Variante

al piano

urbanistico

comunale

luras



RELAZIONE URBANISTICA

progettista incaricato LINO CARTA

segretario comunale NADIA FOIS

sindaco MAURO AZZENA

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n°31 del 22/06/2001

C O M U N E d i L U R A S

Provincia di Sassari

Piano Urbanistico Comunale

RELAZIONE URBANISTICA

progettista incaricato Dottor Architetto Lino Carta

Inquadramento Socio Economico e Geografico

Comune della Gallura montana, Luras, ha un'estensione di 8703 ettari di superficie, confina con i comuni di Tempio, Calangianus, Sant'Antonio di Gallura e Lugosanto.

Il centro abitato sorge in posizione dominante, a 508 metri di quota s.l.m. e vi risiede una popolazione di 2717 abitanti (dato aprile 2000), mentre diverse famiglie, abitano nell'agro, concentrate in massima parte nelle cussorge di Canaili e di Montemajore.

Il territorio, in parte collinoso e relativamente ricco di boschi, conserva testimonianze di antichi insediamenti umani, di epoca prenuragica, come i monumenti dolmenici, e di epoca nuragica, che testimoniano l'origine preistorica del paese.

Nel Medioevo Luras fu una villa della curatoria di Geminis, del Giudicato di Gallura, il cui abitato gravitava intorno ad una chiesa dedicata a S. Giacomo, distrutta nel 1765 per ordine delle autorità ecclesiastiche di allora, che intendevano così sottrarla, in maniera drastica, alle continue profanazioni. Nello stesso secolo, il XVIII°, fu costruita la nuova parrocchiale, consacrata alla SS. Vergine del Rosario.

Luras rappresenta motivo di interesse per gli studiosi di linguistica, perché isola alloglotta, la parlata locale è, infatti, il logudorese, e non il gallurese, come nei centri vicini, ciò è presumibilmente da imputare all'attaccamento verso la propria identità culturale, che il lurese ha sempre manifestato, e che lo ha dunque portato a conservare la lingua di origine, senza subire le influenze provenienti dall'esterno.

L'economia del paese è di tipo agro-pastorale, sebbene sia l'agricoltura l'attività prevalente, specialmente per quanto riguarda la coltivazione della vite, che produce vini di ottima qualità.

Il settore terziario registra un certo sviluppo, relativamente all'artigianato e al commercio, attività quest'ultima nella quale i luresi, in passato, hanno avuto modo di distinguersi, anche in altri centri della Sardegna o del continente, dove spesso si sono stabiliti, costretti a lasciare il paese d'origine in cerca di lavoro.

Da qualche anno Luras pensa anche al turismo, come possibile carta da giocare in campo economico, un turismo che naturalmente si configurerebbe come alternativo rispetto a quello costiero, ma non per questo meno affascinante. Tuttavia, non c'è stata ancora una vera programmazione, capace di rendere operativa ciò che per ora è soltanto un'idea interessante.

Tra i centri vicini o confinanti, quello che esercita la maggior attrazione sulla popolazione è certamente Tempio Pausania; qui si trovano le scuole superiori più vicine, l'ospedale, il tribunale, i registri immobiliari e gli uffici principali; qui è, anche, situata la zona industriale di interesse regionale, che conta numerose grandi fabbriche e assorbe consistenti quote di manodopera locale.

Una forte influsso, di carattere economico, è costituito dal vicino comune di Calangianus, dove numerosissimi operai luresi, trovano occupazione nelle fabbriche di sughero, che sono davvero molteplici e fonte di ricchezza.

Analisi delle principali dotazioni di attrezzature e servizi:

sono presenti i seguenti uffici e circoscrizioni amministrative:

- *Caserma dei Carabinieri;*
- *Ufficio di Poste e Telegrafi;*
- *Sportello bancario;*

sono presenti le seguenti attrezzature urbane:

ATTREZZATURE SCOLASTICHE:

- *Scuole materne;*
- *Scuole elementari;*
- *Scuole medie dell'obbligo;*

ATTREZZATURE ASSISTENZIALI E SANITARIE:

- *Ambulatori Medici;*
- *Ambulatorio Dentistico;*
- *Farmacia;*
- *Ambulatorio Veterinario;*

ATTREZZATURE RELIGIOSE:

- *Chiesa Parrocchiale;*
- *Altre Chiese di quartiere;*
- *Chiese campestri*
- *Opere Parrocchiali;*
- *Sagre Religiose;*

ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE:

- *Caffè Bar;*
- *Ristoranti;*
- *Pizzerie;*

- *Sale da ballo;*
- *Biblioteche;*

ATTREZZATURE VARIE:

- *Cimitero;*
- *Pompe Funebri;*
- *Scuole Guida;*
- *Distributori di carburanti;*
- *Sedi di partiti politici;*
- *Cooperative;*
- *Edicole giornali;*
- *Giardini pubblici.*

La situazione demografica

I dati relativi all'andamento demografico, non si discostano di molto da quelli nazionali e regionali; il trend, è di un consistente invecchiamento della popolazione residente ed un sostanziale equilibrio del numero di abitanti nell'ultimo trentennio, con una leggera tendenza all'incremento nell'ultimo decennio, come si può desumere dalla tabella allegata in calce alla presente relazione, dalla quale si ricava, anche, un dato interessante relativamente agli anni 60'- 70', quando la popolazione residente ebbe un calo di circa 500 unità a causa del fenomeno dell'emigrazione di massa nel continente.

La pianificazione Urbanistica Comunale vigente (PdF)

Il programma di fabbricazione vigente, che è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 44 del 28/08/1991, dichiarata esente da vizi dal Co.Re.Co. di Cagliari nella seduta del 10/10/1991 prot. n°01636/02/91, individuava una serie di ambiti urbani classificati come zone omogenee, destinati all'edificazione, senza una pertinente intenzione di disciplina urbanistica.

