

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione
Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001
Allegato alla Delibera C.C. n° 7 del
19/02/2002: ADOZIONE DEL P.U.C.

COMUNE di ABBASANTA
(Provincia di Oristano)

NORME di ATTUAZIONE del PIANO URBANISTICO COMUNALE
Per lo SVILUPPO INTEGRATO delle RISORSE del TERRITORIO
(adeguamento alla L.R. n.45 del 22.12.89 e seguenti)

Art. 1

APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme regolano le opere pubbliche e private soggette a Concessione oppure ad Autorizzazione da eseguirsi nel COMUNE di ABBASANTA e si riferiscono in particolare alla programmazione del territorio comunale suddiviso in aggregato urbano dell'esistente e relative zone di espansione e della borgata di S.Agostino ed in aree extraurbane suddivise a loro volta secondo le più appropriate vocazioni d'uso.

Le presenti norme sono integrate da quelle del regolamento Edilizio Comunale (vedi allegato).

Il PUC è stato predisposto sulla base dei vincoli imposti dalle leggi vigenti e sulla base di studi di settore (redatti da un Geologo, Agronomo ed un Archeologo) i cui risultati sono riassunti in varie carte tematiche allegate che ne fanno parte integrante.

Art. 2

ALLEGATI CARTOGRAFICI

Sono interessati al Piano Urbanistico Comunale:

l'aggregato urbano con le sue zone di espansione ed il restante territorio comunale nei modi indicati dalle diverse planimetrie rappresentate nei rapporti:

- 1 : 2.000 / 1 : 4.000 per la zonizzazione degli aggregati urbani;
- 1 : 1.000 per la Borgata di Sant'Agostino;
- 1 : 10.000 per la zonizzazione del territorio extraurbano;
- 1 : 10.000 / 1 : 25.000 per le cartografie tematiche;

Art. 3

COMPETENZE

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina:

- a) l'esecuzione di impianti urbanistici da parte del Comune secondo le procedure previste dalle leggi;
- b) l'esecuzione di lottizzazioni di aree da parte dei privati secondo le prescrizioni di zona, di linea o di vincolo indicato nelle planimetrie allegate al P.U.C. secondo le norme dalla Legge Urbanistica n.1150, della legge integrativa n.265, dalla L.R. n.30 del 28.04.1970, L.R. n.17 del 19.05.1981 e dalle disposizioni impartite dalla regione Autonoma della Sardegna: L.R. n.45 del 22/12/89 e successive modifiche con relative integrazioni disposte dalla L.R. n.20 del 01.07.1991, la legge sui Piani Paesistici e le Direttive per le Zone Agricole ed i centri Storici;
- c) L'uso del territorio comunale per quanto concerne le opere soggette a concessione, ad autorizzazione o comunque soggette a normative d'uso (DPRG 228/94);
- d) Il ruolo della Commissione Urbanistica alla quale il Consiglio Comunale delega il potere di esprimere pareri vincolanti sulla interpretazioni delle presenti norme.

Art. 4

COMMISSIONE URBANISTICA

La corretta interpretazione delle norme del presente PUC è di competenza della Commissione Urbanistica, organo composto da vari membri fra cui, l'Assessore all'Urbanistica e due esperti in materia nominati direttamente dal Consiglio Comunale e rappresentanti rispettivamente della maggioranza e della minoranza.

Alla C.U. verrà attribuita la delega a valutare le problematiche urbanistiche di rilevante importanza per la comunità fra cui obbligatoriamente le proposte di nuove lottizzazioni di particolari dimensioni ed inoltre:

- allineamenti: valutare i casi in cui sia opportuno introdurre modifiche ai progetti per favorire la viabilità veicolare o pedonale con opportuni allineamenti in caso di nuova costruzione o di manutenzione straordinaria nelle zone A, B, E4;
- "variante non sostanziale di destinazione d'uso": esprimere il parere di merito riguardo alle richieste di variante;
- tutela del territorio: esprimere il parere di merito riguardo agli interventi che possano interessare la tutela delle bellezze ambientali ed urbanistiche presenti nel territorio anche se non sottoposti a nulla osta di altri Enti;
- interpretare correttamente le presenti Norme urbanistiche ed il Regolamento Edilizio nelle parti che si rivelino non sufficientemente chiare oppure esaminare i casi particolari che non siano contemplati dalle Norme o dal Regolamento.

Art. 5

NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

L'edificazione in zone C e D sarà possibile solo in seguito alla approvazione di uno specifico Piano di Lottizzazione dell'area da realizzarsi anche per stralci funzionali.

In zona G l'edificazione sarà possibile solo attraverso un piano attuativo generale, da attuare anche per stralci funzionali, approvato dal Consiglio Comunale.

I progetti di lottizzazione dovranno essere redatti esclusivamente da tecnici abilitati a termini di legge.

Saranno a carico dei lottizzanti tutte le opere di urbanizzazione primaria e quelle necessarie all'allaccio delle reti di lottizzazione alle reti urbane esistenti.

I progetti di nuove lottizzazioni proposti da soggetti privati dovranno essere approvati in due fasi:

FASE 1^

Dapprima dovrà essere redatto un progetto di massima.

La proposta dovrà prevedere la sistemazione urbanistica dell'area e dovrà attenersi ad un disegno organico già predeterminato oppure si dovrà pianificare (sia pur a maglie larghe) un sistema non inferiore a mq 30.000 che tenga conto delle condizioni al contorno.

Il progetto di massima dovrà essere valutato dalla Commissione Urbanistica che darà quindi un parere di merito alla Giunta Comunale che potrà dare il benestare alla redazione del progetto esecutivo.

Lo studio dovrà assicurare la corretta distribuzione degli standards urbanistici anche nel caso in cui vengano interessate parti di terreno i cui proprietari non intendono inizialmente aderire alla lottizzazione.

FASE 2^

Il Consiglio Comunale, discute il Piano e analizza le scelte progettuali, quindi formula le osservazioni e/o le proposte di variazione o le integrazioni che riterrà più opportune e quindi potrà approvare il Piano di Lottizzazione esecutivo secondo l'iter previsto dalle norme vigenti.

L'entità minima di intervento sarà pari a mq 10.000 per le zone C e mq 20.000 per le zone D, secondo le indicazioni espresse dalla C.U. Dette aree dovranno essere pianificate senza soluzione di continuità e secondo le norme previste per ogni azionamento dai relativi articoli specifici.

Il Consiglio Comunale può consentire il ricorso alla lottizzazione anche nel caso in cui le superfici oggetto dell'intervento non raggiungano i minimi previsti purché esista una comprovata soluzione di continuità al contorno. Lo studio generale dovrà assicurare la corretta distribuzione degli standards anche nel caso in cui vengano interessate parti di terreno i cui proprietari non intendono inizialmente aderire alla lottizzazione.

Possono essere consentiti impegni progettuali minori in particolari casi in cui le superfici da lottizzare siano parzialmente urbanizzate e quasi sature di costruzioni recenti.

Saranno a carico dei lottizzanti tutte le opere necessarie all'allaccio delle reti di lottizzazione alle reti urbane principali.

Il progetto esecutivo dovrà recepire le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e/o di eventuali Piani Attuativi vigenti, senza quindi pregiudicare le linee e gli sviluppi per quanto attiene a strade, reti di distribuzione idriche od elettriche etc.

I progetti esecutivi dovranno essere corredati dai nulla osta di eventuali altri Enti interessati quali: Ufficio Tutela del Paesaggio, Soprintendenza ai Beni Architettonici, Soprintendenza ai Beni

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

Archeologici, Comando del Corpo Forestale, Comando dei Vigili del Fuoco, Azienda Sanitaria Locale; etc.

CRITERI DI PROGETTAZIONE

Il progetto esecutivo del P.d.L. dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri:

- a) dovrà prevedere una entità minima delle aree soggette al progetto esecutivo non inferiore a:
 - mq 10.000 per l'edilizia residenziale nelle zone C;
 - mq 20.000 per gli insediamenti produttivi nelle zone D.
- b) dovrà prevedere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie (strade, spazi di sosta e parcheggi, fognature, impianti idrici ed elettrici, pubblica illuminazione, spazio di verde attrezzato, reti di distribuzione per uso domestico, eventuali impianti di depurazione); prevedere le ubicazioni delle opere di urbanizzazione secondaria. Possono tuttavia essere consentiti impegni progettuali minori nel caso in cui le superfici da lottizzare siano parzialmente urbanizzate e quasi sature di costruzioni recenti;
- c) dovrà inquadrare le opere di lottizzazione nelle previsioni contenute in strumenti urbanistici vigenti senza pregiudicarne le linee di sviluppo attinenti alle reti principali anche quando queste risultino solamente come previste dal presente P.U.C. o da studi di settore.

ELABORATI RICHIESTI

La richiesta di lottizzazione dovrà essere inoltrata al sindaco su carta legale a cui dovrà essere legato un progetto preliminare comprendente:

- a) Relazione illustrativa di massima riguardante le opere di urbanizzazione primaria contenente i calcoli degli standards urbanistici e la proposta di ubicazione.
- b) Tavole progettuali:
 - studio urbanistico generale per almeno tre ettari comprendente anche la situazione al contorno (1 : 2.000)
 - studio planovolumetrico di massima (1: 1.000)
- c) Stralcio del P.U.C. riferito all'area interessata (norme di attuazione, planimetria, etc.)

