fermo restando l'indice fondiario di 0.75 mc./ mq. , saranno i seguenti:

- rapporto di copertura 1/3
- H max 6 mt.
- Distacco dalla strada mt. 3,00
- distacco dai confini (per pareti non finestrate) mt. 2,00
- fronte max delle schiere fino a mt. 70 .

Le quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive , a verde pubblico o a parcheggi , da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nella predisposizione di piani di lottizzazione dovranno essere in misura del 50 % della superficie territoriale ; almeno il 60 % di tali aree devono essere pubbliche .

La localizzazione di tali spazi dovrà rispettare le indicazioni dello STUDIO DI DISCIPLINA DEL TERRITORIO e comunque, in via preventiva, dovrà essere concordata con l'Amministrazione in apposito studio di pre-fattibilità .

Per questa sottozona sono , inoltre , valide le seguenti prescrizioni:

- la facoltà di costruire in aderenza , è ammessa solo per le case abbinate aventi caratteristiche archi ettoniche di omogeneità a condizione che non si creino fronti continue superiori a mt. 40,00 . In questo caso , nella condizione di formazione di piccoli alloggi per vacanze gravitamento, in un unico complesso condominiale, è accettabile un taglio di lotti minimo delle case a schiera;

- non sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà in diversità a quanto previsto nel punto precedente ;
- sono ammessi fabbricati ad uso abitazione , per attrezzature ricettive , ricreative e di interesse generale;
- è fatto assoluto divieto per le installazioni industriali;
- all'interno dei lotti deve essere prevista un'area libera per il parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione;
- le parti libere del lotto devono essere rimboschite con vegetazione di alto fusto nella misura minima di 1 albero per ogni mq. 50 di lotto;
- le recinzioni dovranno essere "a giorno, con esclusione dei prefabbricati in cemento e le reti metalliche;
- le finiture esterne degli edifici dovranno utilizzare l'intonaco ed i materiali tradizionali "a vista" (pietra locale e laterizi);
- le coperture dovranno essere esclusivamente in laterizio (coppi- portoghesi- marsigliesi) od in c.v.p di colore rosso con esclusione di altri colori e dell'eternit;
- non sono ammessi materiali di finitura esterna in PVC (pluviali- gronde- recinzioni- tubature);
- le coloriture delle facciate dovranno armonizzarsi con le preesistenze paesaggistiche ed ambientali al fine di garantire il mantenimento dell'ambiente naturale della zona.

Art. 27 – SOTTOZONA F2 (turistica o di insediamenti stagionali con particolari vincoli)

Ricadono nella sottozona F2 le aree destinate alla residenza temporanea, a San Leonardo di Siete Fuentes, comprese nella fascia sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29.6.1939 n°1497.

Questa sottozona comprende le aree, inserite nella sub-zona 5 dello S. di D. nella quale insiste una lottizzazione parzialmente già edificata, provvista di NULLA OSTA della Soprintendenza, e le altre gravitanti intorno al centro storico della borgata.

Le prescrizioni per questa sottozona sono quelle indicate per la sottozona F1 con le altre, seguenti, più limitative:

- rapporto di copertura : max 1/10 ;
- indice di fabbricabilità fondiario : max 0.75 mc./mq. .

Non sono ammissibili, in questa sottozona, interventi a carattere pararecettivo- alberghiero.

Sono ammesse, inoltre, le opere di risanamento, consolidamento e restauro nonché la ristrutturazione interna degli edifici esistenti.

I progetti relativi dovranno contenere una adeguata documentazione fotografica, i particolari architettonici e di finitura.

La pratica edilizia relativa dovrà essere presentata allo Assessorato Regionale alla P.I. , Beni A.A.A.S. e riportare il Nulla Osta ai sensi della legge 29.6.1939 n° 1497 preventivamente all'esame da parte della commissione Edilizia Comunale.