Le zone omogenee individuate dal PdF erano così classificate:

- *Zona A – centro storico, con una superficie territoriale di 89000 mq con un indice territoriale It pari a 1,40 mc/mq.*

- *Zona B – sobborghi, con una superficie territoriale di 275.780 mq ed un indice territoriale It pari a 1,40 mc/mq.*

- *Zona B1 – di completamento con una superficie territoriale complessiva di 61.911 mq, così suddivise:*

- *Zona B1- via Nazionale: con una superficie territoriale di 8.167 mq ed un indice territoriale variabile;*

- *Zona B1- via Carducci: con una superficie territoriale di 6.110 mq ed un indice territoriale variabile*
- *Zona B1- Codina: con una superficie territoriale di 23.975 mq ed un indice territoriale variabile*
- *Zona B1- Meloni: con una superficie territoriale di 6.000 mq ed un indice territoriale It pari a 1,4 mc/mq*
- *Zona B1- Via Solferino: con una superficie territoriale di 8.371 mq ed un indice territoriale variabile*
- *Zona B1- Monte Tundu: con una superficie territoriale di 4.220 mq ed un indice territoriale variabile*
- *Zona B1- Su Oddeu: con una superficie territoriale di 5.068 mq ed un indice territoriale variabile*

- *Zona C – espansione residenziale con una superficie di circa 270.000 mq ed un indice territoriale It pari a 1,00 mc/mq.*

- *Zona C – 167 con una superficie di 16.000 mq ed un indice territoriale It pari a 1,00 mc/mq.*

Le previsioni del PdF, in merito al carico abitativo, risultavano di 5.937 abitanti per le sole zone A e B e di 160 abitanti per la zona 167.

La superficie di aree destinate a standard pubblici era calcolata in funzione di 12 mq/ab.

Il PdF individuava, ancora, zone "D" artigianali, per complessivi di 130.000 mq.

Strumenti Urbanistici attuativi vigenti

Il Comune di Luras è dotato di Piano Particolareggiato del centro storico, zona A, il cui perimetro comprende il tessuto urbano e gli edifici antichi del paese. Il Piano Particolareggiato ha mantenuto l'indice fondiario medio di 3,00 mc/mq, fissato dal PdF, limitandosi ad individuare norme particolari e stabilendo i profili regolatori.

E' tutt'ora vigente un Piano Particolareggiato delle sottozone B1, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 57 del 20/06/1992. Il Programma di Fabbricazione aveva individuato all'interno del perimetro della zona B, alcune sottozone B1, i cui ambiti erano da sottoporre a piano attuativo.

Il Comune di Luras si era dotato, per aree per l'edilizia economica e popolare, di un PEEP, approvato con decreto Assessorato EE. LL. FF. e Urbanistica n° 1250/U del 19/10/1980.

In zona C di espansione residenziale, sono vigenti diversi piani di lottizzazione convenzionata, individuati nelle cartografie del PUC con apposita linea di perimetrazione e siglati con la lettera (C).*

In area artigianale è stato recentemente approvato un piano di lottizzazione per insediamenti artigianali e commerciali, le cui previsioni sono fatte salve dal PUC.

La formazione del PUC: politiche di piano

Il meccanismo di pianificazione e attuazione e quindi la strategia con la quale bisogna affrontare la trasformazione urbana e territoriale, crediamo, debba rispettare due ordini di esigenze. La prima è: garantire la qualità urbanistica e ambientale; la cura del paesaggi:, la riqualificazione urbana ed il restauro paesistico saranno gli strumenti da adoperare, evitando che nuovi carichi urbanistici, vengano introdotti negli interstizi urbani e assicurando, al contrario, che i nuovi interventi presentino caratteristiche di elevato valore ambientale. La seconda è di garantire con sistematica equità e pariteticità delle trasformazioni, la perequazione immobiliare; attribuendo oneri ed onori uguali a tutte le aree di intervento che si trovino nella stessa condizione urbanistico giuridica.

Il paesaggio agrario viene ora riconsiderato, sia in funzione delle capacità produttive sia per il valore ambientale intrinseco; saranno scoraggiati tutti gli interventi volti a realizzare insediamenti incoerenti, e che soprattutto non rispondono a esigenze di conduzione del fondo, privilegiando, invece, tutte le iniziative volte all'utilizzo compatibile e produttivo del territorio.

Le energie saranno indirizzate verso un sistema di riqualificazione ambientale, che abbia nel rispetto del paesaggio e della consapevolezza delle specificità del territorio le premesse di una nuova importante risorsa economica.

Le strategie

Il centro storico, e più in generale il centro urbano a densità intensiva, risulta abitato in minima parte: vi è un indubbio invecchiamento della popolazione residente ed un conseguente, fisiologico assottigliamento delle famiglie; molte case sono di proprietà di residenti nel continente, ma è altrettanto vero che una delle cause dello spopolamento del nucleo antico va ricercata nella carente qualità ambientale e nella inadeguatezza dei servizi. Il PUC considera prioritario riportare la gente a vivere in centro. Per centrare questo obiettivo, sarà necessario far sì che vi sia un sensibile miglioramento delle caratteristiche ambientali e della qualità urbana.

A questo scopo risulta indispensabile avviare un processo di riqualificazione urbana che porti a restaurare le case, ripavimentare le strade e le piazze, illuminare adeguatamente le vie, dotare l'abitato dei necessari servizi di quartiere, curare l'arredo urbano e individuare un intelligente sistema di spazi culturali e luoghi di aggregazione, capaci di rivitalizzare il centro.

Gli interventi dovranno comprendere sia interventi pubblici che interventi privati che dovranno essere incoraggiati con l'accesso alle leggi di settore.

Saranno suddivisi in:

1. *<u>Infrastrutture primarie</u>*

- *recupero dell'antica pavimentazione stradale;*
- *rifacimento di pavimenti stradali con materiali della tradizione costruttiva locale;*
- *piano dei parcheggi;*
- *piano delle piazze;*
- *piano del verde;*
- *sottoservizi canalizzati;*
- *eliminazione delle barriere architettoniche.*

2. *<u>Infrastrutture secondarie</u>*

- *lavori di recupero del patrimonio storico-architettonico di proprietà pubblica;*

- *sistema degli spazi di relazione;*
- *sistema degli spazi culturali;*

3. *<u>Interventi di natura privata</u>*

- *lavori di recupero del patrimonio storico-architettonico di proprietà privata*
- *lavori di ristrutturazione;*
- *lavori di riqualificazione;*
- *lavori di restauro.*

Sarà compito delle commissioni comunali per l'edilizia e per l'ornato, della quale ultima si sollecita la creazione, controllare che fatte salve le realizzazioni di costruzioni in chiave moderna, dove consentite, vengano rispettati i valori ambientali ed architettonici dei seguenti particolari e tipologie tradizionali:

- *struttura del nucleo o dell'isolato;*
- *tipologia e destinazione d'uso degli ambienti;*
- *forma degli edifici;*
- *coperture;*
- *comignoli;*
- *elementi di decorazione delle coperture;*
- *gronde, e cornici di gronda;*
- *forme e rapporti delle facciate;*
- *frontoni;*
- *murature, intonaci, paramenti a vista;*
- *aperture e serramenti;*
- *balconi e poggioli;*
- *ringhiere, grate e griglie in ferro;*
- *tipi di intonaco;*
- *decori;*
- *pluviali e parapluviali;*
- *insegne;*
- *cartigli, numeri civici, lapidi;*
- *scansaruote, e paracarri;*
- *pavimentazioni;*
- *cordoli, caditoie, scolatori;*
- *fontane e fontanelle;*
- *lavatoi, abbeveratoi;*
- *tettoie;*
- *muri di confine;*
- *recinzioni;*
- *corpi illuminanti;*
- *elementi di decorazione stradale;*
- *panchine;*

- *ganci per animali;*
- *muri di contenimento;*
- *scalinate;*
- *cordonate ecc.*

Sarà compito delle suddette commissioni prescrivere l'uso di materiali biocompatibili e fra questi privilegiare in assoluto quelli naturali; per le pitture da usare per le facciate, saranno sempre favorite quelle a base di calce e pigmenti naturali.

La rivisitazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, da più parti auspicata, dovrà avere il compito di ammodernare la normativa del P.P..

Si rende ormai non più procrastinabile prevedere interventi che, attraverso la lettura dei caratteri storici, architettonici e ambientali degli edifici, restituisca la possibilità di operare in maniera non ingessata, distinguendo con diversi gradi di tutela, oggi non previsti, ciò che deve essere conservato integralmente, da ciò che invece può essere modificato con regole certe, ma non generalizzate.

Sarà così possibile ad esempio realizzare, negli edifici privi di valore storico, ambientale o architettonico una serie di servizi strettamente connessi alla residenza, oggi praticamente negati da norme rigide e generalizzate, che si applicano, in modo indiscriminato, ai palazzi ottocenteschi di pregio, come alle costruzioni prive di qualsiasi valore storico, architettonico, ambientale o urbanistico.

La zonizzazione del Centro Urbano del PUC

Zona A – nucleo originario: viene mantenuta la perimetrazione del centro storico prevista dal PdF e sono fatte salve le prescrizioni del Piano Particolareggiato vigente.

La superficie territoriale, depurata dagli errori cartografici presenti nel PdF, risulta di mq 118.745

Zona B – residenziale esistente e di completamento

Sono state suddivise in:

- *B1 – sottozone esistenti e di completamento già sottoposte a P. Particolareggiato;*
- *B2 – sottozone esistenti e di completamento;*

- Le sottozone B1 sono quelle già classificate B1 dal Pdf vigente (ad esclusione della zona B1 Codina che è stata riclassificata C3), e sottoposte a Piano particolareggiato; per tale zona sono stati riconfermati i parametri edilizi ed urbanistici previsti dal piano

particolareggiato vigente; nella progettazione del P.U.C. sono state operate piccole correzioni dovute principalmente alla necessità di porre rimedio ad errori di interpretazione cartografica, resi evidenti dal nuovo, più preciso e dettagliato supporto aerofotogrammetrico. La superficie territoriale, depurata dagli errori cartografici presenti nel PdF, (al netto della Zona B1 codina riclassificata C) risulta di mq 38.995.

- Le sottozone B2 sono le sottozone già classificate B dal Pdf vigente, per queste sottozone è stata confermata la perimetrazione, mentre sono state operate piccole modifiche soprattutto in funzione dell'adeguamento alla nuova cartografia più precisa e meglio definita. La superficie territoriale, depurata dagli errori cartografici presenti nel Pdf, risulta di mq 266.675

Zona C – di espansione residenziale

Nello spirito delle premesse enunciate nel capitolo inerente le politiche di piano, il PUC ha individuato 12 unità minime di intervento, perimetrate in cartografia, nella tavola di Azzonamento del Centro Urbano ed ha fatto salvi i piani di lottizzazione approvati alla data di adozione del PUC medesimo.

Queste sottozone C, sono state riperimetrate con lo scopo di ridisegnare il confine tra "città e campagna", facendolo diventare un segno di separazione forte, a volte costituito dalla strada di circonvallazione di nuova previsione ad ovest del paese, altre volte da zone di rispetto dell'abitato, altre volte ancora da viabilità di penetrazione agraria preesistenti.

La loro collocazione è funzionale al riequilibrio del rapporto tra abitanti residenti e servizi pubblici, ma alla base, vi è, sempre, la forte volontà di creare una rete viaria adeguata alla realtà urbana, capace di mettere in comunicazione quartieri limitrofi ora scollegati.

Al fine di facilitare la pianificazione, le unità minime di intervento sono state slegate da quantificazioni di superficie, che avrebbero potuto compromettere l'attuazione del piano e l'intervento di pianificazione dei privati.

Queste U.M.I. sono state suddivise, a loro volta, in Comparti Funzionali.

In queste zone sono previsti due livelli di pianificazione:

<u>PIANO GENERALE riferito all'U.M.I. in scala 1:2000, con:</u>

- l'individuazione della viabilità principale di collegamento alla viabilità comunale esistente e la viabilità di distribuzione dei comparti;

- la localizzazione degli standard urbanistici, nonché lo schema generale delle reti infrastrutturale, con i relativi punti di collegamento alle reti comunali.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE di comparto, con la specificazione di tutti gli elementi e le caratteristiche indicate dal Regolamento Edilizio.

In queste zone il P.U.C. indica una serie di elementi caratterizzanti quali:

- *Viabilità obbligatoria (1)*
- *Viabilità preferenziale (2)*
- *Localizzazione obbligatoria degli standard (3)*
- *Localizzazione preferenziale degli standard (4)*
- *Quantificazione degli standard (5) (6)*

1) *Deve essere recepita dal PdL generale; sono ammesse leggere variazioni al tracciato in funzione dell'andamento del terreno.*
2) *L'assetto viario indicato, nel P.U.C. può essere variato in sede di PdL.*
3) *3) Al fine di ottimizzare l'utilizzazione delle aree cedute*
4) *Al fine di indicare un'ottimale posizionamento e accorpamento delle aree da cedere*
5) *Le aree da cedere in ogni nuovo PdL dovrà essere pari a 12 mq/ab.*
6) *La quantificazione e la classificazione degli standard dovranno essere verificati in sede di redazione dei PLC.*

Le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, che fronteggiano le zone residenziali di espansione "C", potranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale come standard urbanistici aggiuntivi; in tal caso il volume da esse prodotto può essere realizzato nel relativo comparto edificatorio.

La superficie territoriale delle sottozone di espansione a prevalenza residenziale di nuova perimetrazione risulta di mq 213.700.

La superficie territoriale delle sottozone di espansione a prevalenza residenziale già sottoposte a PDL risulta di mq 85.130.

Sono suddivise in:

*- SOTTOZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE: C**

Sono le sottozone residenziali di espansione già sottoposte a piano di lottizzazione, approvato alla data di adozione del presente PUC.