Il progetto preliminare --sopra descritto dovrà essere esaminato dalla C.U. ed approvato dalla Giunta Comunale che darà il nulla osta preliminare alla redazione del progetto esecutivo che dovrà comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa generale cui dovranno essere allegati i calcoli degli standards urbanistici.
- 2) Norme di attuazione del P.d.L.
- 3) Stralcio del Piano Urbanistico Comunale riferito all'area interessata (norme di attuazione, planimetria)
- 4) Tavole progettuali:
 - studio urbanistico generale comprendente anche la situazione al contorno (1:2.000)
 - piano quotato ante e post sistemazione (1:500)
 - studio planovolumetrica edilizio previsto (1:500) planimetria catastale (1:2000)
 - tipologie edilizie previste (1:200) ed i particolari costruttivi tipici (1:20) che saranno obbligatori per le residenze ed l'identificano" la lottizzazione.
- 5) Progetti di massima corredati dei necessari calcoli delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica, di eventuali reti per gas domestico, telefono e per acqua di irrigazione; identificazione dei punti di consegna delle reti; dovranno altresì essere allegati i progetti esecutivi per il verde attrezzato quando richiesto;
- 6) Elenco dettagliato dei prezzi delle varie opere di urbanizzazione, tratto dall'osservatorio dei Prezzi Regionali o da apposito elenco approvato dal Comune;

- 7) Computo metrico delle opere di urbanizzazione;
- 8) Norme specifiche per l'attuazione de piano;
- 9) Fac-simile di convenzione con allegata la dichiarazione contenente l'impegno dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del Comitato di Controllo degli Enti Locali.
- 10) Il Progetto Esecutivo dovrà essere presentato entro 60 giorni dalla registrazione della Convenzione.

Art. 6

NORME SUGLI ALLINEAMENTI

I progetti di ristrutturazioni o di nuovi edifici siti in zona A, B, E4 dovranno obbligatoriamente allegare uno studio della viabilità locale del quartiere inserendo nel progetto stesso gli arredi o gli allineamenti atti a migliorare la circolazione dei veicoli e dei pedoni.

La valutazione della opportunità di smussature gli angoli è obbligatoria nei nuovi edifici o ristrutturazioni nelle zone A e B che fanno angolo fra due strade.

Nel caso di lotti non ad angolo si dovrà allegare una dichiarazione del progettista che attesti l'impossibilità di migliorare la circolazione dei veicoli e dei pedoni mediante allineamenti od arretramenti del fronte.

Il valore del terreno ceduto per allineamenti e gli eventuali lavori di ripristino, se eseguiti dal proprietario, dovranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

La Commissione Urbanistica, su segnalazione del Responsabile del Procedimento, potrà imporre a suo insindacabile giudizio tutte le modifiche necessarie, quali arretramenti ed allineamenti delle costruzioni sulla pubblica via, per garantire il miglioramento della futura viabilità pedonale o veicolare.

Art. 7

ZONA A: CENTRO STORICO

Nome generali

Si riferisce sia agli isolati dell'antico nucleo urbano sia agli opifici dismessi, quali ex caseifici o fabbriche di sughero, meritevoli di una particolare attenzione urbanistica ed in particolare di recuperare l'architettura minore sarda.

Molti edifici presenti nella zona A sono rappresentativi di architetture tipiche locali, in numero tale da influenzare il paesaggio urbano circostante.

Sono ammessi edifici residenziali e servizi strettamente connessi con la residenza, uffici negozi, nonché laboratori artigiani non molesti; si fa divieto di installazioni industriali e di potenziamenti di impianti preesistenti.

Per quanto concerne le strutture commerciali, il presente PUC recepisce la normativa di cui al D. Ass. turismo, artigianato e commercio 29/12/2000, n° 1920/comm., con particolare riferimento alle regole fissate nell'abaco delle compatibilità.

PUBBLICO DECORO

E' fatto obbligo di rifinire le facciate di nuovi edifici, risanamenti o recuperi non appena tale operazione si potrà rendere possibile in corso d'opera.

Non potrà inoltre essere rinnovata la concessione edilizia, se non si sarà prima provveduto ad intonacare e tinteggiare o rifinire la facciata e le porzioni di edifici già realizzati e visibili dalla pubblica via.

L'Amministrazione si riserva di operare una verifica periodica dello stato di fatto riguardante il pubblico decoro urbano riservandosi il diritto di emettere in proposito, una specifica ordinanza.

INTERVENTI DI ARREDO URBANO

Per coadiuvare ed incentivare l'intervento privato a raggiungere l'obiettivo di recuperare il centro storico sono stati individuati alcuni interventi da attuarsi da parte della Amministrazione, fra i quali:

- Toponomastica da realizzare in ceramica secondo lo stile di inizio secolo, recante una serie di informazioni quali: nome e cognome, data di nascita e di morte, professione dell'intestatario della via oppure la traduzione in sardo quando trattasi di nome di cosa, oppure l'ex nome attribuito alla via quando modificato;
- Illuminazione pubblica e privata, rete telefonica etc. da realizzare utilizzando cavi interrati;
- Selciati o lastricati in pietra.

PARCHEGGI

Ogni edificio deve essere dotato di una superficie a parcheggio per la sosta privata, interna all'edificio oppure all'aperto, pari ad almeno un metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione.

Per gli esercizi commerciali dovrà farsi riferimento alla normativa di cui al D. Ass. Turismo, Artigianato e Commercio 29/12/2000, n° 1920/Comm..

NORME TRANSITORIE

Fino alla approvazione del Piano Particolareggiato i progetti inerenti i fabbricati siti in zona A dovranno essere sottoposti all'esame della C.U. che valuterà in base alla tutela del patrimonio urbanistico e che darà un parere insindacabile alla esecuzione dei lavori previsti; in ogni caso dovranno essere applicate le seguenti norme transitorie:

- in caso di accertati e gravi problemi di natura statica per i quali non sia possibile intervenire con opere di consolidamento dovranno essere salvati e conservati, per essere riutilizzati in una eventuale successiva ricostruzione, tutti gli elementi architettonici di pregio già presenti nella facciata;
- le facciate e le recinzioni che insistono lungo le vie del centro storico, in caso di manutenzione straordinaria, dovranno obbligatoriamente uniformarsi alla "tipologia locale" così come di seguito descritto. Saranno ammessi, mediante concessione diretta, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, regolamentati dall'art. 31 della L.N. n° 457 del 05.08.78 commi a), b), c) oltre a quelli di restauro e risanamento conservativo che si attengano scrupolosamente alla "tipologia locale" di seguito descritta.

LA "TIPOLOGIA LOCALE"

Per "tipologia locale" dei prospetti si intendono le facciate che rispettano le seguenti caratteristiche:

- a) linea di facciata allineata con le preesistenti;
- b) intonaco realizzato con finitura a fratazzo fino oppure con lisciatura a mano; non sono consentite intonacature non tradizionali del tipo a rinzaffo non lisciato, graffiato, al quarzo, plastificato, etc.
La tinteggiatura delle pareti degli edifici dovrà essere eseguita in colore pastello possibilmente scelto fra i colori tenui delle terre oppure fra la gamma proposta dal P.P. per la zona "A". Si consiglia di utilizzare intonaco precolorato che ha il vantaggio di migliorare in estetica con il passare del tempo.
- c) Filo di gronda senza sporgenze (in c.a. o di travetti), con eventuali grondaie color rame ben armonizzate nella facciata od integrate in un cornicione; possibilità di sporti in tegole rovesciate in uno o più ordini oppure in pietra naturale lavorata;
- d) inserimento architettonico dei pluviali esterni, posti eventualmente all'interno della muratura;
- e) manto di copertura realizzato in coppi tipo sardo;
- f) apertura delle finestre di forma rettangolare, lato lungo verticale, dotate di modanature di contorno in bassorilievo od altorilievo, realizzate in basalto oppure in cemento tinteggiato in diverso colore della facciata; larghezza media delle modanature in cemento di cm 15-18 e spessore del rilievo di cm 2-3; apertura delle porte-finestre rettangolari, con modanatura simile alle finestre (vedi sopra) e ringhiera in ferro lavorato a filo parete; apertura delle finestre del sottotetto e degli scantinati secondo i particolari tipici locali;
- g) serramenti a due ante possibilmente in legno, o comunque in materiale tale da simulare il serramento tipico locale; obbligo di oscuranti interni con disegno tipico locale; possibilità di portelloni in legno nei piani superiori, a filo esterno e verniciati in colore verde, marrone o grigio;
- h) balconi da realizzare preferibilmente sopra l'ingresso principale, di dimensioni massime cm 75x150xh100 con ringhiera in ferro battuto. In ogni caso i balconi non potranno sporgere sul filo marciapiede od essere posti ad una quota superiore a ml 4,00 dalla strada e non devono costituire ostacolo al traffico;
- i) muro di cinta in basalto a vista oppure intonacato come al punto b), di altezza minima di cm 80 e portale d'ingresso con stipiti in basalto oppure in cemento con modanature di contorno

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

in rilievo tinteggiate in diverso colore, (vedi punto f); portone a due ante in legno o ferro, eseguito secondo disegno tipico locale;

- l) una ulteriore particolarità architettonica spesso presente nell'abitato è il portale d'ingresso al cortile realizzato con arco in pietra a vista, sopra luce in ferro battuto e portone in legno a due ante;
- m) gli elementi costruttivi in pietra lavorata dovranno essere riutilizzati e ben armonizzati nel prospetto. Quando possibile, si dovrà riutilizzare anche il vecchio portone in legno o ricostruirlo secondo la tipologia originale;

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI

Gli elaborati di progetto di ogni intervento eseguito in zona A dovranno sempre comprendere:

- il disegno del fronte strada che comprende l'intervento in scala non inferiore a 1:100 raffigurante tutti i prospetti;
- lo scorcio fotografico a colori (non del tipo a sviluppo istantaneo, facilmente deteriorabili) di entrambi i lati del tratto di strada interessante il progetto per uno sviluppo sufficiente a valutare l'intervento.

