

COMUNE DI SANTU LUSSURGIU
SERVIZIO TECNICO

PIANO
URBANISTICO
COMUNALE

LEGGE REGIONALE 22.12.1985 n° 45

STRALCIO
NORME DI ATTUAZIONE

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'elighe – 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;
- Zona H: - salvaguardia, comprende le seguenti sottozone:
 - sottozona H1 - rispetto stradale e fluviale;
 - sottozona H2 - rispetto cimiteriale;
 - sottozona H3 - fascia di salvaguardia.

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

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 telegrafoniche, 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 zone, 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) SOTTOZONA 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''' (“ Mlineddu”) – previsione e localizzazione impianto depurazione abitato per scarichi civili abitato e delle zone artigianali;
- sottozona G5''''- (“Pilier”) – 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 telegrafoniche – 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 idropiniche 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.)

Art. 32 – ZONE H – SALVAGUARDIA-

In questa zona sono comprese le parti di territorio che rivestono 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).

E' prevista, inoltre, la definizione del vincolo cimiteriale previsto nel rispetto di mt. 100 verso il fronte nord, ovest e di mt. 200 verso quello sud- est.

Per le zone H è prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc./ mq.

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 Murisheddu";
- 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’Able”;
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 Murisheddu”;
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 standars richiesti per il piano.

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