- SOTTOZONA RESIDENZIALE Cs:

Sono aree di espansione residenziale di nuova individuazione: in esse preesiste un piccolo agglomerato di case che hanno concluso il loro iter di concessione edilizia in

sanatoria. L'insediamento urbano vi risulta disordinato e l'infrastrutturazione incoerente o insufficiente. Per tali zone il PUC ha stabilito speciali norme per consentirne il risanamento urbanistico. La superficie territoriale, depurata dagli errori cartografici presenti nel Pdf, risulta di mq 14.920.

- SOTTOZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE: C1

E' una sottozona a prevalenza residenziale, già classificata C dal Pdf vigente, che è stata riconfermata, anche perché costituisce la vera direttrice di sviluppo del sistema abitativo; vi è presente un PLC, contrassegnato con una sigla (C); dell'intero comparto è stato operato il ridisegno del perimetro, per accordarne la funzionalità e l'assetto viario alle zone residenziali limitrofe, anche in funzione della nuova e più precisa cartografia disponibile.*

- SOTTOZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE: C3

E' una sottozona a prevalenza residenziale, già classificata B1 (da sottoporre a piano particolareggiato) dal Pdf vigente.

Di questa sottozona è stato operato il riclassamento, ed una parziale riperimetrazione; il ridisegno ed il raccordo funzionale alle zone residenziali limitrofe in funzione del tracciato della strada di circonvallazione prevista dal PUC e del raccordo con i quartieri limitrofi.

- *SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE: C4*

Sono sottozone a prevalenza residenziale, già classificate C dal Pdf vigente.

E' stato operata la riperimetrazione al fine di accordarne la funzionalità e l'assetto viario alle zone residenziali limitrofe, soprattutto in funzione del tracciato della strada di circonvallazione prevista dal PUC.

- *SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE: C5*

Sono sottozone a prevalenza residenziale, già classificate C dal Pdf vigente.

Come per l'attigua zona C4, è stato operata la riperimetrazione al fine di accordarne la funzionalità e l'assetto viario alle zone residenziali limitrofe, soprattutto in funzione del tracciato della strada di circonvallazione prevista dal PUC.

- SOTTOZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE: C6

E' una sottozona a prevalenza residenziale, già classificata C dal Pdf vigente, di questa zona è stato operato un consistente ridisegno della perimetrazione, allo scopo di operare la ricucitura con il quartiere a monte già edificato e classificato (Cs) da sottoporre a piano di risanamento urbanistico.

- ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE: C (EEP)

Sono le zone per l'edilizia economica e popolare, ricomprese nel PEEP approvato con Decreto dell'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica n° 1250/U del 19/10/1980; in esse sono fatte salve le prescrizioni del PEEP.

ZONE "D"

Sono le zone destinate ad attività artigianali che producono beni di consumo, finali o intermedi, o che li commercializzano, nonché ad attività di servizio, terziarie ed amministrative collegate; si suddividono nelle seguenti sottozone: D1; D2; D3; D4; D5.

- SOTTOZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI - D1-D2-D3

Sono sottozone di nuova istituzione; situate in posizione strategica rispetto alla viabilità di previsione Sassari - Tempio - Olbia, ed alla viabilità preesistente, che le lambiscono; Le caratteristiche orografiche e geografiche fanno sì che siano minimizzati gli influssi negativi, che le zone industriali o artigianali possono inevitabilmente provocare, sotto il profilo ambientale, alle zone urbane; sempre a tale scopo sono state previste alcune misure di salvaguardia che potranno contribuire a mantenere alta la qualità dell'ecosistema ambientale, fra queste la più rilevante è la previsione delle fasce di rispetto, che dovranno essere opportunamente piantumate con alberature atte a schermare gli ambiti destinati alle attività produttive.

Per consentire un veloce decollo delle iniziative di pianificazione e di promozione della realizzazione di strutture destinate ad attività produttive, di cui il Comune ha fortemente bisogno, è previsto che sia l'Amministrazione Comunale a procedere alla realizzazione della prima fase attuativa, attraverso la predisposizione di un PIP che, infrastrutturerà la sottozona D1 che costituisce il comparto più interno di quelli previsti in tale ambito; se se ne verificano le condizioni, il PIP potrà essere esteso all'intero comparto, comprendente le sottozone D1, D2,e D3.

L'attuazione in questa zona avverrà nel seguente modo:

COMPARTO "D1" - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica ai sensi della L. 865/71, con le modalità previste nelle Norme di attuazione..

COMPARTO "D2" - "D3" - Piano attuativo con le modalità previste nelle Norme di attuazione, ovvero Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica, esteso alle sottozone D1, D2, e D3.

Il PIP dovrà in ogni caso prevedere un piano generale esteso alle sottozone D1-D2-D3.

La viabilità di collegamento, a servizio delle tre sottozone dovrà essere prevista e realizzata dall'Ente Pubblico. Tale realizzazione, fonderà il primo tronco viario della circonvallazione sul lato sud ovest dell'abitato, e costituirà il volano per l'attuazione dei due comparti di iniziativa privata fungendo da incentivo per i futuri investimenti.

- SOTTOZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E COMMERCIALI - D4

E una sottozona a prevalente destinazione commerciale, in gran parte, già classificata D dal Pdf vigente, che viene riconfermata; in questa zona il PUC si attua per mezzo di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata da estendere all'intera area.

Sono fatti salvi i piani di lottizzazione approvati alla data di adozione del PUC.

- - SOTTOZONE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - D5

E' una sottozona di nuova perimetrazione, già classificata B dal PdF vigente, nella quale preesiste un'attività artigianale – industriale, per la lavorazione del sughero, e della quale si impone il riclassamento; in questa zona il PUC si attua per mezzo di intervento edilizio diretto, secondo le modalità previste dalle norme di attuazione del PUC.

ZONE "G" servizi generali di interesse sovracomunale

-SOTTOZONE PER ATTREZZATURE DIREZIONALI PUBBLICHE O PRIVATE: G1

E' una sottozona di nuova individuazione, già classificata D dal Pdf vigente; è situata sul lato est dell'ingresso al paese e del tutto compromessa sotto il profilo agricolo, si presta agevolmente ad ospitare servizi generali di interesse comunale o sovracomunale.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- *edifici scolastici della scuola dell'obbligo o superiori;*

- *poliambulatori;*
- *uffici e complessi della pubblica amministrazione;*
- *sale da esposizione e centri per convegni;*
- *sedi per operatori economici e relativi servizi;*
- *strutture polivalenti per spettacoli, sport, mostre, riunioni, concerti.*

- SOTTOZONE PER ATTREZZATURE DIREZIONALI PRIVATE O PUBBLICHE: G2

Sono destinate ai nuovi insediamenti terziari e direzionali o sportivi privati o pubblici.