VERANDE APERTE

E' consentita la costruzione di una veranda aperta, non abitabile, da destinare a legnaia, stenditoio, etc. ininfluente ai fini dei calcoli planovolumetrici, purché non costituisca superficie utile residenziale, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- a) **superficie coperta fino ad un massimo di mq 25,00;**
- b) **obbligo di almeno un lato completamente aperto, assolutamente privo di serramenti fissi o mobili con ringhiera di protezione in ferro od in legno (vietata la muratura);**
- c) **finiture esterne secondo le tipiche caratteristiche delle abitazioni locali;**
- d) **profondità massima della veranda avente dimensione inferiore al lato aperto e comunque inferiore m. 4,00.**

La parte della veranda eventualmente eccedente dovrà essere computata ai fini dei calcoli planovolumetrici.

Art. 8

ZONA A: CENTRO STORICO

Sottozona A 1: Centro storico residenziale

Si riferisce alle aree dell'antico Centro storico residenziale ora assoggettate a Piano Particolareggiato.

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Si dovrà provvedere a redigere un apposito Piano Particolareggiato che dovrà intervenire in due direzioni:

- a) Censimento attento degli edifici che ancora conservano le caratteristiche tipiche delle antiche abitazioni (diverse a seconda dei materiali usati) per studiarne i caratteri specifici che individuano le varie tipologie e quindi fornire esempi di progetti e di particolari costruttivi, da impiegare per conservare in questa zona l'architettura locale.
- b) Ripristino dei valori storici ed ambientali attraverso il recupero ed il risanamento delle abitazioni esistenti od in caso di nuove costruzioni che dovranno essere progettate secondo le indicazioni provenienti dallo studio delle tipologie locali.

Il Piano Particolareggiato dovrà essere studiato, per le zone introdotte dal presente Piano, in modo tale da recuperare e ripristinare i valori architettonici lungo le strade e le piazze.

Nelle abitazioni esistenti sarà consentito realizzare eventuali aperture necessarie a ricavare un garage o un passo carraio, purché realizzate secondo gli schemi costruttivi forniti dal Piano e dovranno essere armonicamente integrati nell'edificio.

NORME TRANSITORIE

Fino alla approvazione del Piano Particolareggiato i progetti inerenti i fabbricati siti in zona A dovranno essere sottoposti all'esame della C.U. che valuterà in base alla tutela del patrimonio urbanistico e che darà un parere insindacabile alla esecuzione dei lavori previsti; in ogni caso dovranno essere applicate le seguenti norme transitorie:

- in caso di accertati gravi problemi di natura statica per i quali non sia possibile intervenire con opere di consolidamento dovranno essere salvati e conservati, per essere riutilizzati in una eventuale successiva ricostruzione, tutti gli elementi architettonici di pregio già presenti nella facciata;
- le facciate e le recinzioni che insistono lungo le vie del Centro Storico, in caso di manutenzione straordinaria, dovranno obbligatoriamente uniformarsi alla "tipologia locale" così, come di seguito descritto. Saranno ammessi, mediante concessione diretta, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, regolamentati dall'art.31 della L.N. n° 457 del 05.08.78 commi a), b), c) oltre a quelli di restauro e risanamento conservativo e nuove costruzioni che si attengano scrupolosamente alla "tipologia locale" di seguito descritta.

" TIPOLOGIA LOCALE “

Per "tipologia locale" dei prospetti si intendono le facciate che rispettano le seguenti caratteristiche

- a) linea di facciata allineata con le preesistenti;
- b) intonaco realizzato con finitura a fratazzo fino oppure con lisciatura a mano; non sono consentite intonacature non tradizionali del tipo a rinzaffo non liscio, graffiato, al quarzo, plastificato, etc.
La tinteggiatura delle pareti degli edifici dovrà essere eseguita in colore pastello possibilmente scelto fra i colori tenui delle terre oppure fra la gamma proposta dal P.P. per la zona "A". Si consiglia di utilizzare intonaco precolorato che ha il vantaggio di migliorare in estetica con il passare del tempo;
- c) filo di gronda senza sporgenze (in c.a. o di travetti), con eventuali grondaie color rame ben armonizzate nella facciata od integrate in un cornicione; possibilità di sporti in tegole rovesciate in uno o più ordini oppure in pietra naturale lavorata
- d) inserimento architettonico dei pluviali esterni, posti eventualmente all'interno della muratura;
- e) manto di copertura realizzato in coppi tipo sardo;
- f) apertura delle finestre di forma rettangolare, lato lungo verticale, dotate di modanature di contorno in bassorilievo od altorilievo, realizzate in basalto oppure in cemento tinteggiato in diverso colore della facciata; larghezza media delle modanature in cemento di cm 15-18 e spessore del rilievo di cm 2-3; apertura delle porte-finestre rettangolari, con modanatura simile alle finestre (vedi sopra) e ringhiera in ferro lavorato a filo parete; apertura delle finestre del sottotetto e degli scantinati secondo i particolari tipici locali;
- g) serramenti a due ante possibilmente in legno, o comunque in materiale tale da simulare il serramento tipico locale; obbligo di oscuranti interni con disegno tipico locale; possibilità di portelloni in legno nei piani superiori, a filo esterno e verniciati in colore verde, marrone o grigio;
- h) balconi da realizzare preferibilmente sopra l'ingresso principale, di dimensioni massime cm 75x150xh100 con ringhiera in ferro battuto. In ogni caso i balconi non potranno sporgere

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

sul filo marciapiede od essere posti ad una quota inferiore a ml 4,00 dalla strada ed in ogni caso non devono costituire ostacolo al traffico;

- i) muro di cinta in basalto a vista oppure intonacato come al punto b), di altezza minima di cm 80 e portale d'ingresso con stipiti in basalto oppure in cemento con modanature di contorno in rilievo tinteggiate in diverso colore, (vedi punto f); portone a due ante in legno o ferro, eseguito secondo disegno tipico locale;
- l) una ulteriore particolarità architettonica spesso presente nell'abitato è il portale d'ingresso al cortile realizzato con arco in pietra a vista, sopra luce in ferro battuto e portone in legno a due ante;
- m) gli elementi costruttivi in pietra lavorata dovranno essere riutilizzati e ben armonizzati nel prospetto. Quando possibile, si dovrà riutilizzare anche il vecchio portone in legno o ricostruirlo secondo la tipologia originale.

Art. 9

ZONA A: CENTRO STORICO

Sottozona A2/G : Archeologia Industriale

Si riferisce alle aree interessate dalla preesistenza di opifici industriali dismessi od in fase di dismissione.

Queste aree sono soggette a Piano di Recupero Urbano che potrà essere attuato attraverso un Accordo di Programma nel caso di interventi attuati da soggetti privati.

Pertanto il rilascio delle autorizzazioni è subordinato alla formazione del piano attuativo, ovvero del Piano di Recupero Urbano.

Tramite stesura di un Piano di Recupero Urbano saranno ammesse demolizioni, anche totali, di fabbricati esistenti purché le ricostruzioni non snaturino il contesto tipologico esistente e purché i nuovi interventi consentano di realizzare un complesso polifunzionale con una significativa presenza di superfici nei settori dei servizi al pubblico in quota non inferiore ad un terzo rispetto alle superfici private.

In attesa del piano attuativo sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n° 457, secondo quanto disposto dall'art. 28 della stessa legge.

Art. 10

ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Norme generali

Si riferisce alla parte del centro abitato compresa fra il centro storico (zona A) e le lottizzazioni nelle aree di espansione (zona C).

Si tratta di quelle aree, costruite in un recente passato, non dotate di una attenta programmazione urbanistica e che, pertanto, necessitano ancora di ulteriori norme che consentano di usufruire meglio di questa parte del tessuto urbano di completamento.

La zona B si suddivide a sua volta nelle sottozone:

- B1- Recupero della tipologia locale;
- B2- Disciplina della Via Garibaldi.

VERANDE APERTE

E' consentita la costruzione di una veranda aperta, non abitabile, da destinare a legnaia, stenditoio, etc. ininfluente ai fini dei calcoli planovolumetrici, purché non costituisca superficie utile residenziale, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- e) superficie coperta fino ad un massimo di mq 25,00;
- f) obbligo di almeno un lato completamente aperto, assolutamente privo di serramenti fissi o mobili con ringhiera di protezione in ferro od in legno (vietata la muratura);
- g) finiture esterne secondo le tipiche caratteristiche delle abitazioni locali;
- h) profondità massima della veranda avente dimensione inferiore al lato aperto e comunque inferiore m. 4,00.

La parte della veranda eventualmente eccedente dovrà essere computata ai fini dei calcoli planovolumetrici.

INDICE DI FABBRICAZIONE E ALTEZZE DISTANZE MINIME E DISTACCHI DAI CONFINI

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo per nuove costruzioni o per ampliamenti di quelle esistenti viene fissato in 3,00 mc/mq ed il rapporto di copertura in 2/3.

Dovrà essere garantito il rispetto delle altezze e dei distacchi previsti dal Decr. Ass. Urb. del 20/12/1983, n° 2266/U; in particolare l'altezza massima consentita non potrà superare i m. 7,50, misurata al filo di gronda. Tale limite massimo vige anche per gli edifici prospicienti e/o in rapporto visuale con la Zona A.

Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà; in caso di arretramento la distanza minima fra pareti, entrambe finestrate, non potrà essere inferiore a:

- ml 8,00 in caso di pareti entrambe finestrate;
- ml 4,00 in caso di finestre di bagni o di cucine prospicienti pareti cieche.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20 (DPG 9743) verificato il caso di impossibilità di costruire in aderenza, la Amministrazione potrà autorizzare la riduzione delle distanze fra pareti finestrate, nel rispetto delle norme del Codice Civile, sentito il parere della C.U. sulla impossibilità di trovare soluzioni alternative.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre sul lato cortile nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Gli interventi dovranno perciò essere indirizzati alla conservazione e/o ripristino della antica tipologia locale ed al risanamento delle abitazioni esistenti.

