

COMUNE DI SANTA GIUSTA
PIANO URBANISTICO COMUNALE
NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - VALIDITÀ DELLE NORME

Le presenti norme si integrano con quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Santa Giusta con particolare riguardo alla disciplina urbanistica relativa alle zone del centro urbano e del territorio del Comune, alle zone di espansione residenziale, alle altre zone territoriali omogenee previste dall'art. 3 del D.Ass.EE.LL. Fin.Urb. del 20.12.1983 n° 2266/U.

Le norme tengono conto delle analisi e degli accertamenti posti alla base dei due P.T.P. n° 9 del Golfo di Oristano e n° 12 del Monte Arci, ai quali si è fatto riferimento per reperire le peculiarità proprie di ciascuna zona, e che sono stati integrati con la definizione di altri siti e risorse territoriali di interesse paesistico-ambientale.

Sono stabiliti i vari indici edilizi, le distanze fra gli edifici, le altezze ed in generale i vari vincoli che debbono essere rispettati nell'attività edificatoria.

Art. 2 - CARTOGRAFIA

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'intero territorio del Comune ed in particolare l'aggregato urbano e la zona costiera.

Le localizzazioni delle varie zone sono riportate nelle planimetrie rappresentate nel rapporto 1:2000 per l'aggregato urbano ed in scala 1:10.000 per il territorio comunale.

Art. 3 - ATTUAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) le modalità di attuazione degli interventi con concessione diretta;
- b) l'esecuzione di piani urbanistici attuativi secondo le procedure previste dall'art. 21 della L. R. 45/89;
- c) le norme di adeguamento ai P.T.P. n° 9 e n° 12;
- d) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte dei privati secondo le prescrizioni di zona risultanti dalle presenti norme e secondo le indicazioni delle planimetrie allegate al P.U.C. nell'osservanza delle norme dettate dalla Legge Urbanistica n°1150/42, dalla Legge integrativa n° 765/67, dalla L.R. 22.12.1989 n° 45 e dalle disposizioni impartite dalla Regione Autonoma della Sardegna;
- e) l'applicazione di vincoli su aree e beni determinati.

Art. 4 -AREE SOGGETTE AL REGIME AUTORIZZATORIO

EX L. 1497/39.

Il regime di tutela e di autorizzazione di cui alla L.1497/39 art. 7 si applica alle aree poste all'interno della apposita perimetrazione stabilita nei P.T.P., e riportata nella zonizzazione del P.U.C., per le quali le norme di attuazione degli stessi Piani hanno efficacia vincolante.

Il regime autorizzatorio viene esteso agli ambiti di tutela e salvaguardia definiti nel P.U.C., a seguito della puntuale individuazione della fascia di rispetto degli stagni minori prossimi allo stagno di Santa Giusta ai sensi della L. 431/85, con le esclusioni delle zone edificate ivi previste.

Non sono individuate zone vincolate nelle fasce adiacenti ai corsi d'acqua in quanto il territorio comunale non comprende i cosiddetti

"fiumi", che sono elencati nel D.P.G.R. n. 368/93.

Le opere pubbliche, per le quali non è richiesta la valutazione dell'impatto ambientale ai sensi dell'art. 1 del D.P.C.M. 377 del 10.08.88, e per le quali è prescritto l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L.1497/39, previo studio di compatibilità ambientale di cui all'art. 7 successivo sono le seguenti:

- opere stradali ed aeroportuali;
- opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
- i depuratori consortili.

Art. 5 - INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE.

Al fine di garantire la valorizzazione anche degli aspetti percettivi e formali dei luoghi vengono formulati i seguenti indirizzi di pianificazione e e progettazione delle opere di trasformazione territoriale:

- Interventi di riedificazione ambientale con creazione di celle ecologiche con la funzione di incrementare la diversità di specie.

-Inerbimento delle scarpate delle colmate con funzione di consolidamento e diversificazione biologica.

-Piantumazione ed inerbimento delle aree delle scarpate e di sponda dei canali.

- Miglioramento del regime idraulico degli stagni.

- Formazione di percorsi polifunzionali attrezzati.

Art. 6. INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Gli ambiti di trasformazione integrale "1" sono compresi nella zona di salvaguardia H1, per le quali le norme relative garantiscono la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, morfologici, archeologici, con interventi che rientrano negli usi consentiti dall'art. 14 delle norme di attuazione del P.T.P..

Gli ambiti di grado "2a" e "2c" ricadono nelle sottozone agricole da E1 ad E5.

Le volumetrie massime edificabili sono determinate dagli indici fondiari ammessi per le singole sottozone nel rispetto delle "Direttive per le zone agricole - Art. 8 della L.R.45/89" dettate dal D.P.G.R. n.228 del 03.08.1994.

Le norme stabilite negli articoli 14, 15, 16, 17, 18, 19, relative alle sottozone E, nelle quali sono interamente comprese le aree degli ambiti di trasformazione di grado "2a" e "2c" di tutela, specificano i limiti ed i criteri degli interventi ammissibili, nonché le volumetrie massime edificabili.

Le aree a forte rischio ambientale, come le aree inondabili di fondo valle, sono ricomprese nelle zone H di salvaguardia.