Art. 28- SOTTOZONA F3 (turistica con insediamenti stagionali a "LA MADONNINA" e "SAN LEONARDO")

Ricadono in questa sottozona le aree, destinate alla residenza temporanea con le relative alle pertinenze di servizi, non ancora interessate all'edificazione né da piani di lottizzazione muniti di decreto regionale.

L'assetto di tali zone, subordinato alla formazione di apposito strumento attuativo, dovrà tener conto:

- delle principali tipologie di insediamento, tipicamente locali, destinate alla residenza temporanea, alberghiera e paralberghiera, e dei rapporti quantitativi reciproci;

- delle preesistenze morfologiche, paesaggistiche, agricole, forestali, nonché dei tessuti edilizi esistenti nel territorio contermini.

In particolare, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- indice territoriale : max 0.30 mc/mq.;
- indice di fabbricabilità fondiario : max 0.75 mc./mq.;
- rapporto di copertura : max 1/10;
- lotto minimo : min. 500 mq.;
- altezza massima : max 7 mt.;
- distanza dalla strada provinciale : min. 20 mt.;
- distanza da strade comunali e di lottizzazione : min. 6 mt.;
- distanza dai confini privati : min. 5 mt.;

Inoltre:

- il 50 % della superficie territoriale impegnata va destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco- gioco- sport e per parcheggi;
- le recinzioni dovranno essere “a giorno” con esclusione di ogni tipo di prefabbricato di cemento;
- le parti non edificate dovranno essere piantumate con almeno un albero d’alto fusto ogni 50 mq di lotto;
- finiture esterne e coperture degli edifici dovranno utilizzare l’intonaco e/o i materiali a vista tipicamente locali (laterizi- legno- pietra) ed i colori dovranno armonizzarsi con le preesistenze paesaggistiche ed ambientali;
- Le tipologie edilizie saranno, di norma, isolate salvo motivate eccezioni da valutarsi caso per caso ;
- L’ edificazione e le urbanizzazioni dovranno essere previste in modo da evitare sbancamenti e comunque alterazioni sensibili del terreno ;
- È fatto divieto di concentrare la residenza nei punti di maggior pregio o importanza ambientale (rilievi – zone alberate) e dovunque possano causare alterazioni di elementi naturali importanti. A questo punto i progetti di lottizzazione dovranno comprendere un piano quotato della zona in scala 1:200.

Art. 29 - SOTTO ZONA F4 (turistica – complesso turistico sociale “FUNTANA LONGA – FUNTANA ‘E S’ ELIGHE)

Nella sottozona F sono comprese le aree destinate ad accogliere il complesso turistico sociale (CAMPING MONTANO) localizzato in regione “ FUNTANA LONGA – FUNTANA ‘ E S’ ELIGHE “ fronte la provinciale Santu lussurgiu – Cuglieri all’ altezza della postazione C. C . di “ Badde Urbara”.

Il complesso, nella sua articolazione progettuale, si compone di n° 145 piazzuole di stazionamento per accampamento in tende o roulottes oltre a n° 10 bungalow per complessivi 50 unità abitative a mono – bi – tricamere + servizi .

La previsione dell’ insediamento comporta una presenza di n° 150 abitanti fluttuanti oltre il personale di servizio .

Per questa sottozona non è prevista una specificità di norme trattandosi di un intervento tipicamente pubblico che verrà definito ed attuato come da progetto esecutivo già adottato dall’ Amministrazione .

Si prevede , comunque , la seguente normativa:

- indice territoriale massimo : max 0,20 mc. / mq. –
- rapporto di copertura : max 1/30 mq. / mq. –
- altezza degli edifici : max 3,50 –

Per le infrastrutturazioni di tale sottozona si prevede:

- l' approvvigionamento idrico dall' abitato di San Leonardo ad impinguamento delle sorgenti presenti in zona (Funtana Longa – Funtana ' E S'Elighe – S'Olostrighe – Rosina) convogliate in serbatoio di carico ;
- alimentazione elettrica secondo gli accordi ENEL con palificazione
- allacciamento fognario all'impianto di depurazione della borgata di San Leonardo con tubazione esclusivamente in grès;
- allacciamento telefonico alla rete della borgata ;
- definizione rete antincendio;
- allacciamento alla rete viaria provinciale ,
- sistemazione "a verde" degli spazi liberi ed allestimento zone di verde attrezzato (giochi e svago).