DEMOLIZIONI

Saranno ammesse la demolizione e la ricostruzione solo in caso di problemi di natura statica per i quali non è possibile intervenire con opere di consolidamento. In questo caso dovranno essere riutilizzati integralmente tutti gli elementi architettonici di pregio presenti nella facciata o nelle recinzioni.

Saranno in ogni caso sempre permesse le opere necessarie a ricavare vetrine di negozi o passi carrai a servizio delle abitazioni esistenti a condizione che non siano utilizzate serrande avvolgibili metalliche. (Esempio proposto: serramenti in legno o ferro lavorato; portale con montanti e architrave in pietra oppure modanatura in intonaco a rilievo).

AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Nel caso di ampliamento o di sopraelevazione di edifici tipici ad un piano, cioè in quegli edifici in cui sono stati impiegati, nel prospetto sulla pubblica via, alcuni materiali caratteristici (pietra locale, gronde in pietra od in tegole rovesciate, tetti in tegole sarde, balaustre in ferro lavorato a altri) detti elementi dovranno essere mantenuti e/o ripetuti nella parte di nuova costruzione o di ristrutturazione.

L'ampliamento dovrà risultare come una naturale prosecuzione dell'originale.

CASI PARTICOLARI

Nel caso di ristrutturazioni in cui non si possano rispettare completamente i dettami citati dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per uniformarsi alla "tipologia locale".

Nel caso in cui sia accertata la impossibilità di applicare le presenti norme la Commissione Urbanistica potrà concedere deroghe nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile.

PARCHEGGI

Ogni edificio di nuovo impianto, cioè derivante dalla costruzione su di un lotto libero oppure reso libero dalla demolizione del fabbricato esistente, dovrà essere dotato di una superficie a parcheggio per la sosta privata, interna all'edificio oppure all'aperto, pari ad almeno un metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione.

Per gli esercizi commerciali dovrà farsi riferimento alla normativa di cui al D. Ass. Turismo, Artigianato e Commercio 29/12/2000, n° 1920/Comm..

EDIFICI AMMESSI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

Nella zona B sono ammessi fabbricati per residenze, uffici, negozi, nonché laboratori artigianali giudicati non molesti e non inquinanti dalla Commissione Urbanistica; si fa divieto di installazioni di tipo industriale.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione
Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001
EDIFICI DA SALVAGUARDARE

Esaminando il tessuto urbano in zona B si possono identificare alcune specifiche tipologie costruttive che utilizzano sempre la pietra locale (basalto).

Queste tipologie caratterizzano anche l'evoluzione sociale ed economica della popolazione negli ultimi secoli che ha utilizzato pietre diverse a seconda delle diverse condizioni economiche.

Fino alla approvazione di un Piano particolareggiato, specifico solo per questi edifici da salvaguardare che ne disciplini l'utilizzo, potranno essere eseguiti solo gli interventi previsti dalle lettere a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n° 457, secondo quanto disposto dall'art. 28 della stessa legge, purché venga salvaguardata l'architettura originale.

Art. 11

ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Sottozona B1: Recupero Tipologia Locale

Si riferisce agli isolati costruiti attorno al Centro Storico urbano (Zona A). Nella zona B1, abitazioni relativamente recenti, si frappongono alle tipiche abitazioni in basalto generando una confusa sequenza di stili architettonici, che hanno snaturato il tessuto urbanistico esistente.

Oltre alle disposizioni citate nell'articolo precedente si dovrà tener conto delle seguenti norme.

INDICE DI FABBRICAZIONE

L'indice di costruzione fondiario massimo per nuove abitazioni o per ampliamento di quelle esistenti viene fissato in mc/mq 3,00 e il rapporto di copertura in 2/3.

Dovrà essere garantito il rispetto delle altezze e dei distacchi previsti dal Decr.Ass.Urb. del 20.12.1983 n° 2266/U.

PROSPETTI

Tutti i progetti di nuove abitazioni, di ampliamenti o manutenzione straordinaria dovranno, rispettare la facciata con "tipologia locale" ed inoltre:

- non sono ammessi interventi di rivestimento esterno in piastrelle o comunque contrastanti col carattere tradizionale della zona; (a giudizio insindacabile della C.U.);
- non sono consentite coperture in fibro cemento né infissi in ferro o alluminio anodizzato, né oscuranti avvolgibili in PVC ed in ogni caso soluzioni che non presentino una "immagine" riconducibile alla tipologia tradizionale locale.

La C.U. potrà invece consentire l'installazione di tegole in cemento colorato oppure serramenti anche in alluminio verniciato a spigoli arrotondati o PVC purché di dimensioni, disegno e colore tali da riprodurre fedelmente la antica tipologia tipica locale.

Per coadiuvare ed incentivare l'intervento privato a raggiungere questo obiettivo sono stati individuati alcuni interventi da attuarsi da parte della Pubblica Amministrazione, (con piano particolareggiato):

- toponomastica in ceramica secondo lo stile di inizio secolo, recante una serie di informazioni quali: data di nascita, morte e professione dell'intestatario oppure la traduzione in sardo quando trattasi di nome di cosa oppure l'ex nome attribuito alla via quando modificato;

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

- illuminazione pubblica e rete telefonica realizzate con cavi interrati, evitando i pali e reinserendo i corpi illuminanti di tipo tradizionale, in ferro lavorato a sbalzo;
- selciati, lastricati o basolati, realizzati in pietra (cominciando dalle vie in cui si e' meglio conservata (sotto l'asfalto) la tipologia tipica locale.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI

Gli elaborati di progetto di ogni intervento eseguito in zona B dovranno sempre comprendere:

- il disegno del fronte strada che comprende l'intervento in scala non inferiore a 1:100 raffigurante tutti i prospetti;
- lo scorcio fotografico a colori (non del tipo a sviluppo istantaneo, facilmente deteriorabili) di entrambi i lati del tratto di strada interessante il progetto per uno sviluppo sufficiente a valutare l'intervento.

Art. 12

ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Sottozona B2: Promozione del Commercio e dei Servizi

La sottozona B2 si riferisce alla fascia attorno alla Via Garibaldi, in cui si intende promuovere lo sviluppo del commercio e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare, per fabbricati che comprendano attività di commercio e/o di servizi che realizzino passi carrai per lo sfruttamento dei cortili interni a parcheggio pari ad almeno l'80% della superficie commerciale, l'elevazione dell'indice di fabbricazione fino a mc/mq 5,00. In tal caso dovrà essere predisposto un Piano Particolareggiato per singoli isolati o per comparti aventi una estensione minima di mq 2.500.

PASSO CARRAIO

Fino alla approvazione di un Piano Particolareggiato risulterà ininfluenza ai fini dei calcoli delle volumetrie il passo carraio di collegamento con il cortile posteriore purché di larghezza massima di ml 3,50 e purché aperto completamente sul cortile.

Art. 13

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

Norme Generali

Il principio stabilito dalla Amministrazione per la delimitazione delle nuove Zone di Espansione e' quello di "rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente" e questo implicitamente richiede di mantenere il paese all'interno di una viabilità ad alto scorrimento lungo il perimetro come meglio identificata nelle tavole allegate.

I progetti di lottizzazione dovranno perciò rispettare le previsioni della viabilità principale inserite nel Piano Urbanistico Comunale.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione
Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001
SISTEMAZIONE DELLE FACCIATE

E' fatto obbligo, per motivi di pubblico decoro urbano, di rifinire le facciate (così come previste in progetto) delle nuove abitazioni non appena tale operazione si renderà possibile e comunque prima della posa dei serramenti.

In ogni caso non potrà essere rinnovata la concessione edilizia, se non si sarà prima provveduto a rifinire la facciata e le parti edificate visibili dalla pubblica via.

Tutte le aree in zona C1, C2, sono soggette ad edificazione sulla base di un Piano di Lottizzazione Preliminare approvato dalla C.U. e dal Consiglio comunale.

VIABILITA' PRINCIPALE INTRODOTTA DAL PUC

I progetti di Lottizzazione dovranno rispettare la nuova viabilità introdotta nel presente PUC.

VERANDE APERTE

E' consentita la costruzione di una veranda aperta, non abitabile, da destinare a legnaia, stenditoio, etc. ininfluente ai fini dei calcoli planovolumetrici, purché non costituisca superficie utile residenziale, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- a) **superficie coperta fino ad un massimo di mq 25,00;**
- b) **obbligo di almeno un lato completamente aperto, assolutamente privo di serramenti fissi o mobili con ringhiera di protezione in ferro od in legno (vietata la muratura);**
- c) **finiture esterne secondo le tipiche caratteristiche delle abitazioni locali;**
- d) **profondità massima della veranda avente dimensione inferiore al lato aperto e comunque inferiore m. 4,00.**

La parte della veranda eventualmente eccedente dovrà essere computata ai fini dei calcoli planovolumetrici.

Art. 14

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sottozona C1 - Già dotata di Piani Attuativi

In questa sottozona sono comprese tutte le aree di espansione residenziale realizzate o già convenzionate.

Per le norme di attuazione relative alle zone C1 si rimanda a quanto prescritto nei piani attuativi approvati ed i loro aggiornamenti.

Art. 15

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sottozona C2a - Espansioni Residenziali già previste

E' destinata a nuovi insediamenti residenziali, già previsti nel precedente Piano di Fabbricazione, ma non ancora convenzionati.

L'edificazione in zona C2 sarà consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto edificabile facente parte di un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato nei modi previsti dalla legge.