Nelle aree che rientrano entro il perimetro proposto per il Piano del Parco di Monte Arci, ai sensi della L.R. n.31/89, trovano contestuale applicazione, sino all'approvazione del Piano del Parco, le norme del P.U.C. e le norme di salvaguardia di cui all'art. 26 della citata L.R. 31/89.

Art. 7 STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO AMBIENTALE.

Nei casi in cui è prescritta la previa verifica di compatibilità

ambientale i proponenti soggetti pubblici e privati debbono produrre ai competenti organi dell'Amministrazione regionale, in via preventiva o a corredo dell'atto da autorizzare, lo studio di compatibilità paesistico ambientale, che, nell'osservanza dell'art. 9 delle N.A. del P.T.P. si compone dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

a) - individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione proposta di piano o edificatoria;

b) - descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

c) - caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;

d) - simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altri componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate ;

e) - concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Lo studio di compatibilità paesistico ambientale è richiesto per la fattibilità tecnica dei vari progetti, piani, programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale all'interno della perimetrazione degli ambiti di efficacia vincolante del P.T.P.

Lo studio di compatibilità ambientale è richiesto per realizzazione delle attrezzature amovibili e di servizi anche a supporto della

balneazione correlata al rilascio dell'occorrente autorizzazione di cui all'art.7 della L.1497/39.

**Art. 8 - NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA
COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEI PROGETTI DI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE**

I piani attuativi, particolareggiati o di recupero, riguardanti gli isolati del centro abitato parzialmente edificati, debbono rispettare il carattere tradizionale dell'ambiente, l'altezza degli edifici non sarà superiore alla media delle altezze degli edifici della zona e nel recupero si dovranno valorizzare gli elementi architettonici tradizionali.

Ai fini della determinazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, ai sensi dell'art. 2 del D.P.C.M. 01.03.91, viene stabilita la seguente classificazione per le diverse zone del territorio.

- Classe II - Zona C di espansione residenziale.
- Classe III - Zona D1 e zona B.
- Classe IV - Zona D2 e zona D3.
- Classe VI - Zona industriale D0 e zona Cave D4.

Per i nuovi insediamenti sarà eseguito il calcolo del maggiore deflusso delle acque meteoriche e saranno previste le limitazioni di scarico negli stagni mediante bacini di regolazione.

Per l'accertamento degli effetti degli inquinanti persistenti sulla qualità delle acque sotterranee ed in particolare di quelle utilizzate per usi civili (alimentazione idrica potabile della zona industriale), nonché per conoscere l'evolversi delle condizioni di sfruttamento delle falde, l'Amministrazione provvederà periodicamente alle indagini necessarie.

Nei progetti di costruzioni stradali o che comunque comportino movimenti di terra sarà prevista la sistemazione dei rilevati e le scarpate degli scavi con la messa a dimora di talee di salice e semina di prato. Inoltre saranno accertati l'esistenza di fenomeni di erosione accelerata e sarà verificata la stabilità dei pendii.

I progetti stradali di sistemazione o di nuova apertura dovranno prevedere sottopassi di uso faunistico.

I progetti delle nuove costruzioni in zona E agricola o in zona H di salvaguardia, dovranno prevedere barriere verdi di mascheramento degli edifici.

Per la tutela del paesaggio, compromesso dall'esecuzione di insediamenti ed in particolare da edifici connessi all'attività dell'orticoltura, saranno confrontate le caratteristiche dell'opera con i caratteri fisici del territorio in termini di colore, disegno e forma, correggendo i risultati in relazione ai rapporti geometrici esistenti fra la sagoma dell'opera ed il profilo del paesaggio di sfondo, attenuando l'impatto con piantumazioni o barriere vegetative.

Per visualizzare l'impatto il progetto preliminare dell'opera dovrà comprendere un elaborato di simulazione del paesaggio mediante fotomontaggi.

Art. 9 - 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, con la possibilità di attuazione con convenzioni per stralci funzionali relativi alle unità minime di intervento definite

dalle presenti norme e approvate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

- b) prevedere le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura di acque nere e bianche, eventuale impianto di depurazione , rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, da concordare in fase di attuazione con l'ENEL, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, impianti di linea telefonica, da concordare in fase di attuazione con la S.I.P.),e per interventi di notevole entità, una quota di opere di urbanizzazione secondaria. Possono essere consentiti impegni minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano totalmente o parzialmente urbanizzate.
- c) inquadarsi nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale senza pregiudicare le linee e gli sviluppi, anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa, calcolo degli standards urbanistici e previsione delle opere di urbanizzazione.
- 2) Stralcio del Piano Urbanistico Comunale riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetria).
- 3) Planimetrie:
 - a) Studio Urbanistico (1:500 o 1:1000).
 - b) Piano quotato ante e post sistemazione (1:500).
 - c) Studio planivolumetrico.
 - d) Piano catastale ed elenco delle ditte e quote di proprietà.
- 4) Norme di attuazione integrative al Piano Urbanistico Comunale.

- 5) Tipologie edilizie (1:200).
- 6) Progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche, telefoniche e di illuminazione pubblica.
- 7) schema di convenzione.