Art 30 – SOTTO ZONA F5 (zona di interesse paesistico)

Nella sottozona F sono comprese le porzioni di territorio destinate alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle risorse ambientali, paesistiche, storiche e culturali, indispensabili ad una fruizione turistica dell' habitat lussurgese.

Tali sottozone comprendono :

- 1) Il territorio boscato a monte di Santu Lussurgiu sotto posto a tutela forestale e quello su cui insistono i rimboschimenti recenti dell' A.F.D.R.S.;
- 2) Le fasce con i percorsi lungo la valle del rio "Sos Molinos" e del rio " Sas Craccheras", con gli edifici e le opere di presa degli originari molini e gualchiere lussurgesi , il sistema delle "terrazze", degli orti , delle fasce alberate da considerarsi come un unicum ambientale di rilevante interesse ;
- 3) Le singole emergenze archeologiche, storiche; culturali, con le aree compreso in un raggio di mt. 100 attorno ad esse, comunque anche se ricadenti in un zona diversa (E- agricola).

Nell'attesa di formazione di un piano di disciplina delle zone F per tutto il territorio comunale, esteso a quelle parti di territorio attualmente classificate agricole, valgono le seguenti norme di salvaguardia:

- è sempre consentito il recupero degli edifici originali esistenti, di tipo rurale o paleoindustriale (molini e gualchiere) per l'uso originario o come attrezzatura di appoggio per gli itinerari turistici, con esclusione assoluto della residenza;
- è fatto divieto, nelle fasce interessate da utilizzazioni agricola, di installare nuove strutture produttive di grossa importanza;
- per tali interventi si utilizzerà l'indice agricolo di 0.03 mc./mq. , con costruzioni ad un solo piano con materiali preferibilmente di pietra al rustico o di laterizio che comunque non alterino gli assetti esistenti;
- nelle aree, in un raggio di mt. 200 attorno alle emergenze ambientali 8 nuraghi-manufatti di epoca antica di particolare pregio), si applica l'indice territoriale di 0.001 mc. mq.. Per un raggio di mt. 100 dalle opere da salvaguardare è preclusa l'edificazione ex novo.

Il piano di disciplina dovrà definire il quadro delle opere di intervento su infrastrutture, servizi, recupero e salvaguardia di edifici, percorsi e fasce boscate, in vista di specifici progetti attuativi e nel quadro delle seguenti prescrizioni:

- l'infrastrutturazione degli itinerari mediante una rete di servizi e punti di appoggio dovrà prevalentemente utilizzare gli edifici e le opere esistenti integrandole, quando necessario, con interventi atti a salvaguardare l'equilibrio ambientale.

Art. 31 – ZONA G – (SERVIZI GENERALI)

I “servizi di interesse generale” (ZONE G) comprendono una casistica piuttosto diversificata. Si tratta di aree ed attrezzature che in molti casi non fanno che assegnare una situazione più appropriata a situazioni già consolidate mentre, in altri casi, costituiscono nuove scelte di progetto.

Dette aree ed attrezzature sono state divise ed indicate in sottozone che in appresso si indicano.

Dette sottozone risultano:

- a) SOTTOZONA G1 – IMPIANTI TECNOLOGICI A “SA ROCCA”;
- b) SOTTOZONA G2 – PARCO COMUNALE NEL COLLE “SAN GIUSEPPE”;
- c) SOTTOZONA G3 – LOCALITA’ DA PIANTUMARE E RIMBOSCHIRE;
- d) SOTTOZONA G4 – ATTREZZATURE ED IMPIANTI PARTICOLARI;
- e) SOTTOZONA G5 – IMPIANTI TECNOLOGICI a – “Predu Micheli” - “Molineddu” - “Pileri” - “Zann’Abile”
- f) SOTTOZONA G6 – IMPIANTI TECNOLOGICI A “BADDE URBARA”
- g) SOTTOZONA G7 – SERVIZI, ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER IL TERMALISMO IDROPINICO
- h) SOTTOZONA G8 – IMPIANTI CIMITERIALI;
- i) SOTTOZONA G8* - PERTINENZE CIMITERO.