In sede di Piano Attuativo verranno stabilite le percentuali delle seguenti destinazioni ammesse:

- *uffici e complessi amministrativi;*
- *sale da esposizione e centri per convegni;*
- *sedi per operatori economici e relativi servizi;*
- *strutture polivalenti per spettacoli, sport, mostre, riunioni, concerti.*

- SOTTOZONE PER IMPIANTI SPORTIVI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: G3 - G4

Sono destinate alle attrezzature sportive di interesse sovracomunale e sono localizzate nei pressi del lago Liscia; la loro realizzazione dovrà contribuire al rilancio turistico del territorio comunale di Luras. In queste sottozone è programmata, con un piano integrato d'area, (PIA) la realizzazione di un impianto ippico e servizi correlati ed un impianto alberghiero con caratteri legati al mondo dell'ippica.

Il collegamento tra le suddette sottozone G3 e G4, dovrà avvenire attraverso una strada ed un ponte che collegherà le due sponde del lago.

Tali opere contribuiranno ad integrare agevolmente i territori dei comuni limitrofi, concorrendo, altresì, all'integrazione delle politiche turistiche territoriali, di cui si è fatto accenno, già avviate in questi territori.

- SOTTOZONE PER STRUTTURE ED IMPIANTI DELLA DIGA LISCIA: G5

Sono destinate alle attrezzature ed agli impianti della diga sul fiume Liscia e le caratteristiche degli interventi saranno valutate di volta in volta dall'ente competente di concerto con il Comune, secondo le esigenze che ogni impianto dovrà soddisfare.

- SOTTOZONE CIMITERIALI: G6

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali; di questa sottozona non fanno parte le relative fasce di rispetto, indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

ZONE "di RISANAMENTO AMBIENTALE"

La tavola di Azzonamento del Centro Urbano, individua alcune aree degradate da sottoporre a progetto finalizzato al risanamento ambientale quali:

- *Fontana Abbafritta*
- *Viadotto circonvallazione provinciale*
- *Discariche in essere o dismesse*
- *Ponte di Zi'Antoni*

Fasce di rispetto H

Sono state individuate in funzione delle proprie caratteristiche, e normate in maniera puntuale le fasce di rispetto degli ambiti di pregio geomorfologico, ambientale e paesaggistico.

Sono localizzate sia nell'abitato sia nel territorio extraurbano e si suddividono in:

H1 - rispetto monumentale archeologico
H2 - rispetto ambientale
H3 - rispetto cimiteriale
H4 - rispetto delle zone artigianali, industriali e commerciali
H5 - rispetto dei servizi generali
H6 - rispetto del nastro stradale
H7 - rispetto dell'abitato
H8 - rispetto dei servizi tecnologici
H9- rispetto tracciato ferroviario

Di particolare interesse sono considerate le H1 e H2 all'interno delle quali l'Amministrazione potrà predisporre un Piano particolareggiato, che ne esalti le potenzialità ambientali, consentendone l'uso ai fini culturali, nel rispetto delle norme del PUC, che ha recepito la normativa di attuazione del PTP per le aree sottoposte a tutela.

ZONE AGRICOLE "E"

Tenuto conto dei dati di indagine geologica e agronomica, i cui dati di sintesi sono riportati nella carta delle zone "E", e nel rispetto delle Direttive sulle zone agricole emanate dalla R.A.S, è stato possibile individuare, all'interno del territorio comunale, le seguenti sottozone agricole:

SOTTOZONE E1: sono aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata quale quella intorno al capoluogo che coincide con la zona viticola. Si tratta di zone omogenee sotto l'aspetto colturale e morfologico, a tratti frammentate sotto l'aspetto fondiario, che stanno subendo una forte pressione antropica, ma conservano quasi intatti sia i valori ambientali sia quelli paesistici.

SOTTOZONE E2: sono aree principalmente interessanti sotto il profilo agro-zootecnico; comprendono la maggior parte del territorio comunale, fondamentalmente le zone dell'altipiano di Padulo -Scopetu, e la vallata di Carana - S. Leonardo.

SOTTOZONE E4: sono aree di interesse rurale in quanto si hanno delle preesistenze insediative: l'area di Lo Sfossato - Monte Majore ai confini con i comuni di Tempio Pausania e Luogosanto.

Queste piccole oasi abitative sono caratterizzate dalla classica casa gallurese, stazzo e più in generale dalla compresenza di alcune chiese campestri, attorno alle quali vi è oggi una rete di abitazioni rurali che formano le cosiddette cussorge, mentre in epoche storiche vi si estendevano, secondo gli storici, alcune importanti ville.

SOTTOZONE E5: sono quelle aree di interesse quasi esclusivamente forestale e di particolare interesse paesaggistico, vi sono presenti particolari coni visuali e particolari ambienti naturali. Con tali caratteristiche è stata individuata la zona di Filighe Masciu. In quest'area l'aspetto morfologico e l'importanza del manto vegetale, pongono la necessità di garantire condizioni di stabilità ambientale ed idrogeologiche. Zone con caratteristiche di E5 risultano l'emergenza orografica di Beccazzittu, che potrebbe configurarsi come facente parte del complesso di Polchiana, e, alcuni piccoli siti come l'area di Monte Majore e l'area dei Grandi Oleastri nelle vicinanze del lago sul Liscia.

Carico Abitativo delle Zone urbanistiche del PUC.

La tradizione costruttiva locale, soprattutto per ciò che concerne le zone del nucleo storico e le sottozone B2 limitrofe, ha una caratteristica che non può non essere presa in considerazione in sede di determinazione del carico degli abitanti insediabili: la cellula

abitativa si sviluppa molto spesso in verticale e tiene libera una quota di corte interna, che di frequente, separa due abitazioni della stessa schiera. Questa superficie, quindi, pur avendo una potenzialità edificatoria, non verrà mai costruita.

In questa zona il patrimonio edilizio risulta piuttosto cadente e la popolazione che vi risiede, è ormai composta in massima parte da famiglie di una sola persona o due al massimo.

ZONA A: ha una superficie territoriale di mq 118745; almeno il 50/100 delle abitazioni è disabitato, ed il restante 50/100 risulta sott'utilizzato sotto il profilo della volumetria; l'altezza dei vani è mediamente superiore ai m. 3.30.

L'analisi urbana evidenzia valori medi che vanno dai 180 ai 270 mc/ab; si può quindi ragionevolmente assumere per questa zona il parametro di 230 mc/ab, ne deriva un carico abitativo di 425 unità.