Art. 10 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Santa Giusta nel centro urbano e per il restante territorio è articolato nell'ambito delle seguenti zone omogenee:

Zona B: Zona di completamento residenziale.

Zona C:

Sottozona C1: di espansione residenziale già regolamentata con Piani di attuazione, piani di lottizzazione o piani di zona .

Sottozona C2: di espansione residenziale da regolamentare con Piano attuativo.

Zona D:

Zona D0: aree comprese nel Piano Territoriale del Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese.

Sottozona D1: artigianale e commerciale esistente e già utilizzata per le attività artigianali e commerciali.

Sottozona D2: artigianale regolamentata con piano attuativo (P.I.P.).

Sottozona D3: commerciale già dotata di piano di lottizzazione convenzionato.

Sottozona D4: area per attività di cava di sabbia e ghiaia.

Zona E: Zona agricola.

Sottozona E1: a produzione agricola tipica e specializzata.

Sottozona E2: a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva.

Sottozona E3: aree poste in prossimità delle direttrici di espansione

dell'abitato (Corte Baccas).

Sottozona E4: borgata di Cirras con centro rurale.

Sottozona E5: aree pascolative, vallive del Monte Arci.

Zona G: Servizi generali: Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, attrezzature per l'addestramento professionale.

Zona H: Salvaguardia: Zona di rispetto stradale, cimiteriale o igienico, o di pregio naturalistico o archeologico:

Sottozona H1: di rispetto naturalistico, ambientale o monumentale.

Sottozona H2: di rispetto cimiteriale.

Sottozona H3: di rispetto stradale.

Aree S: Spazi pubblici per servizi:

S1: Aree per l'istruzione.

S2: Attrezzature di interesse comune.

S3: Spazi pubblici attrezzati per gioco, sport, attrezzature.

S4: Aree per parcheggi pubblici.

Art. 11 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La zona interessa gli isolati dell'abitato, di costruzione anche recente e caratterizzati da una viabilità di formazione episodica e non preordinata.

Per essa si prescrive una edificazione con indice fabbricabilità fondiaria che non superi i 3 mc/mq di utilizzazione fondiaria e che potrà essere elevata a 5 mc/mq con piano particolareggiato o attuativo. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 3/5, con possibilità di aumento di 1/5 per le pertinenze.

Di norma le costruzioni saranno eseguite sul filo strada ove sia

individuabile una caratterizzazione continua.

In caso di nuovi allineamenti stradali gli edifici devono allinearsi in modo da permettere una larghezza stradale non inferiore a 8 m.

Sono ammesse le costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra le pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica (fatta eccezione per le pertinenze o locali di servizio), non potrà essere inferiore a ml. 10 (dieci). Potranno essere costruite pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 5 (cinque)

Le distanze fra le costruzioni potranno essere ridotte a 3 m., quando le pareti prospettanti sono cieche o abbiano solamente aperture con le caratteristiche delle luci legali.

Potranno essere costruite pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza superiore o uguale a ml. 1.5.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze fra le pareti comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, é consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti é consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle previste per le pareti finestrate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Le nuove costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti al fine di rendere armonico il disegno

urbano preesistente.

L'altezza degli edifici comunque non potrà essere maggiore di 10 m., corrispondente a tre piani fuori terra.

Le costruzioni dovranno uniformarsi al carattere della tradizione locale, in particolare i manti di copertura dovranno essere in tegole curve o laterizio.

Dovranno evitarsi, almeno nei prospetti che sono in diretto rapporto visuale con la via pubblica, elementi di finitura o dimensioni di apertura che risultino in contrasto con quelle tradizionali.

Per le tinteggiature sarà concordata la scelta dei tipi e dei colori sulla base della cartella dei colori predisposta dall'Amministrazione.

Nell'ambito degli attuali isolati sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine.

Oltre i fabbricati per abitazioni sono ammessi, uffici e negozi, e servizi connessi con le residenze nonché laboratori artigianali non molesti a giudizio della C.E.C. Si fa divieto di installazioni di tipo produttivo industriale.

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

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di fabbricabilità e nel rapporto di copertura e che non superino l'altezza di m.2,50.

Quando non sia definita la viabilità e quando l'area abbia estensione tale da consentire l'edificazione di più case, per il rilascio della concessione dovrà essere approvata la planimetria di sistemazione generale dell'area dalla quale risulti la previsione delle edificazioni e delle opere di urbanizzazione primaria.

In caso di mancanza di accordo fra i proprietari la suddetta planimetria generale verrà predisposta dal Comune con spese di redazione a carico dei proprietari e con l'obbligo della cessione gratuita delle aree occorrenti per le sedi viarie.

Per le nuove costruzioni, su parere del C.E.C., il Sindaco potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

Art. 12 - SOTTOZONA C1 - ESPANSIONE RESIDENZIALE DOTATA DI PIANI ATTUATIVI

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono stati redatti piani attuativi: pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte della lottizzazione convenzionata o nel Piano di Zona nei modi previsti dalla Legge.

Sono fatte salve le norme di attuazione già stabilite con il piano di lottizzazione o di zona precedentemente approvati.

La distanza dei fabbricati dal filo stradale ove non sia diversamente disposto dal Piano attuativo sarà di m.6, salvo la possibilità di proseguire allineamenti già definiti.