L'indice di fabbricazione territoriale massimo non dovrà superare mc/mq 1,00 il lotto minimo per le costruzioni a schiera dovrà avere una superficie minima di mq 200 o di mq 350 nel caso di case abbinate o singole.

Il rapporto di copertura massimo e' stabilito nel valore di 1/2 sia per le costruzioni a schiera sia per le costruzioni binate o singole; l'altezza massima e' stabilita in ml 7,00 per le abitazioni private ed in ml 10,00 per gli edifici ad uso pubblico.

Per quanto possibile la superfici minima di terreno lottizzabile dovrà essere almeno di mq 10.000 senza soluzione di continuità salvo esaurimento delle stesse; in essa dovranno essere definite le aree per i lotti edificabili (superfici fondiaria) e quelle per il verde pubblico, i servizi primari, la viabilità e la sosta.

E' comunque consentito il convenzionamento di uno stralcio funzionale di una area pari ad almeno 2/3 della superficie interessata dal progetto di lottizzazione al fine di evitare la paralisi dell'edificazione, nel caso di mancato accordo fra i proprietari dei lotti inclusi nell'unità minima territoriale, prevista nel progetto di lottizzazione approvato.

Gli stralci funzionali dovranno comunque sempre contenere all'interno delle aree di loro intervento, le percentuali degli standards urbanistici minimi previsti dalle leggi vigenti relativi a tutte aree da convenzionare.

Il volume edificabile nella lottizzazione dovrà essere ripartito in conformità alle disposizioni di cui all'Art.4, Decr.Urb. 2266/83 e segg.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

- La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale dovrà rispettare le leggi vigenti in materia e comunque le costruzioni dovranno sorgere ad una distanza sempre superiore a ml 3,00, oppure tale da consentire un comodo parcheggio aperto, all'interno al lotto.
- Le costruzioni di norma raggiungeranno il confine di proprietà su un lato. In caso di arretramento la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici non potrà essere inferiore a ml 8,00.
- Sono ammessi negozi, uffici e laboratori per artigiani, non molesti o nocivi e che non comportino scarichi inquinanti a discrezione insindacabile della C.U.

Strade

Le strade delle nuove lottizzazioni dovranno avere una larghezza minima di ml 10,00 di cui la carreggiata di ml 7,00 ed i marciapiedi di ml 1,80+1,20 (uno alberato). Si dovrà evitare, se possibile, di inserire incroci a quattro vie.

Parcheggi

Per ogni nuovo edificio nell'area di pertinenza del lotto, saranno riservate idonee aree per la sosta privata nella misura minima di un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione.

Per gli esercizi commerciali dovrà farsi riferimento alla normativa di cui al D. Ass. Turismo, Artigianato e Commercio 29/12/2000, n° 1920/Comm..

Art. 16

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sottozona C2b – Nuove espansioni Residenziali

E' destinata a nuovi insediamenti residenziali, non previsti nel precedente Piano di Fabbricazione. L'edificazione in zona C2b sarà consentita solo se il fabbricato sorgerà su un lotto edificabile facente parte di un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato nei modi previsti dalla legge e dalle presenti norme.

Art. 17

ZONA D: ESPANSIONE PRODUTTIVA

Norme Generali

Si riferisce alla porzione di territorio adibite a sviluppo di attività produttive e/o commerciali che devono essere programmate attraverso un apposito Piano di Lottizzazione.

Sono state identificate due tipi di problematiche produttive e commerciali a cui far fronte: la prima si riferisce alla richiesta di lotti di piccole dimensioni a vocazione artigianale e commerciale da destinare ad attività "minori" che, per loro stessa natura, devono essere ubicate accanto al centro abitato; la seconda si riferisce alla richiesta di aree a vocazione industriale e commerciale in cui esercitare attività che richiedono investimenti più onerosi da parte di imprese che puntano a mercati più ampi rispetto a quello locale oppure di aree da destinare ad attività non compatibili con insediamenti residenziali.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

L'indice di fabbricazione territoriale massimo non dovrà superare mc/mq 1,00.

Le urbanizzazioni in zona D potranno essere realizzati anche da soggetti privati ma solo mediante approvazione di un apposito Piano di Lottizzazione.

SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

Nel rispetto dell'art. 8 del D.A. 2266/U/83,

- per nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabile la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

STRADE

Le strade delle nuove lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di ml 10,00 di cui la carreggiata di ml 7,00 ed i marciapiedi di MI 1,80+1,20 (di cui uno alberato).

VERANDE APERTE

E' consentita la costruzione di una veranda aperta, non abitabile, da destinare a legnaia, stenditoio, etc. ininfluente ai fini dei calcoli planovolumetrici, purché non costituisca superficie utile residenziale, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- a) superficie coperta fino ad un massimo di mq 25,00;
- b) obbligo di almeno un lato completamente aperto, assolutamente privo di serramenti fissi o mobili con ringhiera di protezione in ferro od in legno (vietata la muratura);
- c) finiture esterne secondo le tipiche caratteristiche delle abitazioni locali;
- d) profondità massima della veranda avente dimensione inferiore al lato aperto e comunque inferiore m. 4,00.

La parte della veranda eventualmente eccedente dovrà essere computata ai fini dei calcoli planovolumetrici.

Art. 18

ZONA D: ESPANSIONE PRODUTTIVA Sottozona D1 - Artigianale / Commerciale

La sottozona D1 comprende quelle aree già dotate di Piani di Lottizzazione, a cui si rimanda per la normativa specifica.

Art. 19

ZONA D: ESPANSIONE PRODUTTIVA Sottozona D2 - Artigianale / Commerciale

In queste aree l'edificazione e' consentita solo se la costruzione ricade su un lotto facente parte di una lottizzazione convenzionata.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

In queste aree è consentita la localizzazione di attività con vendita al dettaglio.

La superficie di comparto minimo da lottizzare dovrà essere superiore a mq 10.000 e dovrà contenere lotti di superficie fondiaria non inferiore a mq 500 ciascuno, superficie coperta non superiore a un mezzo, altezza massima consentita non superiore a ml 8,00; la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere di ml 5,00 e di ml 6,00 dalle strade di lottizzazione.

Le strade dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 10,00 di cui ml 7,00 per la carreggiata e ml 3,00 per i marciapiedi (1,20 + 1,80) di cui uno alberato.

Sono consentite costruzioni accessorie anche se addossate ai confini di proprietà, purché la superficie coperta dalle stesse non superi mq 150 e l'altezza non superi ml 4,00.

E' vietato costruire edifici di abitazione ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia che comunque non dovranno superare mq 90 di superficie utile.

Per gli insediamenti commerciali, oltre alla dotazione standard richiesta dal D.A. n° 2266/U del 20/12/1983 e richiamata nelle norme generali della Zona D, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela, incrementale rispetto alla prima, definita per la Zona D dal D. Ass. Tur., Artig. e Comm. del 29/12/2000, n° 1920/Comm., nella misura stabilita in relazione al settore merceologico, a seconda che la struttura di vendita sia del tipo Alimentare, Non Alimentare o Commerciale Mista (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari), e della superficie di vendita.

Dovrà essere riservata una superficie maggiore del 20% dell'area lorda da lottizzare da cedere al Comune, destinata ad interventi pubblici .

Il progetto di lottizzazione da convenzionarsi con il Comune, dovrà essere corredato anche dagli elaborati di cui all'art.5 (N. di A.) oltre al progetto di un depuratore con allegati i calcoli del dimensionamento dello stesso approvati dall'Ass. Difesa dell'Ambiente.

Le attività artigianali e commerciali da insediare saranno vincolate alle potenzialità sia quantitative che qualitative del depuratore stesso, che potrà essere gestito dai lottizzanti, ma dovrà essere sempre ispezionabile dal Comune.

In ogni caso, considerata la vicinanza del centro urbano, sono esclusi insediamenti di tipo industriale o artigianale, che comportino lavorazioni con elevato impatto ambientale, sia esso visivo, acustico od elettromagnetico, o che prevedano il trattamento di sostanze o adottino procedimenti con elevato rischio inquinante, la cui valutazione è riservata alla C.U., che potrà richiedere adeguata documentazione o certificazione.

Art. 20

ZONA D: ESPANSIONE PRODUTTIVA
Sottozona D* - IMPIANTO CARBURANTI

In queste aree l'edificazione e' consentita solo per Impianto di distribuzione di Carburante e delle attività connesse consentite dalle leggi vigenti in materia.

Art. 21

ZONA E: ZONA AGRICOLA

Norme Generali

Si riferisce alle porzioni di territorio destinata ad uso prevalentemente agricolo.

L'obiettivo che si prefigge il presente Piano è quello di contribuire a valorizzare l'economia agricola locale pur salvaguardando le ricchezze ambientali.

Il territorio agrario può essere suddiviso in diverse aree a seconda delle attività praticate.

L'evolversi dell'economia agricola ha determinato negli ultimi anni una razionale specializzazione dell'uso del suolo a cui è conseguita anche una evoluzione legislativa riguardante l'uso del territorio, normato di recente attraverso i Piani Territoriali Paesistici ed attraverso la Legge RAS 45/89, che con successivo D.P.G.n.228/94 aveva evidenziato la necessità di suddividere il territorio, genericamente indistinto e destinato ad uso agricolo, in diverse sottozone dotate di specifica normativa.

Per poter normare le diverse sottozone E (agricole) è stato commissionato uno Studio Agronomico che ha permesso di suddividere il territorio secondo le direttive impartite dalle vigenti leggi (vedi allegato al presente PUC).