SottoZONA B1: ha una superficie territoriale di mq 38.995; trattandosi di una serie di ambiti di limitata entità è stato agevole realizzare l'analisi urbana diretta che ha restituito un carico abitativo di 168 unità, al fine del computo degli standard si assume, come indicato dalle osservazioni del Co.Re.Co il dato di Piano che individua in 780 abitanti teoricamente insediabili, il carico abitativo per questa zona.

SottoZONA B2: ha una superficie territoriale di mq 266.675; anche per questa sottozona, vale quanto detto in premessa per le tipologie edilizie; l'altezza dei vani è mediamente superiore ai m. 3.30 con una quota consistente di abitazioni sviluppate su più piani ed una superficie utile relativamente ridotta, a fronte di un'incidenza delle murature piuttosto rilevante.

L'analisi urbana evidenzia valori medi spesso superiori a quelli delle zona A, con punte di 300 mc/ab; qui inoltre sono concentrati i volumi destinati ad attività commerciali, all'intrattenimento ed alla ristorazione; il parametro medio che né deriva è di 250 mc/ab; si calcola così un carico abitativo di 1493 unità, al fine del computo degli standard si assume, come indicato dalle osservazioni del Co.Re.Co. il dato di Piano che individua in 5.333 abitanti teoricamente insediabili, il carico abitativo per questa zona. Il totale degli abitanti insediati e insediabili nell'ambito delle zone A e B del Comune di Luras risulta di perciò pari a 6.538 abitanti teoricamente insediabili.

-

La sottozona per l'edilizia economica e popolare 167 ha un carico abitativo stabilito dal PEEP di 160 abitanti.

Le sottozone C di espansione residenziale hanno i seguenti carichi abitativi:

Sottozona C1: superficie territoriale 34.400 mq, con un carico di 354 abitanti;

Sottozona C2: superficie territoriale 3.500 mq, con un carico di 35 abitanti;

Sottozona C3: superficie territoriale 35.700 mq, con un carico di 235 abitanti;

Sottozona C4: superficie territoriale 58.100 mq, con un carico di 445 abitanti;

Sottozona C5: superficie territoriale 13.700 mq, con un carico di 68 abitanti;

Sottozona C6: superficie territoriale 25.100 mq, con un carico di 25 abitanti;

Sottozone C in fase di attuazione: superficie complessiva 98.300 mq, con un carico abitativo di 851 abitanti.*

.

Il totale complessivo degli abitanti insediati e insediabili nell'ambito urbano del Comune di Luras risulta perciò di 2145+6.538 abitanti.

TABELLA DELLE SUPERFICI DELLE ZONE "C" PREVISTE DA PUC

C1	C2	C3	C4	C5	C6	TOTALE
MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ
35.400	3.500	35.700	58.100	13.700	25.100	171.500

TABELLA ZONE "C" IN FASE DI ESECUZIONE E TOTALE COMPLESSIVO

C*	C*	C*	C*	C*	Totale Zone C*		Totale Cn	Totale C*	Totale zone
MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ		MQ	MQ	MQ
12.656	23.163	33.844	15.440	13.200	98300		171.500	98.300	269.800

ANALISI DELLA POPOLAZIONE: censimenti1951- 1961 -1971 -1981- 1991

Cens. 1951	Cens. 1961	+ / -	Cens. 1961	Cens. 1971	+ / -	Cens. 1971	Cens. 1981	+ / -	Cens. 1981	Cens. 1991	+ / -	Cens. 1991
3.249	3.058	- 191	3.058	2.617	- 441	2.617	2.701	+ 84	2.701	2.766	+ 65	2.766

Maschi 1375; Femmine 1388; Natalità 10,9; Mortalità 9,1

TABELLA DELLE SUPERFICI DESTINATE A STANDARD DEL CENTRO URBANO

Località / centro storico	*S1 mq*	*S2 mq*	*S3 mq*	*S4 mq*	*Note*
Asilo la Consolata (suore)	*1.050*				
Chiesa di San Pietro		*180*			
Chiesa Santa Croce		*93*			
Chiesa del Purgatorio		*60*			
Chiesa della Madonna del Rosario		*585*			*Compresa casa parrocchiale*
Torretta belvedere			*371*		
Oratorio San Giuseppe		*184*			
Sede Proloco		*70*			
Sagrato Chiesa Parrocchiale		*1.016*			*Sistema delle chiese*
Municipio		*182*			
Capo San Giacomo - area mercato		*1.420*			
Ex casa municipale		*190*			*Biblioteca, ambulatori…*
Aree a giardino via Nuchis			*340*		*Parte alta*
Aree a giardino via Nuchis			*409*		*Parte centrale + parte bassa*
Area attigua scuole elementari				*90*	*Parte alta*
Aree attigue scuole elementari				*152*	
P. Curiedda e attigui				*406*	
Park. Centrale Via Nazionale				*70*	
Piazza del Popolo				*204*	
Via Nazionale				*150*	
Piazza XXVII marzo				*121*	
TOTALI	*1.050*	*3.980*	*1.120*	*1.193*	

Totale superfici a standard zona A mq 7.343

TABELLA DELLE SUPERFICI DESTINATE A STANDARD DEL CENTRO URBANO

Località / zone B	*S1 mq*	*S2 mq*	*S3 mq*	*S4 mq*	*note*
Manunta	*20.725*		*8.410*		
Di lato viale pedonale			*5.269*		*lato sinistro direz sud*
Reliquato stradale			*4.720*		*laterale viale pedonale*
Monte Toveddu			*5.139*		
Località / zone B	*S1 mq*	*S2 mq*	*S3 mq*	*S4 mq*	*note*
Campo sportivo Toveddu			*13.710*	*969*	
Zona 167	*2.175*			*611*	
Codina		*1.180*	*3.528*		
Scuole medie	*3.155*				
Scuole elementari	*2.002*				
Casa di riposo	*1.840*			*434*	
Via De Gasperi				*271*	
Campi bocce			*1.501*		
Zona cimiteriale		*2.992*		*1.502*	
Campo sportivo Limbara			*12.592*		
Piazza Verdi		*1.796*			
Scuola materna e attigui	*1.900*	*1.435*			
Via Solferino				*1.801*	*Parte retrostante*
Fossu Ruiu		*4.745*			
Via Liscia	*3.012*				*Parte retrostante*
Testa circonvallazione provinciale			*1.094*		
Area dolmen Alzoledda			*1.791*		
Area della Madonnina		*903*			
TOTALI	*34.809*	*13.051*	*57.754*	*5.588*	