a) SOTTOZONA G1 – IMPIANTI TECNOLOGICI A “Sa Rocca”

Questa sottozona, di limitata superficie, per la particolare posizione nella parte alta dell’abitato sovrastante il centro urbano in tutta la sua configurazione, è stata destinata ad accogliere un insediamento, di carattere tecnologico, per impianti ed installazioni telegrafiche, telefoniche, radio – tv.

E’ ammessa, in questa piccola sottozona, la postazione di sole antenne su palo con annesso box di alloggiamento impianti di trasmissione con esclusione di altri tipi di manufatti che possano comportare modifiche al paesaggio, che seppur rappresentato e caratterizzato da un assetto spoglio, di lavato, privo di cotica vegetazionale, segna, per la strategicità del posto e l’asprezza imponente del suo rilievo, un ruolo protagonista nelle trasformazioni e modificazioni del territorio succedutesi nei tempi.

Non sono, pertanto, assentite altre opere di trasformazioni o modificazioni dell’area.

L’altezza delle antenne su palo, con esclusione di tralicci, non potranno superare i mt. 12.

Perimetrale alla postazione dovrà essere realizzato uno “schermo verde” formato da essenze indigene al fine di “mascherare” al massimo l’intervento.

b) SOTTOZONA G2 – PARCO COMUNALE NEL COLLE “ SAN GIUSEPPE”

Tale sottozona individua le superfici di territorio comprese tra la via “ Zann’Abile” con l’omonimo rione e la via Delle Cave – prolungamento via “ Mariane”.

Per la particolarità di questa zona, composta da un colle degradante verso le zone abitate, è vietata l’edificazione per qualsiasi uso.

Sono consentite opere di recupero, da attuare con apposito progetto esecutivo, sull’esistente ex chiesa San Giuseppe.

Le eventuali recinzioni da porre in essere a protezione delle scarpate antistanti i fabbricati di via Delle Cave dovranno essere in rete metallica di colore verde o in murature a secco di tipo tradizionale.

La parte alta del colle verrà destinata a parco comunale per la salvaguardia ambientale ed il tempo libero.

c) SOTTOZONA G3 – LOCALITA’ DA PIANTUMARE E RIMBOSCHIRE

Questa sottozona individua e localizza le parti di territorio soggette, per la particolare posizione panoramica ed espositiva a monte dell’abitato, alla piantumazione ed al

rimboschimento, principale con essenze indigene (castagno- agrifoglio- leccio- rovere) , per la destinazione a parco.

In questa sottozona è vietata l'edificazione per qualsiasi uso.

Sono consentite opere di riordino e recinzione dell'area con muretti a secco in pietra locale (per terrazzamenti e chiudende) e rete metallica plastificata di colore verde.

L'area così definita verrà destinata a parco pubblico per la salvaguardia ambientale ed il tempo libero.

d) SOTTOZONA G4 – ATTREZZATURE ED IMPIANTI PARTICOLARI

In questa particolare sottozona, posizionata in località "Pradoniscos" a Km. 1.5 dall'abitato - con i servizi localizzati al contorno (rete elettrica – stradale- idrica) , sono possibili gli interventi, a carattere generale, finalizzati all'ottenimento di strutture per l'istruzione- la formazione professionale- le attività ricreative e lo sport, di iniziativa pubblica o da parte di Enti ed Istituti privati.