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Nelle varie sottozone E (agricole) sono ammessi i seguenti interventi edificatori:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione in loco dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per la gestione di impianti boschivi o di forestazione produttiva;
- c) fabbricati per l'agriturismo o per il turismo rurale;
- d) strutture per il recupero di disabili o del disagio sociale o simili; strutture ad uso prevalentemente sociale quali quelle per la pratica dello scoutismo, piccole chiese rurali e simili, a salvaguardia del patrimonio storico ambientale ed il rispetto delle tradizioni locali, tipiche di Abbasanta;
- e) strutture ad uso non agricolo. All'interno delle varie sottozone agricole può rendersi necessario usufruire di strutture ed impianti, non necessariamente agricoli, pubblici o di interesse pubblico, come: punti di ristoro, etc. che per loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee. In questo caso l'indice fondiario può essere elevato, con delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.16, Legge n.765/67 e dietro parere favorevole dell'Ass. Urbanistica RAS fino a 0,10 mc/mq.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è, in via generale, stabilita in ha. 1,00, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

- Per impianti serricoli, impianti orticoli e viticoli in pieno campo ed impianti vivaistici: ha 0,50;
- Per seminativi in terreno asciutto: ha 3,00

Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo eventualmente quanto diversamente disposto in ciascuna sottozona.

Al fine di raggiungere la superficie minima indicata per ciascuna tipologia di destinazione si potranno sommare le superfici dei vari terreni a capo dello stesso proprietario e facenti parte di un unico corpo aziendale, ma ubicate esclusivamente in Zona E, purché i volumi siano realizzati ad una distanza non inferiore ad 1 (uno) km. dal perimetro urbano.

Altresì, al fine di evitare l'utilizzo plurimo delle cubature che insistono sullo stesso terreno verrà costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale un apposito registro dei vincoli volumetrici che dovrà essere opportunamente aggiornato ogni volta che le volumetrie verranno trasferite su altri lotti. Detto vincolo dovrà quindi essere trascritto anche nei pubblici registri.

La modifica di destinazione d'uso di fabbricati agricoli potrà avvenire solo nel rispetto della normativa inerente alle specifiche sottozone di appartenenza.

Le strutture potranno essere realizzate anche accanto ad aree di pregio Archeologico o Naturalistico purché approvate dagli Enti competenti e nel caso di edifici ad uso anche residenziale dovranno attenersi scrupolosamente alle norme sulla architettura tipica locale come riportata negli articoli seguenti.

Per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili approvati con delibera del Consiglio Comunale l'indice fondiario può essere elevato fino a mc/mq 1,00.

CAMPEGGIO LIBERO

All'interno di tutte le zone E (agricole) del territorio comunale è assolutamente vietato il campeggio libero, la sosta di roulotte o campers etc. se non nei luoghi specificamente autorizzati dal Sindaco (Campi Scout) che potranno essere realizzati anche da privati attraverso specifici Accordi con il Comune.

DISTANZE DAI CONFINI E DAI NASTRI STRADALI

Il rispetto dei nastri stradali a norma della legislazione vigente, sarà un vincolo inderogabile. Le distanze di nuovi fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a ml 6,00 oppure sul confine.

CARTELLI INDICATORI O PUBBLICITARI

Nelle zone E è fatto divieto di esporre cartelli di qualunque specie. Il Sindaco sentito il parere della C.U. potrà autorizzare l'apposizione di cartelli finalizzati a fornire un reale servizio alla collettività, sia per favorire la conoscenza del territorio che lo sviluppo della economia locale.

NORME COSTRUTTIVE

Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni nella zona E si dovranno rispettare i seguenti criteri:

- La distanza minima dal confine delle strutture non realizzate in aderenza dovrà essere superiore a ml 6,00 e non inferiore a ml 10,00 dalle strade comunali;
- è fatto obbligo di realizzare le coperture a una o più falde con pendenze comprese fra 15% e 30%; per edifici di particolare interesse potranno, a giudizio insindacabile della CU, essere consentiti tipi di coperture diverse per numero e per forma, compatibili con l'ambiente e con le tipologie tradizionali; realizzate in materiali tali da simulare il colore rosso antico dei coppi, di intonacare le pareti e di tingeggiarle in colore delle terre con esclusione dei colori bianco e grigio cemento;
- i paramenti esterni possono essere realizzati in pietra naturale locale lasciata a vista od in alternativa rifinite con intonaco civile;
- i silos per mangimi e le logge coperte attigue alle stalle od alle residenze nel caso che siano aperte per intero su almeno due lati non saranno influenti nei calcoli volumetrici.

TIPOLOGIA "AGRIMONTANA"

In considerazione della valenza paesaggistica della zona per le sole strutture residenziali da edificare nella sottozona E è stato individuato e codificato lo stile tipico locale, qui di seguito definito "Tipologia Agrimontana".

Le costruzioni residenziali in zona agricola dovranno attenersi alle seguenti norme architettoniche:

- a) Tetto a una o più a falde rettangolari inclinate, ricoperto in coppi sardi provenienti da demolizione di vecchie strutture oppure in coppi antichizzati; per edifici di particolare interesse potranno, a giudizio insindacabile della CU, essere consentite tipi di coperture diverse per numero e per forma; linea di gronda rigorosamente a filo di muro perimetrale (senza sbalzi); assenza di grondaie e pluviali (vedi particolari costruttivi allegati).
- b) Finestre a rettangoli verticali, con montanti ed architravi in rilievo, dimensioni inferiori a cm 90x140h sia per le abitazioni che per le strutture agricole che in questo caso se necessario potranno essere accostate in successione.
- c) Serramenti a due ante in legno od anche in materiali diversi quale l'alluminio a spigoli arrotondati, ferro e PVC, purché realizzati su disegno tipico locale con oscuranti interni, (vedi particolari costruttivi), approvati dalla C.U. e rigorosamente in colore marrone, verde o grigio.
- d) Stipiti ed architravi in pietra lavorata di spessore medio pari a cm 17 oppure di cemento in rilievo (vedi particolari costruttivi); pareti esterne rivestite in pietra a vista per almeno il 50% della superficie e la rimanente parte intonacata e tingeggiata di colore scelto nella gamma delle terre ad esclusione del bianco e del grigio cemento.
- e) Altezza massima delle linee di gronda mai superiore a mt **3,50** calcolato sul lato a monte (mt 4,50 per i fienili e le stalle).

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

- f) Edifici a pianta rettangolare con larghezza inferiore a ml 12,00 per strutture ad uso agricolo e ml 8,00 per gli edifici residenziali, da calcolarsi lungo la sezione ortogonale alla linea di colmo del tetto.
- g) Messa a dimora di un adeguato effetto schermante, realizzato con essenze locali di altezza non inferiore a ml 2,50 e di arbusti mediterranei.
- h) A garanzia del rispetto della "tipologia agrimontana" la concessione edilizia sarà vincolata ad una fidejussione, sulla base di lire 50.000 per metro cubo, da svincolare a fine lavori con l'obbligo di portare a compimento l'opera entro mesi 24 dal momento dell'inizio dei lavori (prorogabili una sola volta).

Le costruzioni ad uso non residenziale dovranno essere realizzate cercando tipologie costruttive che si inseriscano il più possibile nel paesaggio e dovranno avere coperture di colore simile a quello delle tegole in cotto.

VERANDE APERTE

E' consentita la costruzione di una veranda aperta, non abitabile, da destinare a legnaia, stenditoio, etc. ininfluente ai fini dei calcoli planovolumetrici, purché non costituisca superficie utile residenziale, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- a) **superficie coperta fino ad un massimo di mq 25,00;**
- b) **obbligo di almeno un lato completamente aperto, assolutamente privo di serramenti fissi o mobili con ringhiera di protezione in ferro od in legno (vietata la muratura);**
- c) **finiture esterne secondo le tipiche caratteristiche delle abitazioni locali;**
- d) **profondità massima della veranda avente dimensione inferiore al lato aperto e comunque inferiore m. 4,00.**

La parte della veranda eventualmente eccedente dovrà essere computata ai fini dei calcoli planovolumetrici.

Art. 22

ZONA E: ZONA AGRICOLA

Sottozona E1: Attività Agricole Tipiche Locali

La Sottozona E1 si riferisce ai territori extra urbani che hanno una vocazione alle coltivazioni tipiche locali oppure al pascolo.

In questa sottozona si applicano integralmente le norme poste in essere dal D.P.G.R. 228/94: Direttive per le Zone Agricole, già descritte nelle norme generali.

Nella Sottozona E1 l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissata in mc/mq 0,10 comprensivo di un indice pari a 0,03 per le residenze connesse all'attività agricola.

In considerazione dell'elevato frazionamento fondiario, nei lotti di terreno aventi superficie inferiore ad ha. 1,00 è consentita la costruzione di un vano appoggio al servizio del fondo avente superficie coperta massima di 25,00 mq. ed altezza massima di m. 3.50 dal filo di gronda, sul prospetto a monte.

Nel caso in cui si utilizzi la possibilità di sommare le superfici aziendali, prevista dall'art. 21 (N. di A.), per l'edificazione in zona agricola, la porzione di terreno su cui sarà realizzata la costruzione comunque dovrà essere non inferiore ad ha. 0.40.00.

La Sottozona E1 comprende anche le aree che circondano il centro abitato, meglio identificata con E1/R che l'Amministrazione intende salvaguardare sia per motivi di igiene pubblica sia per preservarle per futuri ampliamenti del centro urbano. Dette aree sono state introdotte nel presente Piano sulla base di uno studio delle valenze ambientali ed economiche.

Nella Sottozona E1/R (*agricola ad indice ridotto*) l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 0,01.

Art. 23

ZONA E: ZONA AGRICOLA

Sottozona E2: Colture intensive

Le sottozone E2 si riferiscono ai territori extra urbani in cui sono presenti particolari concentrazioni di colture intensive quali oliveti, vigneti e frutteti, il cui uso è tramandato da tempi lontani e che perciò nel succedersi di alcune generazioni hanno subito continue divisioni ereditarie, origine dell'attuale dimensioni fondiaria.