Totale superfici a standard sottozone B mq 123.799

TABELLA delle superfici degli abitanti e degli standard DEL PUC

Comune di LURAS	*Classe III°*		*Superficie territorio comunale Ha 8.703*					*Popolazione residente Abitanti 2717*			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*
Località	*Zona*	*sup. mq*	*I.t*	*I.f*	*Abitanti*	*S1*	*S2*	*S3*	*S4*	*S tot.*	*Note*
Centro storico	*A*	*118.745*	*1,40*	*3,00*	*425*	*1.050*	*3.980*	*1.120*	*1.193*	*7.343*	
Zona di completamento	*B1*	*38.995*	*Vari*	*Vari*	*778*	*2.445*	*6.501*		*4.473*	*12.597*	*Vedi P.P zone B1*
Zona di completamento	*B2*	*266.675*	*1,40*	*3,00*	*5.333*	*34.809*	*13.051*	*55.754*	*5.588*	*111.202*	
Zona di Risanamento Urbanist.	*Cs*	*14.920*		*2,50*	*48*						
Zona di espansione eeep	*167*	*16.000*	*1,00*	*1,25*	*160*	*800*	*320*	*640*	*160*	*1.920*	*Come DA PEEP*
Zona di espansione res.	*C*	*269.800*	*1,00*		*2.145*	*Come da PdL*	*Come da PdL*	*Come da PdL*	*Come da PdL*		
TOTALI A					*6.538*	*39.104*	*23.852*	*57.514*	*11.414*	*131.142*	
Modello conforme alla pubblicazione sul BURAS 18/05/1978 - parti I e II - N ALLEGATO A											

TABELLA di confronto con il PdF vigente

Comune di LURAS	*Classe III°*		*Superficie territorio comunale Ha 8.703*					*Popolazione residente al 1981 Abitanti 2701*			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*
Località	*Zona*	*sup. mq*	*I.t*	*I.f*	*Abitanti*	*S1*	*S2*	*S3*	*S4*	*S tot.*	*Note*
Centro storico	*A*	*89.000*	*1,40*	*3,00*	*1.246*	*3.520*	*3.897*	*300*	*707*	*8.424*	
Zona di completamento	*B1*	*62.970*	*Vari*	*Vari*	*771*	*5.399*	*8.533*		*4.743*	*18..405*	*Vedi P.P zone B1*
Zona di completamento	*B*	*275.480*	*1,40*	*3,00*	*3.920*	*22.707*	*18.565*	*18.208*	*4.304*	*63.784*	
Zona di espansione eeep	*167*	*16.000*	*1,00*	*1,25*	*160*	*800*	*320*	*640*	*160*	*1.920*	*Come DA PEEP*
Zona di espansione res.	*C*	*269.870*	*1,00*		*2.700*	*Come da PdL*	*Come da PdL*	*Come da PdL*	*Come da PdL*		
TOTALI					*8.797*	*32.426*	*31.315*	*19.148*	*9.914*	*92.803*	

Analisi del fabbisogno abitativo

L'analisi classica della popolazione ed il calcolo del fabbisogno abitativo, previsto dall'art. 19 lettera c della L.R. 45/89, viene qui effettuato considerando 3 gruppi di fattori ritenuti di importanza basilare:

- Incremento della popolazione su base statistica;
- Incremento del fabbisogno abitativo per lo sdoppiamento dei nuclei familiari;
- Incremento del fabbisogno abitativo a causa del rientro degli emigrati;

l'analisi restituisce i seguenti dati:

INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE

Popolazione residente censimento 1981 abitanti n° 2701

Popolazione residente censimento 1991 abitanti n° 2766

Con un incremento di n°65

unità pari allo 0,0241% in base annua;

Il calcolo dell'incremento percentuale col sistema dell'interesse composto consente di proiettare il numero di abitanti nel modo seguente:

Popolazione residente al 2001 abitanti n° 2832

Popolazione residente al 2011 abitanti n° 2900

Con una differenza positiva, rispetto al dato di partenza, di 199 unità.

SDOPPIAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI

L'analisi prende in considerazione i seguenti dati:

matrimoni anno 1981 ……. n° 6
matrimoni anno 1982 ……. n° 13
matrimoni anno 1983 ……. n° 14
matrimoni anno 1984 ……. n° 15
matrimoni anno 1985 ……. n° 12
matrimoni anno 1986 ……. n° 22
matrimoni anno 1987 ……. n° 11
matrimoni anno 1988 ……. n° 16
matrimoni anno 1989 ……. n° 15
matrimoni anno 1990 ……. n° 9
Totale matrimoni anni 81-90….. n ° 134

matrimoni anno 1991 ……. n° 12
matrimoni anno 1992 ……. n° 12
matrimoni anno 1993 ……. n° 15

matrimoni anno 1994 ……. n° 15
matrimoni anno 1995 ……. n° 12
matrimoni anno 1996 ……. n° 10
matrimoni anno 1997 ……. n° 15
matrimoni anno 1998 ……. n° 10
matrimoni anno 1999 ……. n° 10
matrimoni anno 2000 ……. n° 19
Totale matrimoni anni 91-2001.. n ° 130

Da cui si ricava il dato al 2011 nella formula seguente:

(134 –130) : 10 = (130 – X) : 20 ⇨

(4) : 10 = 130 – X ⇨ 0,4 X 20 = 130 – X ⇨ X = 130–8,00

⇨ X = 122; da cui deriva che nel decennio 2001 – 2011 sono necessari n° 122 *nuovi alloggi.*

Assumendo come parametro utile per il calcolo del fabbisogno abitativo il dato medio di 120 mq per copia (assunto per semplicità di calcolo) per alloggio si ricava il fabbisogno abitativo in 14.640 mq di SUA, corrispondenti a 43920 mc;
oltre a 4.182 mq corrispondenti a 12.548 mc di Servizi strettamente connessi con la residenza e 2.091 mq corrispondenti a mc 6.274 per attrezzature pubbliche (zone S). Per un totale di mc 62.742; che trasformati in aree di espansione edilizia a bassa densità (es. IT 6000 mc/ha) corrispondono ad un fabbisogno di circa 10,5 ha;

Il fabbisogno abitativo, derivante dalla proiezione in base statistica della popolazione residente, risulta il seguente: 199 unità per 100 mc/abitante = 19900; anche in questo caso, utilizzando un indice che consenta la realizzazione di nuovi quartieri di edilizia estensiva, (es. 5000/ha) sia ha un fabbisogno di 3,9 ha.