L'edificazione, in questa sottozona, deve avvenire nel rispetto dell'ambiente circostante e secondo i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura : 1/10
- Densità edilizia : 0.50 mc./ mq.
- Distanza dalla strada provinciale : 50 mt.
- Distanza dai confini : 10 mt.
- Altezza massima : 9 mt.

e) SOTTOZONE G5 – IMPIANTI TECNOLOGICI A "PREDU MICHELI" "ZUANN'ABILE" "MOLINEDDU" "PILIERI"

Queste sottozone individuano le parti del territorio nelle quali trovansi localizzate o dovranno trovare collocazione gli impianti tecnologici asserviti alle infrastrutture urbane -agli insediamenti abitativi- agli insediamenti produttivi- agli insediamenti agrozootecnici.

Specificamente avremo:

- sottozona G5' – ("Predu Micheli) – attuale e futura di localizzazione del serbatoio principale della rete idrica con annessi impianti di potabilizzazione;
- sottozona G5'' – ("Zuann'abile") – previsione attuale di localizzazione della stazione di pompaggio acque nere e futura localizzazione reflui, zona nord- est abitato ed insediamenti artigianali, da convogliare in rete urbana con condotta "a caduta";
- sottozona G5''' (" Molineddu") – previsione e localizzazione impianto depurazione abitato per scarichi civili abitato e delle zone artigianali;
- sottozona G5''''- ("Pilieri") – previsione e localizzazione impianto di depurazione asservito agli insediamenti suinicoli.

f) SOTTOZONA G6 – IMPIANTI TECNOLOGICI A "BADDE URBARA"

Questa sotto zona distingue le aree, ubicate in regione "Badde Urbara", destinate ad accogliere gli insediamenti di carattere tecnologico per impianti ed installazioni telegrafiche – telefoniche – radio – tv.

Ogni intervento dovrà essere compreso nell'area appositamente destinata alla realizzazione di programmi similari, inquadrarsi nel piano d'intervento preordinarlo dall'amministrazione, ed osservare le seguenti prescrizioni:

- Altezza massima di edifici in muratura : max 7 mt.;
- lotto minimo : min. 300mq.;
- indice di fabbricabilità fondiaria : max. 1 mc./mq.;
- rapporto di copertura : max. 1/3;
- distanza da strada di accesso : min. 6 mt.;
- distanza da confini privati : min. 5 mt.;

E' consentito, per le sole antenne- tralicci- pali, il raggiungimento di un Hmax pari a mt. 30. Maggiori altezze saranno possibili previo parere, in deroga, dell'Amministrazione Comunale. Nessun intervento, di costruzioni ex novo- di adattamento e miglioramento dell'esistente, saranno possibili se non in possesso della disponibilità dell'area e del parere di preventivo Nulla Osta da parte della Cooperativa di servizi che ha in gestione l'area in base a delibera comunale n° 69 e n° 18 del 19.05.83 e del 31.1.85.

g) SOTTOZONA G7 - SERVIZI, ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER IL TERMALISMO IDROPINICO:

Questa sottozona individua l'area ubicata in regione "Su Laccheddu Ruiu" destinata ad accogliere un insediamento di carattere "termale-curativo/idropinico" nel rispetto dell'accordo di programma stipulato tra Regione-Provincia-Comune-Nilam nel P.I.A. "OR-04/Sinis-Montiferru" meglio noto come progetto "San Leonardo Centro Vacanze e Salute - Valorizzazione e sfruttamento delle risorse idroponiche a scopo curativo, con la realizzazione di strutture ricettive".

L'area, sita in località "Su Laccheddu Ruiu" distinta in catasto al foglio 28 mappale n. 11 è inserita in zona G/7 (servizi, attrezzature ed impianti per il termalismo idropinico-curativo) per una superficie di 10.000 mq (lato sud-ovest come schematizzato nelle tavole grafiche): in essa sono previsti ed assentibili solo interventi di carattere ricettivo a destinazione curativo-termale, con inclusione di quella dello sport e del tempo libero, con il rispetto dell'ambiente circostante e secondo i seguenti parametri:

- superficie territoriale inclusa	mq	100.000
- indice territoriale max		0,20
- superficie max copribile		1/30
- indice fondiario		0,15
- H max	m	7,50
- Distanza minima dai confini	m	10,00
- Distanza dalla strada	m	20,00

L'intervento è inoltre soggetto all'obbligo:

- presentazione di V.I.A. nel rispetto della normativa Regionale vigente (D.A. della R.A.S.)

h) SOTTOZONA G8 - IMPIANTI CIMITERIALI:

Questa sottozona individua le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature di carattere cimiteriale per il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali ed i servizi per il pubblico.