In caso di variante dei piani attuativi dovranno osservarsi le seguenti norme:

- 1) Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m.10 (dieci). Potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo ineditato del vicino a distanza non inferiore a m.5 (cinque). Sono ammessi

distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m.5 (cinque) quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo ineditato del vicino a distanza non minore di m.2,5.

- 2) Sono ammesse case d'abitazione singole, binate, o a schiera.
- 3) La facoltà di costruire sul confine è ammessa solo per case binate o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee. Le case isolate avranno un fronte non minore di ml. 10.
- 4) Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, esse debbono essere di un solo piano fuori terra e di altezza media netta non superiore a ml. 2,50.
- 5) Le costruzioni di servizio saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e di caratteristiche costruttive.
- 6) Sono ammessi laboratori artigianali non molesti né nocivi o volumi per la destinazione commerciale.
- 7) E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.
- 8) Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 1/3, con possibilità di supero per le costruzioni di servizio.
- 9) Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- 10) Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi di liberi. Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m.2,00.

**Art. 13 - SOTTOZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE DA
REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI.**

E' destinata ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari piani attuativi: pertanto l'edificazione é consentita se il fabbricato sorgerà su un lotto facente parte di una lottizzazione approvata e convenzionata nei modi previsti dalla Legge o su un Piano di Zona ex L. 167/62.

La superficie minima da lottizzare non potrà essere minore di 5000 mq. Anche senza l'intervento di tutti i proprietari, previa autorizzazione del Sindaco, uno o più proprietari possono predisporre il piano di lottizzazione esteso all'unità minima suddetta. In tale ipotesi il piano potrà essere attuato per stralci funzionali convenzionabili separatamente e studiati in modo che nello stralcio siano compresi gli spazi pubblici relativi, nella misura prevista dal presente articolo.

Nel piano devono essere definite le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta. La ripartizione degli standards sarà effettuata nel seguente modo: 6.75% per l'istruzione (S1), 3.00% interesse comune (S2), 13.50% spazi pubblici attrezzati (S3), 3.75% parcheggi (S4). Detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 27.00%.

L'indice massimo di fabbricabilità territoriale sarà di 1,50 mc/mq e l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà di 2,50 mc/mq.

Il volume dovrà essere ripartito in conformità delle disposizioni di cui all'art. 4 del citato D.Ass.Urb. 2266/83.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i m. 7.50 da misurare rispetto al piano di sistemazione esterna dal lato a strada.

La distanza minima dei fabbricati dal filo stradale sarà di m.4.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà. In caso di

arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m. 10 (dieci), potranno essere costruiti muri con pareti finestrate verso il fondo inedificato del vicino a distanza non inferiore a m. 5 (cinque). Sono ammessi distanze inferiori fra fabbricati fino a un minimo di m.5 (cinque) quando le fronti prospettanti siano cieche. Potranno essere costruiti edifici con pareti cieche verso il fondo inedificato del vicino a distanza non minore di m.2.50.

Sono ammesse case d'abitazione a schiera, singole o binate.

La facoltà di costruire sul confine è ammessa solo per case binate o a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee. Le case isolate avranno un fronte non minore di ml. 10.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, esse debbono essere di un solo piano fuori terra e di altezza media netta non superiore a ml. 2.50.

Saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezza e di caratteristiche costruttive.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.

Il rapporto di copertura massimo è stabilito nel valore di 1/3, con possibilità di supero per le costruzioni di servizio.

Per ogni nuovo edificio saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi liberi. Le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne (verso le proprietà private) non potranno avere altezze maggiori di m. 2.00.

Art. 14 - ZONA D INDUSTRIALE - ZONA D0.

É la zona industriale ricadente nel territorio dei Comuni di Oristano e di Santa Giusta per la quale si applicano le norme del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese.

All'interno dell'abitato di Santa Giusta ed affacciantesi sulla Via Giovanni XXIII è disposta una zona del piano territoriale denominata "zona verde attrezzata" nella quale sono consentiti edifici soltanto per servizi (antincendio, autofficine, stazioni di servizio, depositi, mense, etc.) con il rispetto delle seguenti norme:

- rapporto copertura 1/10;
- indice di fabbricabilità fondiario 1 mc/mq;
- altezza massima 10 m.;
- distanza minima degli edifici dal limite dei lotti m. 5.

A integrazione delle norme del Piano Territoriale si dispone che l'edificazione della "zona di verde attrezzato" sia condizionata all'approvazione di un intervento coordinato che potrà essere attuato per comparti funzionali e che prevede la viabilità secondaria di accesso ai lotti, il collegamento alla rete fognaria consortile ed alla rete idrica cittadina.

L'onere delle opere di urbanizzazione sarà a carico delle proprietà interessate.

I tipi edilizi saranno a blocchi anche polifunzionali, con esclusione di edifici isolati di modesta consistenza.

Art. 15 - SOTTOZONA D1 - ARTIGIANALE - COMMERCIALE.

E' zona già compromessa da edificazioni esistenti, utilizzate per

attività artigianale o commerciale.

É vietata la costruzione di edifici per abitazione, sono ammessi i locali indispensabili per il personale di custodia.

Sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione con indice di fabbricabilità fondiario massimo di 3 mc/mq, altezza massima di 8 mt..

Non sono ammesse costruzioni sul confine stradale; in caso di arretramento dal confine del lotto adiacente inedificato sarà rispettata la distanza minima di 5 mt, mentre la distanza fra pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica non potrà essere inferiore a 10 m.

Art. 16 - SOTTOZONA D2 -

PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Comprende l'area già lottizzata dall'Amministrazione Comunale mediante Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Gli interventi sono regolamentati dalle norme di attuazione del P.I.P.

Art. 17 - SOTTOZONA D3 -

COMMERCIALE.

Comprende le aree destinate ad attività commerciali regolamentate da piano attuativo già convenzionato con l'Amministrazione Comunale e ad attività artigianali come laboratori inerenti le attività commerciali.

Per gli indici specifici e le modalità di intervento si rimanda alle norme di attuazione del piano vigente.

Art. 18 - SOTTOZONA D4 -

AREA PER ATTIVITÀ DI CAVA DI SABBIA E GHIAIA.

È quella parte del territorio retrostante il litorale sabbioso, utilizzata per la escavazione di inerti per la produzione di sabbia e ghiaia e per la quale è fatta salva l'attività di coltivazione ai sensi dell'art.42 della L.R: 30/89.

Non sono consentite costruzioni o volumi per le residenze. Sono ammesse le costruzioni connesse all'attività di cava, che verranno demolite all'atto dell'intervento di ripristino ambientale, di cui all'art. 31 della L.R. 30/89, da eseguire sia durante che alla conclusione dei lavori di coltivazione.

Il progetto di sistemazione e recupero ambientale di cui al punto e) dell'art. 19 della L.R. 30/89, deve prevedere la sistemazione ed il risanamento paesaggistico, cioè la ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area in rapporto con la situazione preesistente e circostante.

Il progetto di sistemazione dovrà essere redatto su planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 e dovrà comprendere sezioni in numero e scala opportune, e saranno precisate le essenze da mettere a dimora per la piantumazione dell'area da risistemare.

Considerata la valenza morfologica dell'area potrà essere conservata la destinazione attuale se verrà accertato che dalla prosecuzione dell'esercizio dell'attività non derivino danni all'assetto idrogeologico, all'ambiente ed al paesaggio.

Art. 19 - ZONA E - AGRICOLA.

La zona E agricola, si suddivide in cinque sottozone:

E1) comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata ;

- E2) sottozona a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva;
- E3) sottozona delle aree poste in prossimità delle direttrici di espansione dell'abitato utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e che hanno anche potenziale suscettività edificatoria (Corte Baccas).
- E4) sottozona caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative organizzate con un centro rurale (Borgata di Cirras).
- E5) aree marginali pascolative, vallive del Monte Arci.

Norme comuni alle sottozone agricole.

I progetti delle costruzioni in zona agricola avranno allegato un piano di utilizzazione agricola o piano di sviluppo aziendale con la descrizione della situazione attuale dell'azienda e la giustificazione tecnico economica delle ipotesi di sviluppo e di miglioramento previste.

I volumi, sia degli annessi agricoli che delle residenze, vengono calcolati computando la cubatura totale compresa fra le superfici esterne delle murature , il piano di sistemazione esterna e l'estradosso della copertura senza esclusione delle parti aperte verso l'esterno in deroga alla norma di R. E.. Sono esclusi dal computo i volumi dei piani seminterrati non abitabili.

Ad evitare che aree agricole già computate per precedenti edificazioni vengano utilizzate per nuove edificazioni, su tutte le aree che vengono computate in progetto a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri delle proprietà immobiliari, da esibire prima del rilascio della concessione. Dette aree sono evidenziate sulle mappe catastali tenute nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ai fini della determinazione del volume edificabile e della esistenza delle estensione minima di intervento, è ammessa

l'utilizzazione di fondi non contigui componenti l'azienda, compresi quelli posti in Comuni contermini, a condizione che nel piano di utilizzazione sia dimostrato il rapporto funzionale degli stessi fondi.

I volumi edificabili derivanti da fondi con indici di fabbricabilità fondiaria differenti, si calcolano applicando alla estensione dei fondi gli indici della sottozona di appartenenza. I volumi risultano dal prodotto degli indici per l'intera estensione del fondo.

L'altezza massima è di m. 7.00, esclusi i sili, essicatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

Le costruzioni per le residenze possono attuarsi solo se connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, nella misura giustificata nel piano di utilizzazione agricola o piano di sviluppo aziendale.

Per le costruzioni esistenti in zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici stabiliti per le sottozone. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà essere compatibile con le destinazioni ammesse dalle Direttive per zone agricole di cui al D.P.G.R. n.228/94, art. 3 c.1.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici debbono rispettare le distanze di mt 50 dal confine di proprietà. I fabbricati degli allevamenti debbono rispettare dai confini delle zone A, B, C, G per gli allevamenti suini, la distanza di 500 mt, per avicunicoli 300 mt, per bovini, ovicaprini ed equini 100 mt.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50. Per area di pertinenza si intende l'area del recinto nel quale sono sistemati i ricoveri del bestiame.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati nelle zone D secondo le rispettive destinazioni delle relative sottozone.