Nella sottozona E2 l'indice di fabbricazione fondiaria è fissato in mc/mq 0,10 comprensivo di volumi con indice di mc/mq 0,03 per le residenze.

In considerazione dell'elevato frazionamento fondiario, nei lotti di terreno aventi superficie inferiore ad ha. 1,00 è consentita la costruzione di un vano appoggio al servizio del fondo avente superficie coperta massima di 25,00 mq. ed altezza massima di m. 3.50 dal filo di gronda, sul prospetto a monte.

Nel caso in cui si utilizzi la possibilità di sommare le superfici aziendali, prevista dall'art. 21 (N. di A.), per l'edificazione in zona agricola, la porzione di terreno su cui sarà realizzata la costruzione comunque dovrà essere non inferiore ad ha. 0.20.00.

Valutando ogni singola richiesta e considerando la valenza economica di ogni intervento agricolo proposto, il Sindaco, sentito il parere della C.U., previo Nulla Osta di eventuali Enti competenti (Ufficio Tutela del Paesaggio e/o Soprintendenza ai Beni Archeologici) potrà consentire la realizzazione di strutture il cui indice fondiario sia elevato fino ad un massimo di mc/mq 0,20, comprensivo di un indice pari a mc/mq 0,03 per le residenze.

Art. 24

ZONA E: ZONA AGRICOLA

Sottozona E3: Ad elevato frazionamento fondiario

La sottozona E3 si riferisce ai territori extra urbani che furono frazionati in piccoli lotti a partire dagli anni '50 e destinati a coltivazioni specializzate (vigneti ed oliveti) che nel tempo hanno acquisito una particolare valenza per l'uso misto, agricolo intensivo e/o residenziale, talvolta con fini agri-turistici.

Fino alla approvazione del Presente PUC dette aree erano inserite in zona C2 di completamento ed era in vigore un Piano di Lottizzazione approvato dalla RAS. Considerato che detto Piano non si e' tradotto in opere di urbanizzazione a causa di mancanza di accordo fra privati, l'Amministrazione ha deciso di classificare dette le aree in oggetto come zona E3.

Nella Sottozona E3 l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 0.10 comprensivo di volumi con indice di mc/mq 0,03 per le residenze.

In considerazione dell'elevato frazionamento fondiario, nei lotti di terreno aventi superficie inferiore ad ha. 1,00 è consentita la costruzione di un vano appoggio al servizio del fondo avente superficie coperta massima di 25,00 mq. ed altezza massima di m. 3.50 dal filo di gronda, sul prospetto a monte.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

Nei casi in cui per raggiungere la superficie minima si ricorra alla somma di mappali eventualmente distanti fra loro, ma siti in Zona E, la superficie minima del lotto su cui sarà realizzata la costruzione dovrà comunque essere non inferiore ad ha 0.10.00.

In questa zona valgono le seguenti norme urbanistiche:

- altezza massima di ml 3,50 misurata sul lato a monte, con obbligo di realizzare edifici ad un solo piano;
- rispetto delle norme architettoniche relative alla “Tipologia Agrimontana” come già descritta nelle norme generali per le zone agricole;
- messa a dimora di essenze mediterranee di alto fusto;
- rispetto delle norme sanitarie in materia di scarichi.

FRAZIONAMENTI DEI FONDI AGRICOLI

Nel caso di frazionamento di terreni successivi alla entrata in vigore del presente Piano è fatto obbligo di garantire l'accesso ai nuovi lotti derivati tramite cessione al Comune di spazi atti a realizzare una pubblica via. Dette porzioni di terreno destinate al transito degli automezzi non dovranno avere larghezza inferiore a ml 8,00 e raggio di curvatura inferiore a ml 15,00.

I Frazionamenti dovranno essere preventivamente accertati dalla Commissione Urbanistica che dovrà appurare che la viabilità rurale si sviluppi secondo un disegno complessivo logico e funzionale.

La realizzazione delle strade di accesso e la relativa manutenzione sarà a carico dei frontisti interessati.

Art. 25

ZONA E: ZONA AGRICOLA **Sottozona E4: Preesistenze abitative** **BORGO di SANT'AGOSTINO**

La sottozona E4 si riferisce ai territori extra urbani che hanno una particolare vocazione per un utilizzo residenziale come villaggio rurale. Questa zona si concentra in particolare attorno al borgo di Sant'Agostino.

Essendo tale area caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative su terreni molto piccoli è consentita la realizzazione di costruzioni anche non strettamente legate alla conduzione del fondo (a produzione insignificante, date le ridotte dimensione dei lotti), nonché per la realizzazione di eventuali strutture commerciali o di servizio connesse con la residenza, sia pure a carattere stagionale.

Nella Sottozona E4 l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 0.25. (Lotto minimo 300,00 mq).

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

Non si potranno sommare le superfici di altri terreni a capo dello stesso proprietario e/o facenti parte di un unico corpo aziendale, anche se ubicate in Zona E, al fine di incrementare la volumetria costruibile sul terreno da edificare nella Sottozona E4.

Nel caso di abitazioni esistenti potrà essere autorizzata la realizzazione di servizi igienici purché rispettino i dettami del codice civile.

In questa zona valgono le seguenti norme urbanistiche:

- a) altezza massima di ml 3,50 misurata sul lato a monte, con obbligo di realizzare edifici ad un solo piano;
- b) distanza dalla Strada Provinciale non inferiore a ml 6,00;
- c) rispetto delle norme architettoniche relative alla “Tipologia Agrimontana”, come già descritta nelle norme generali per le zone agricole;
- d) messa a dimora, ove possibile, di essenze mediterranee;
- e) rispetto delle norme sanitarie in materia di scarichi.

FRAZIONAMENTI DEI FONDI

Nel caso di frazionamenti di terreni successivi alla entrata in vigore del presente Piano è fatto obbligo di garantire l'accesso ai nuovi lotti derivati tramite cessione al Comune di spazi atti a realizzare una pubblica via. Dette porzioni di terreno destinate al transito degli automezzi non dovranno avere larghezza inferiore a ml 8,00 e raggio medio inferiore a ml 15,00.

I Frazionamenti dovranno essere preventivamente accertati dalla Commissione Urbanistica che dovrà appurare che la viabilità si sviluppi secondo un disegno complessivo logico e funzionale, e che immetta nelle strade secondarie ed, ove non esistano altre soluzioni tecniche accettabili, lasciando per ultima la soluzione di immetterla nella Strada Provinciale.

La realizzazione delle strade di accesso e la relativa manutenzione sarà a carico dei frontisti interessati.

Art. 26

ZONA E: ZONA AGRICOLA

Sottozona E5: Pregio Paesistico

Le sottozone E5 comprendono sia le aree di particolare interesse naturalistico o di particolare pregio ambientale che necessitano una attenta salvaguardia sia le aree che circondano il centro abitato e che si intende salvaguardare per motivi di igiene pubblica e/o di preservazione di aree per futuri ampliamenti. Dette aree sono state introdotte nel presente Piano sulla base di uno studio delle valenze e potenzialità ambientali ed economiche.

Nella sottozona E5 l'indice di fabbricabilità fondiario massimo è fissato in mc/mq 0.001.

Art. 27

ZONA F: ZONA TURISTICA

Si riferisce alle parti di territorio destinate al turismo con insediamenti a carattere prevalentemente stagionale.

Gli insediamenti dovranno essere realizzati previa predisposizione di Piani Attuativi che interessino superfici non inferiori a mq 10.000 e dovranno riservare almeno il 50% della superficie territoriale a servizi (non residenziali), cioè a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, e parcheggi, ed almeno il 60 % di queste aree dovrà essere ceduto al Comune.

Nella Zona F l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere superiore a mc/mq 0.50, mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è di mc/mq 0,75.

Ad ogni 60 mc. di volumetria deve essere assicurata la dotazione di 10 mc. per servizi pubblici, ai sensi dell'art.4 del D.A. 2266/U/83.

Si dovranno rispettare le seguenti norme urbanistiche:

- altezza massima di ml 7,50 misurata sul lato a valle;
- rispettare le norme architettoniche relative alla "Tipologia Agrimontana" recinzioni in muro a secco, in legno od in ferro battuto, di altezza non superiore a ml 1,50 rispettare le norme sanitarie in materia di scarichi;
- distanza dalle Strade Comunali non inferiore a ml 6,00 ed a ml 4,00 da confini (od in aderenza di questi).
-

I lottizzanti dovranno obbligarsi, inoltre, a cedere alla Amministrazione Comunale, oltre alle opere di urbanizzazione primarie, anche i parcheggi pubblici ed il verde attrezzato, realizzati a regola d'arte, prima di aver diritto alle Concessioni edilizie di strutture residenziali non alberghiere.

Ogni fabbricato dovrà essere dotato di parcheggi per almeno un metro quadro per ogni 10 metri cubi edificati ed a queste aree le strutture destinate ad alberghi oppure servizi aperti al pubblico dovranno garantire ulteriori 0,8 metri quadri per metro quadro di superficie.

VERANDE APERTE

E' consentita la costruzione di una veranda aperta, non abitabile, da destinare a legnaia, stenditoio, etc. ininfluente ai fini dei calcoli planovolumetrici, purché non costituisca superficie utile residenziale, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- a) **superficie coperta fino ad un massimo di mq 25,00;**
- b) **obbligo di almeno un lato completamente aperto, assolutamente privo di serramenti fissi o mobili con ringhiera di protezione in ferro od in legno (vietata la muratura);**
- c) **finiture esterne secondo le tipiche caratteristiche delle abitazioni locali;**
- d) **profondità massima della veranda avente dimensione inferiore al lato aperto e comunque inferiore m. 4,00.**

La parte della veranda eventualmente eccedente dovrà essere computata ai fini dei calcoli planovolumetrici.