L'area cimiteriale ha un'estensione di superficie pari a circa 11.919 mq.

Qualsiasi trasformazione edilizia all'interno della sottozona G8 dovrà essere coerente con quanto stabilito dal Piano Regolatore Cimiteriale.

i) SOTTOZONA G8* - PERTINENZE CIMITERO.

Questa sottozona individua l'ambito del piazzale di ingresso al cimitero e dei parcheggi di pertinenza destinate ai visitatori, con un'estensione di superficie di circa 4.275,00 mq.

In questa area è vietata la costruzione di nuove volumetrie.

Le prescrizioni di tale sottozona sono stabilite dal Piano Regolatore Cimiteriale

Art. 32 – ZONE H – SALVAGUARDIA

In questa zona sono comprese le parti di territorio che rivestono particolare **importanza e pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, paesaggistico o di particolare** interesse per la collettività per la tutela di alcune zone della parte est dell'abitato di Santu Lussurgiu dove l'edificazione sortirebbe risultati inaccettabili per le forti pendenze ed il manto erboso che le riveste (zone H1). **Sono consentiti in tali zone solo gli interventi di trasformazione atti a recuperare e salvaguardare le caratteristiche ambientali dei luoghi, fatta esplicitamente esclusione per la edificazione con destinazione diversa da impianti ed opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.**

Per le zone H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc./ mq.

H1 – “RISPETTO STRADALE E FLUVIALE”

Le Aree di rispetto stradale sono quelle previste dal Codice della Strada (D.lgs. n.285 del 30/04/1992 e successive modificazioni) per le diverse categorie di strade. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti; si potranno effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti. Previa autorizzazione e concessione tali aree potranno essere sfruttate per fini agricoli e sarà consentita la realizzazione di recinzioni a vista. È altresì consentita la modifica di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, previa dimostrazione delle effettive esigenze e solo se la nuova destinazione è compatibile con gli utilizzi dell'area consentita dal presente articolo.

Le Aree di rispetto fluviale comprendono le zone del territorio sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 431 del 1985, cioè le fasce di rispetto che fiancheggiano i fiumi, per una larghezza di metri 150 per quanto riguarda i corsi d'acqua compresi negli elenchi di cui al Decreto Ministeriale del 21 settembre 1984; in tali aree, ad eccezione dei centri abitati delimitati dagli strumenti urbanistici vigenti, sono vietate le modificazioni dell'assetto del territorio nonché opere edilizie e lavori, ad eccezione delle opere ammesse dalla succitata legge.

H2 – “FASCIA DI SALVAGUARDIA”

Comprende quelle aree in cui deve essere garantita la salvaguardia ambientale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici dei rispettivi insiemi, sottoposti a vincolo paesistico. Non sono consentite all'interno di dette aree alterazioni allo stato attuale dei luoghi. Tali aree sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa. Nelle sottozone H2 sono consentiti solo i seguenti interventi:

- attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali ed archeologiche;
- fruizione naturalistica, comprendente l'insieme delle attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.

H3 – “RISPETTO CIMITERIALE”

È prevista, ~~inoltre~~, la definizione del vincolo cimiteriale (zona H3 – rispetto cimiteriale), all'interno del quale valgono le disposizioni di cui al Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “*Testo Unico delle Leggi Sanitarie*”, art. 338.

La fascia di rispetto cimiteriale, verso il centro urbano, segue il limite delle zone B2, G5 e S3. Verso l'agro, il limite della fascia è esteso per 200 mt. a partire dal perimetro del recinto cimiteriale esistente e di ampliamento.