Le costruzioni dovranno distare dal confine almeno 5 mt se non è consentita la costruzione sul confine. Il distacco fra i fabbricati non potrà essere inferiore a 10 mt.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra non sono considerate costruzioni che debbano rispettare le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono senza limiti di volumetria.

Ogni serra, purché volta alla protezione ed alla forzature delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto nulla osta di cui all'art.7 della L.1497/39 ,

Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto stabilite dal Codice della strada, come modificato dal D.P.R n.492/92 art. 26, 27, 28. e nelle aree H di salvaguardia vincolate come inedificabili sono consentite le seguenti opere :

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi suddetti saranno consentiti purché non comportino

l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione, con il mantenimento della destinazione d'uso in area agricola adiacente anche se l'estensione del fondo è inferiore alle superfici minimi fissate per le sottozone.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla L.n.319/76 e circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento entro tre anni dall'entrata in vigore delle Direttive D.P.G.R.228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna, entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Agriturismo. E' consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria di quella agricola o zootecnica..

Qualora venga richiesta la concessione per la costruzione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3 (tre).

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al

fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie, complementare all'attività agrituristica individuata nel progetto, che abbia estensione non inferiore a 3 Ha. Deve impegnarsi inoltre a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

Punti di ristoro. I punti di ristoro, così come definiti dall'art.4 del D.Ass.EE.LL. Fin. Urb.n.2266/83, sono ammessi anche se indipendenti dall'azienda agricola. Sono dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione di 3 Ha.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G non inferiore a 500 mt., salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

Impianti di interesse pubblico. Sono le cabine ENEL, centrali telefoniche e simili. L'indice fondiario è di norma 0.03 mc/mq e può essere elevato fino a 1.00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse

anche in zona agricola. L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0.10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0.01 mc/mq.

Art. 20 - SOTTOZONA AGRICOLA E1.

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, che sono costituite principalmente da risaie, carciofai, orti, vigneti.

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice massimo è 0.20 mc/mq.

Sia per le residenze che per i fabbricati e impianti del comma precedente la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1 Ha, che è ridotta a 0.50 Ha per impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici.

Nei terreni con estensione minore di 1 Ha adibiti a vigneto o frutteto è ammesso il vano deposito con superficie coperta di 25 mq. ed altezza massima di 2.50 m.

É consentita inoltre la residenza nei limiti di 0.03 mc/mq.

Nelle particelle è ammesso un vano deposito con superficie coperta massima di 16 mq., altezza in gronda di mt. 2.00, da

realizzarsi con qualunque materiale consentito dalle norme vigenti.

(C.C. 36 del 31/05/2001 – pubblicato BURAS del 05/07/2001 parte 3°

n. 23).

Questi vani deposito saranno di norma costruiti abbinati sul confine.

Nella sottozona E1 ricadono gli ambiti di tutela del P.T.P denominati "2a" e "2c", per i quali gli usi consentiti sono disposti dall'art.18 e dall'art.20 delle Norme di attuazione dei Piani Territoriali Paesistici n.9 n. 12.

Pertanto sono consentiti tutti gli usi agricoli Ea, Eb, Ec, Ed e tutti gli usi pascolativi zootecnici Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff come definiti nella tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica.

Per l'uso turistico è consentito solo l'uso Hg per punti di ristoro e per l'agriturismo.

Art. 21 - SOTTOZONA AGRICOLA E2.

Sono le aree ricadenti in zone alluvionali antiche ma di buona fertilità, utilizzate per allevamenti zootecnici e per seminativo.

Si prescrive l'indice fondiario di 0.20 per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo e l'indice fondiario 0.03 per le residenze.

In questa sottozona sono consentiti gli usi relativi agli ambiti di tutela di grado "2c" stabiliti dai P.T.P. all'art.20 della normativa di attuazione. In particolare sono consentiti tutti gli usi agricoli E, gli usi pascolativi zootecnici, per gli usi turistici sono consentiti i punti di ristoro e l'agriturismo come stabilito nelle norme comuni alla Zona E.

Le superfici minime di intervento sono quelle previste per la sottozona E1.

Art. 22 - SOTTOZONA AGRICOLA E3.

Questa sottozona, posta in prossimità delle direttrici di espansione, è caratterizzata da un eccessivo frazionamento che denota una suscettività edificatoria potenziale con compromissioni edificatorie talvolta non giustificate.

Si prescrive un indice fondiario per residenze di 0.01 mc/mq con una superficie minima di intervento di 1 Ha. Per i fabbricati occorrenti per la conduzione del fondo l'indice fondiario massimo sarà di 0.05 mc/mq, con una superficie minima di intervento di 1 Ha. Per i fondi ricadenti in questa sottozona non è consentito l'utilizzazione ai fini edificatori dei volumi relativi a fondi non contigui.

Non sono ammessi i punti di ristoro.

Art. 23 - SOTTOZONA E4.

Comprende le aree agricole confinanti con la bonifica di Sassu del finitimo Comune di Arborea ed è caratterizzata da poderi aventi estensione media di 10 Ha con casa colonica e annessi agricoli. Nella sottozona esiste un centro rurale già dotato dei servizi essenziali come scuola, chiesa e centro sociale.