FABBISOGNO ABITATIVO DOVUTO AL RIENTRO DEGLI EMIGRATI

Il fabbisogno abitativo, dovuto al rientro degli emigrati, è un altro dato da considerare per l calcolo del fabbisogno abitativo. A cavallo tra gli anni 51 e 81 sono emigrati circa 632 individui. Se si considera che la maggior parte di essi lasciava il paese in giovane età, si può stimare che almeno il 70% abbia formato un proprio nucleo familiare ed abbia perciò incrementato il numero di aspiranti residenti nel modo seguente:
632 x 70% = 442
considerando che le nuove famiglie siano composte di almeno 4 unità si ha:
442 x 4 = 1768
sommando infine gli individui rimasti scapoli o nubili si ottiene perciò il seguente dato 1768 + 190 = 1958 unità.
Stimando che sono passati mediamente 30 anni dal momento dell'emigrazione di massa, si può ipotizzare che molti di loro siano in prossimità della pensione e che quindi ci possa essere un ritorno in al paese di almeno il 50% del totale degli emigrati come prima calcolato, che ammonterebbe a circa 979 nuovi residenti.

Se assumiamo che di questi ultimi il 75% vada ad occupare alloggi di proprietà situati nel centro storico o nelle zone limitrofe, ne deriva che vi è da soddisfare un fabbisogno di nuovi alloggi per questa categoria di persone stimabile nel modo seguente:
Emigrati 979x25% = 245(aspiranti residenti in zone di espansione edilizia)
245 x 100 (mc/ab) = 24500 mc; se anche in questo caso, si utilizza un indice che consenta la realizzazione di nuovi quartieri di edilizia estensiva, (es. 5000 mc/ha) sia ha un fabbisogno di 4,9 ha.

Il fabbisogno complessivo che deriva dalle analisi su descritte è perciò il seguente:

- Incremento della popolazione su base statistica ..... ha 10,5
- sdoppiamento dei nuclei familiari ..... ha 3,98
- rientro emigrati ..... ha 4,98

TOTALE FABBISOGNO ..... ha 19,46

DOTAZIONE DI STANDARD

La dotazione di standard, riverificata alla luce del carico abitativo per le zone A e B, susseguente le modifiche apportate, ottemperando alle indicazioni del Co.Re.Co. corrisponde a circa 20,05 mq/ab e scaturisce dal rapporto seguente:

Standard Zona A ……. mq 7.343

Standard Zona B …… mq 132.799

TOTALE STANDARD MQ 131.142

131.142 mq / 6.538 ab = 20.05 mq / abitante.

Brevi note finali

Partendo dalla necessità di adeguare lo strumento urbanistico al Piano territoriale Paesistico, il processo di pianificazione ha percorso un cammino che ha portato ad individuare nel paesaggio e nelle dominanti ambientali, uno dei cardini di questo Piano.
L'interpretazione dei valori ambientali, visti non solamente sotto il profilo vincolistico, ma specialmente come reale risorsa economica, apre scenari di tutto rispetto anche ai territori dell'interno prima neanche sfiorati da flussi economici legati al turismo.
Si pensi ai progetti Life della Comunità Europea, al turismo ambientale, e ancora, al filone del turismo culturale.
I nostri monumenti archeologici, gli oleastri millenari di San Nicola; le prospettive offerte dall'agriturismo, il restauro degli stazzi, il recupero delle vecchie fontane, unitamente alle importantissime opportunità offerte con la legge regionale sui centri storici, potranno contribuire al rilancio economico del paese sulla scia dello sviluppo compatibile.
Non più, quindi, un Piano Urbanistico di solo sviluppo residenziale, ma un piano che tende al recupero di tutti quei valori della natura, del paesaggio naturale e del paesaggio costruito, che sono già oggi una realtà, su cui puntare come risorsa per far crescere economicamente e culturalmente Luras.

Note specifiche della Variante Generale al PUC

Questa variante al Puc, si è resa necessaria per rendere congruenti le aree di ampliamento dei servizi cimiteriali e per adeguare la perimetrazione delle aree di rispetto, portandole dai 50 metri ereditati dal vecchio P. di F. agli attuali 200 metri.

Le modifiche hanno interessato anche la trasformazione di alcuni standard, che sono stati riclassificati per renderli compatibili con i programmi dell'Amministrazione che, oltre all'ampliamento del cimitero, ha in progetto la realizzazione di alcune strutture da adibire a ricovero di automezzi comunali, che pertanto vanno realizzati all'interno di aree classificate S2.

Le uniche variazioni che sono state riportate in questa relazione, riguardano perciò unicamente gli aspetti tecnico descrittivi su citati. Non si è ritenuto di modificare i contenuti di carattere urbanistico e programmatico che, l'Amministrazione non ha ritenuto di affrontare in questa fase.

Di seguito si è invece ritenuto utile formulare una tabella di confronto delle aree a standard modificate in funzione delle variazioni di cui si è detto.

TABELLA delle superfici degli abitanti e degli standard DELLA VARIANTE AL PUC 2024

Comune di LURAS	*Classe III°*		*Superficie territorio comunale Ha 8.703*					*Popolazione residente al 31/12/2024 Abitanti 2.382*			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*
Località	*Zona*	*sup. mq*	*I.t*	*I.f*	*Abitanti*	*S1*	*S2*	*S3*	*S4*	*S tot.*	*Note*
Centro storico	*A*	*118.745*	*1,40*	*3,00*	*425*	*1.050*	*3.980*	*1.120*	*1.193*	*7.343*	
Zona di completamento	*B1*	*38.995*	*Vari*	*Vari*	*778*	*2.445*	*6.501*		*4.473*	*12.597*	*Vedi P.P zone B1*
Zona di completamento	*B2*	*266.675*	*1,40*	*3,00*	*5.333*	*34.809*	*13.051*	*59.219*	*5.629*	*111.202*	
Zona di Risanamento Urbanist.	*Cs*	*14.920*		*2,50*	*48*						
Zona di espansione eeep	*167*	*16.000*	*1,00*	*1,25*	*160*	*800*	*320*	*640*	*160*	*1.920*	*Come DA PEEP*
Zona di espansione res.	*C*	*269.800*	*1,00*		*2.145*	*Come da PdL*	*Come da PdL*	*Come da PdL*	*Come da PdL*		
TOTALI A					*6.538*	*39.104*	*23.852*	*60.339*	*11.414*	*131.720*	
Modello conforme alla pubblicazione sul BURAS 18/05/1978 - parti I e II - N ALLEGATO A											

Come si evince dal dato aggiornato al 31/12/2023 vi è stato un decremento di abitanti residenti di ben 319 unità; la presente variante urbanistica introdotta, incrementa tuttavia la dotazione di standard delle sottozone di completamento edilizio in misura paria 2'578 mq.
A fronte della diminuzione di abitanti citata e dell'incremento della superficie a standard, gli abitanti del Comune avranno una dotazione superiore a quella originariamente prevista dallo strumento urbanistico qui variato.

Luras, aprile 2024