Art. 33- ZONE “S”

Sono così classificate le zone destinate a spazi pubblici che rivestono un interesse di quartiere. Tali infrastrutture vengono suddivise, ai sensi del D.A. n° 2266/u del 10.12.1983, in:

S1 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE. Queste risultano:

- A- Scuola Materna Maria Ausiliatrice;
- B- Scuola Elementare e Materna Statale;
- C- Scuola Media in località “Su Murischeddu”;
- D- Scuola Media in viale Don Bosco;
- E- Palestra Scolastica.

S2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. Queste risultano:

- F- Chiesa San Pietro;
- G- Chiesa Del Carmine;
- H- Chiesa Santa Croce;
- I- Chiesa Santa Maria Degli Angeli;
- L- Mercato Civico;
- M- Mercato Civico;
- N- Mercato rionale zona 167 “Zuann’Abile”;
- O- Centro cultura popolare;
- P- Centro base polivalente anziani;
- Q- Casa comunale;
- R- Ufficio di Collocamento;
- S- Istituto Maria Ausiliatrice (convitto e scuola);
- T- Istituto Divina Provvidenza (convitto e scuola);
- ~~U- Area Cimiteriale;~~
- V- Biblioteca comunale;
- Z- Mattatoio;
- X- Cooperativa Pastori;
- Y- Cooperativa Latteria Sociale;
- K- Stazione Ippica;
- AA- Salone parrocchiale
- AB- Poliambulatorio;
- AC- Salone piazza San Giovanni;

S3 AREE PER IL VERDE E PER LO SPORT

- W1- Area sportiva “ Predu Micheli”;
- W2- area sportiva “Su Murischeddu”;
- W3- area sportiva “Collegio”;
- W4- verde elementare “Sa Mandra”;
- W5- verde elementare costone “Sa Costa”;
- W6- verde elementare area “S’Eligheddu”;

W7- verde attrezzato piazza Meloni;
W8- verde attrezzato a "Su Sauccu";
W9- verde attrezzato a "Sa Funtanedda";
W10- verde attrezzato a "San Sebastiano";
W11- verde attrezzato in p.zza "Santa Lucia";
W12- verde attrezzato in "Predu Micheli";

S4- AREE PER PARCHEGGI LOCALIZZATE IN ZONE DIVERSE DELL'ABITATO ED INDICATE IN ELENCAZIONE DI RIFERIMENTO.

- In zona A: mq. 4.070;
- in zona B: mq. 8.558;
- in zona C: mq. 3.961.

S*- AREE DI PROGETTO (S1 + S2 + 3S + S4)

Risultano le aree, localizzate in progetto, ad integrazione di quelle ancora necessarie per il raggiungimento degli standards richiesti per il piano.

In apposito quadro sono elencati i riferimenti (quantità- proprietà- collocazione).

ART.34 AREE DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

34.1 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ DA FRANA

34.1.1 Attuazione Disciplina delle aree di Pericolosità "Molto Elevata" da frana (Hg4)

Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 31 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

34.1.2 Attuazione Disciplina delle aree di Pericolosità "Elevata" da frana (Hg3)

Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

34.1.3 Attuazione Disciplina delle aree di Pericolosità "Media" da frana (Hg2)

Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 33 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

34.1.4 Attuazione Disciplina delle aree di Pericolosità "Moderata" da frana (Hg1)

Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

34.2- DISCIPLINA DELLE AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Nelle aree di sovrapposizione con le aree di pericolosità idraulica si applicano le prescrizioni di cui all'art. 23 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

34.2.1 – Attuazione Disciplina delle aree di Pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art.27 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

34.2.2 – Attuazione Disciplina delle aree di Pericolosità idraulica elevata (Hi3)

Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art.28 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

34.2.3. – Attuazione Disciplina delle aree di Pericolosità idraulica media (Hi2)

Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art.29 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

34.2.4 – Attuazione Disciplina delle aree di Pericolosità idraulica moderata (Hi1)

Per gli interventi in tali aree si rimanda all'art.30 delle Norme di Attuazione del P.A.I.