L'indice fondiario massimo per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo è di 0.20 mc/mq e per le residenze è di 0.03 mc/mq.

Le superfici minime di intervento sono quelle previste per la sottozona E1.

Art. 24 - SOTTOZONA E5.

Comprende i terreni posti a monte della strada comunale Siamanna Marrubiu, denominata "fondamentale", fino alle pendici del Monte Arci

per il quale è prevista la conservazione integrale H1.

L'indice fondiario massimo è di 0.10 mc/mq per gli annessi agricoli e di 0.03 per le residenze.

L'indice 0.10 mc/mq è elevabile fino a 0.20 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale per accertate esigenze aziendali.

Le superfici minime di intervento sono quelle previste per la sottozona E1.

Gli interventi per i quali è necessaria la concessione, compresi entro la perimetrazione al cui interno le norme del P.T.P. hanno efficacia vincolante, saranno soggetti al regime autorizzatorio dell'art. 7 della L. 1497/39, previo studio di compatibilità paesistico ambientale.

Art. 25 - ZONE G - SERVIZI GENERALI.

La zona G potrà essere edificata per impianti e servizi di interesse generale pubblici o privati, quali attività di istruzione o addestramento professionale, attività sportive e ricreative, previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa pubblica.

L'indice territoriale massimo è di 1.0 mc/mq.

Nei nuovi insediamenti saranno riservati spazi pubblici o ad uso pubblico in misura dell'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio.

Nella zona G già attrezzata ed attualmente utilizzata per scuola di formazione professionale sono consentiti eventuali ampliamenti nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 1.5 mc/mq.

Art. 26 - ZONA H - SALVAGUARDIA.

Sono le parti del territorio che rivestono particolare pregio naturalistico o ambientale, nonché le aree comprese nelle distanze di rispetto dal cimitero e nelle distanze di rispetto stradale.

Nelle sottozone non è ammessa alcuna edificazione, salva la facoltà di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 06.08.1967 n°765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 27 - SOTTOZONA H1 - DI RISPETTO

NATURALISTICO - AMBIENTALE - MONUMENTALE.

Sono le parti che rivestono particolare pregio ambientale e naturalistico in parte ricadenti in ambiti di grado 1 di conservazione integrale.

La sottozona H1 comprende gli ambiti di grado 1 costituiti dalla fascia costiera, l'area di Pauli Maiori, l'area di Sassu a nord dello stagno di S'Ena Arrubia, la zona montana del Monte Arci.

Negli ambiti di grado 1, interni alla zona H1 e perimetrati nelle tavole 10A, 10B, 10C, 10D e 10E, sono consentiti gli usi previsti dall'art. 14 della normativa di attuazione dei P.T.P. n. 9 e n. 12, che si intendono qui integralmente riportati.

Nella fascia costiera può essere consentita, previa verifica di compatibilità ambientale e successiva autorizzazione ex art. 7 della L. 1497/39, la realizzazione di opere di accesso al mare, di supporto della balneazione e della nautica, nonché le opere per le attività sportive.

In particolare nelle aree di fruizione balneare sono consentiti:

- a) servizi igienici e posti di pronto soccorso;

- b) strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, ristoro e ricovero di attrezzature da spiaggia e nautica;
- c) opere di accesso al mare e per le attività sportive;
- d) parco giochi acquatici.

Sono stati vincolati in H1 l'intero stagno di Santa Giusta con le aree di colmata ad ovest, lo stagno di Pauli Figu, Zrugu Trottu, Paule Tabentis e Paule Tonda.

In quanto ricadenti in ambito 2a del P.T.P. sono consentiti gli usi ammessi in questo grado di tutela elencati nell'art. 18 della normativa di attuazione e che si intendono qui integralmente riportati. Per gli interventi o attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia e quindi richiedono la concessione edilizia è obbligatorio lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq con possibilità di deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 16 L. 765/67. Con tale procedura possono essere consentiti insediamenti privati destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici.

Le emergenze archeologiche e monumentali in genere anche non localizzate nella cartografia, e non vincolate ai sensi della L. 1089/39, ricadenti fuori dal centro abitato, sono da considerare appartenenti ad aree di tutela e salvaguardia con vincolo di inedificabilità per una fascia di rispetto appresso specificato.

Senza il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica, non è consentito eseguire alcuna edificazione entro una fascia di 200 m. dai limiti di emergenza di villaggio nuragico, entro 150 m. da un nuraghe complesso, entro 100 m. da un nuraghe a torre, entro 50 m. da "domus de janas" o da monumenti in genere.

Per gli obblighi derivanti da rinvenimenti e scoperte di presumibile interesse storico-archeologico si fa riferimento a quanto disposto dall'art. 46 del Regolamento Edilizio.

Art. 28 - SOTTOZONA H2 DI RISPETTO CIMITERIALE

SOTTOZONA H3 DI RISPETTO STRADALE.

In queste sottozone è vietata qualsiasi edificazione, con le eccezioni disposte all'art. 19.

Le fasce di rispetto stradale, anche se non specificatamente evidenziate nella cartografia, sono quelle stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n°495 e successive modificazioni (art. 26, 27, 28).

Art. 29 - VIABILITÀ'.

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'art. 3 del Cod. Str. - D. L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri: larghezza minima 10 m., dei quali 7.50 riservati alla carreggiata;
- b) strade di viabilità secondaria, di lottizzazione: larghezza minima 8 m., dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m. 40 per le strade di tipo B (S.S. 131);
- b) m. 30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica

carreggiata);

- c) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m. dal confine per le strade di tipo C.

In questo caso per le strade di tipo F e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a 3 m. ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione delle aree di zona B, di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'art. 27 del D.P.R. n. 495/92.

Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza.

Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime:

- fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.;
- dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F: sul confine stradale.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m..

Mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m..

Art. 30 – TELEFONIA CELLULARE MOBILE E/O FISSA.

30.1 - L'installazione nel territorio comunale di impianti fissi oppure mobili, nuovi e degli impianti esistenti per l'emittenza telefonica cellulare, radiotelevisiva, radio, nonché di tutti gli impianti e le apparecchiature che comportano esposizione a campi elettromagnetici ad alta frequenza, indipendentemente dalla potenza irradiata, è soggetta a concessione Edilizia, ad alle seguenti disposizioni normative:

30.2 - Le Concessioni edilizie di cui al punto 30.1 vengono rilasciate esclusivamente su aree esterne alla delimitazione del centro abitato e delle borgate di Cirras e Corte Baccas e in ogni caso fuori delle zone già destinate alla edificabilità dal vigente strumento urbanistico comunale (P.U.C.).

30.3 - Tali installazioni possono sorgere esclusivamente su aree che devono avere una fascia di rispetto, costituita da una zona inabitata, avente una profondità non inferiore a 150 metri, misurata con proiezione orizzontale a partire dal perimetro urbano, considerato nella sua distanza inferiore, che deve risultare completamente libera da fabbricati e manufatti, destinati ad uso civile, e con l'obbligo che vengano in ogni caso rispettate le maggiori garanzie delle normative vigenti;

30.4 - I titolari degli impianti esistenti sono tenuti a provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento degli stessi alle presenti norme, entro e non oltre il termine massimo di un anno dall'intervenuta approvazione con resa esecutiva delle presenti norme da parte degli organi competenti, ovvero entro lo stesso termine dalla formale comunicazione di adeguamento. (C.C. n. 56 del 25/07/2001 – pubblicato BURAS del 07.12.2001 parte terza n. 44).

Art. 31 – IMPIANTI ITTICOLTURA.

- Divieto di installazione, nel territorio comunale e nella fascia costiera e marina di competenza del comune di Santa Giusta, di impianti di itticoltura intensiva e semi-intensiva a terra o a mare. E' permessa l'installazione esclusivamente di impianti di itticoltura estensiva. (C.C. n. 36 del 31/05/2001 – Pubblicato BURAS del 05/07/2001 parte terza n° 23)

INDICE GENERALE

Art. 1 - Validità delle norme.....	pag. 1
Art. 2 - Cartografia	pag. 1
Art. 3 - Attuazione	pag. 2
Art. 4 - Aree soggette al regime autorizzatorio ex legge 1497/39	pag. 2
Art. 5 - Indirizzi di pianificazione e progettazione.....	pag. 3
Art. 6 - Indirizzi per gli ambiti di trasformazione	pag. 3
Art. 7 - Studio di compatibilità paesistico ambientale	pag. 4
Art. 8 - Norme e procedure per misurare la compati- bilità ambientale dei progetti di trasformazio- ne urbanistica e territoriale	pag. 6
Art. 9 - Norme per le lottizzazioni.....	pag. 7
Art. 10 - Zonizzazione del territorio comunale.	pag. 9
Art. 11 - Zona B - Completamento residenziale.....	pag. 10
Art. 12 - Sottozona C1 - Espansione residenziale dotata di piani attuativi.....	pag. 13
Art. 13 - Sottozona C2 - Espansione residenziale da regola- mentare con piani attuativi	pag. 14
Art. 14 - Zona D - Industriale - Zona D0.....	pag.16
Art.15 - Sottozona D1 - Artigianale-Commerciale	pag.17

Art.16 - Sottozona D2 - Per insediamenti produttivi..	pag.18
Art.17 - Sottozona D3 - Commerciale	pag.18
Art.18 - Sottozona D4 - Aree per attività di cava di sabbia e ghiaia	pag.18
Art.19 - Zona E - Agricola	pag.19
Art.20 - Sottozona E1	pag.25
Art.21 - Sottozona E2	pag.26
Art.22 - Sottozona E3	pag.27
Art.23 - Sottozona E4	pag.27
Art.24 - Sottozona E5	pag.27
Art.25 - Zone G - Servizi generali	pag.28
Art.26- Zona H - Salvaguardia	pag.29
Art.27- Sottozona H1 - di rispetto naturalistico-ambientale monumentale	pag.29
Art.28 Sottozona H2 di rispetto cimiteriale Sottozona H3 di rispetto stradale	pag.31
Art.29- Viabilità.....	pag.31
Art.30- Telefonia cellulare mobile e/o fissa	pag.34
Art.31- Impianti di itticoltura	pag.34