Art. 28

ZONA F: ZONA TURISTICA

Sottozona F1 : Strutture Ricettive inserite nei PIA

La sottozona F1 si riferisce a quelle parti di territorio inserite nel Piano Integrato d'Area dell'Alto Oristanese e per le quali è stata approvata un apposita variante al precedente P.d.F..

Questa sottozona è destinata ad accogliere solo strutture ricettive per il turismo organizzato. Sono escluse le strutture residenziali a fini privati.

I parametri urbanistici e gli standards da rispettare sono quelli stabiliti nella citata variante e nelle relative Norme di Attuazione che si riportano integralmente:

La Zona F, e quindi la sottozona F1, si riferisce alle parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono essere coordinati con Piani Attuativi che interessino superfici non inferiori a 10 000 mq..

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di **0,15 mc/mq.**

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport, parcheggi. Almeno il 60% di tale aree devono essere pubbliche.

L'altezza massima da rispettare è di m. 7,00.

Non sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà; l'arretramento minimo è fissato in m. 5,00 dal confine, lato strada per la viabilità locale, ed in m. 4,00 dagli altri confini.

Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere realizzate secondo le tradizioni locali con muretti a secco o muri in pietrame e malta, con giunti rientranti fino a qualche centimetro rispetto al piano del muro, per un'altezza non superiore a m. 1,50, con esclusione di recinzioni con elementi prefabbricati, in cemento (armato o no) a vista, in muratura intonacata o con pannelli metallici. Eventuali parti ad aria passante, sopra il muretto, dovranno essere realizzate con uno steccato in legno o con partizioni in ferro battuto.

L'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme:

Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, devono essere finite con intonaco senza tinteggiatura o se tinteggiato a fresco, con colori tenui della famiglia delle terre e non dissonanti; oppure in muratura di pietrame locale a piano di spacco, sbozzato e malta di allettamento listata secondo la consuetudine locale: rientrata di qualche millimetro rispetto al piano del muro o sul piano di questo, ma non predominante in rapporto alla pezzatura delle pietre, dalle quali sarà rigorosamente asportata ogni sbavatura e traccia di malta superflua

Gli edifici devono avere copertura a falde inclinate, con tegole curve laterizie o del tipo che simula il coppo sardo; è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori e che non prospettino su strade o spazi pubblici; si fa divieto d'uso delle lastre di fibrocemento.

Le gronde sono ammesse nelle forme tradizionali in metallo, con esclusione di materiali plastici.

Le aperture delle finestre devono avere davanzali ed eventuali spallette ed architravi in pietra locale. I balconi a ballatoi devono avere l'aggetto in pietra leggermente lavorata e sagomata secondo la consuetudine; sono ammesse solette in c.a. non intonacato di esiguo spessore (12-15 cm.), sporgenti non più di cm. 60. I balconi possono avere solo ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, policarbonato, alluminio, compensato, etc.).

I serramenti di finestra e porta finestra devono avere forma allungata; è ammesso l'uso di alluminio con spigoli arrotondati e tipo di finitura satinata opaca, di colore verde oliva o marrone, previa presentazione di campionatura che dovrà essere approvata dall'U.T.. Il sistema di oscuramento sarà del tipo a scuretto interno; è ammesso l'uso di persiane a liste, verticali od oblique, del tipo tradizionale ed apribili a ventola, con esclusione di persiane avvolgibili in legno od in plastica e tende alla veneziana, o del tipo a traslazione orizzontale.

Per le vetrine sono prescritti gli stessi materiali e le stesse modalità costruttive stabiliti per i serramenti di finestra di cui al paragrafo precedente; sono ammesse serrande metalliche a maglia larga oppure inferriate anti-intrusione incernierate in ferro lavorato dal disegno semplice, gradevole e verniciate in nero.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

Particolare cura dovrà essere prestata nella predisposizione di antenne televisive, impianti di ricezione satellitari, riserve d'acqua, centraline per il gas etc.; di pompe di calore, di cassette per gruppi di misura ENEL, ESAF etc., che dovranno essere incassate entro le murature.

Art. 29

ZONA G: INTERESSE GENERALE

Norme Generali

Si riferisce alle porzioni di territorio destinate ad un uso pubblico e/o di interesse sovracomunale. Per la loro utilizzazione è prescritta la redazione di un Piano Attuativo che ne programmi l'esecuzione.

Le sottozone individuate si riferiscono a: aree museali, aree destinate alla fruizione del tempo libero dotate di servizi turistici, aree destinate ad istruzione e sport, aree destinate a riserve naturali, aree per parchi ferroviari, aree soggette ad accordo di programma per gli usi consentiti dalla legge, etc.

L'indice territoriale massimo è fissato in mc/mq 0.01 che potrà essere elevato fino a mc/mq 1.00 ai sensi dell'art.16 della legge n° 665/67 dietro parere favorevole della Commissione Urbanistica e dell'Assessorato Urbanistica RAS che, valutando le reali necessità e la compatibilità ambientale degli interventi proposti, potranno richiedere le modifiche e le integrazioni che riterranno necessarie.

In particolare si distinguono le :

- **SOTTOZONA Ga:** AREA ADIBITA A CIMITERO
- **SOTTOZONA Gb:** AREA ADIBITA A SCALO FERROVIARIO.

VERANDE APERTE

E' consentita la costruzione di una veranda aperta, non abitabile, da destinare a legnaia, stenditoio, etc. ininfluente ai fini dei calcoli planovolumetrici, purché non costituisca superficie utile residenziale, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- a) **superficie coperta fino ad un massimo di mq 25,00;**
- b) **obbligo di almeno un lato completamente aperto, assolutamente privo di serramenti fissi o mobili con ringhiera di protezione in ferro od in legno (vietata la muratura);**
- c) **finiture esterne secondo le tipiche caratteristiche delle abitazioni locali;**
- d) **profondità massima della veranda avente dimensione inferiore al lato aperto e comunque inferiore m. 4,00.**

La parte della veranda eventualmente eccedente dovrà essere computata ai fini dei calcoli planovolumetrici.

Art. 30

ZONA G: INTERESSE GENERALE

Sottozona G. la: LOSA: Coordinamento attività museali

La zona che ricomprende il nuraghe Losa ha una grande valenza archeologica che è necessario tutelare.

Su di essa insiste il vincolo della Soprintendenza ai Beni Archeologici per un raggio di ml 300.

L'area peraltro si presta ad essere valorizzata anche attraverso la realizzazione di un sistema museale all'aperto coordinato con un centro servizi turistici.

L'indice territoriale massimo è fissato in mc/mq 0.01 che potrà essere elevato, valutando le reali necessità e la compatibilità ambientale, con un Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale fino a mc/mq 1,00 ai sensi dell'art.16 della legge no 665/67 e dietro parere favorevole dell'Assessorato Urbanistica.

Art. 31

ZONA G: INTERESSE GENERALE

Sottozona G. 1b: LOSA: Servizi al Pubblico e Strutture per il Tempo Libero

L'area sita accanto al Nuraghe Losa ha un elevato potenziale di sviluppo economico in quanto insiste nel reale baricentro della Sardegna ed è facilmente raggiungibile.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

Per valorizzare le risorse archeologiche del Losa e per garantire la fruizione delle stesse senza arrecare danni al bene è necessario realizzare adeguati interventi strutturali si servizio di supporto e la viabilità di accesso.

In queste aree potranno essere realizzate strutture pubbliche o private purché finalizzate a fornire servizi turistici o commerciali. Sono escluse le strutture destinate a fini produttivi di tipo artigianale od industriale.

La realizzazione delle strutture è subordinata alla presentazione di un Piano Attuativo Generale approvato dal Consiglio Comunale.

L'indice massimo territoriale in zona G1.b non potrà superare mc/mq 0,60 mentre l'altezza dei fabbricati non potrà superare ml 7,50 fuori terra.

Il 50% delle aree dovrà essere destinata a spazi di interesse comunale oppure per verde attrezzato a parco, per gioco, sport o parcheggi; di queste aree almeno il 50% dovrà essere ceduta al Comune.

Art. 32

ZONA G: INTERESSE GENERALE
Sottozona G.1c: LOSA : Strada Parco di accesso all'area

Le fasce di ml 30,00 a lato dei cigli della vecchia S.S.131 che porta dal centro urbano del paese al Nuraghe Losa è destinata alla realizzazione di una "Strada Parco" integrata con una fascia di verde attrezzato e dovrà essere completata con un ponte sulla attuale S.S.131 per collegare direttamente Abbasanta con il complesso del Nuraghe Losa che dista pochi chilometri dal centro urbano e di cui è il simbolo.

Art. 33

ZONA G: INTERESSE GENERALE
Sottozona G.2: Strutture e Servizi ad uso Militare

Nel territorio di Abbasanta sono ricomprese alcune aree contenenti strutture sottoposte a segreto militare.

Art. 34

ZONA G: INTERESSE GENERALE
Sottozona G.3: Accordi di Programma

Per la utilizzazione dei terreni appartenenti a questa sottozona è prescritta la redazione di un piano attuativo che ne programmi l'esecuzione.

In queste aree il comune si riserva il diritto di stipulare "Accordi di Programma" con soggetti pubblici e/o privati che intendono realizzare attività economiche, sociali o culturali nei vari settori commerciale e dei servizi con esclusione tassativa delle residenze (ai sensi dell'art.28 della L.R. n.45/89).

Fino alla stipula di uno specifico Accordo le aree devono intendersi sottoposte alle medesime norme previste per le zone E1/R (ad edificazione ridotta).

OBIETTIVI

Per il Comune l'obiettivo primario dell'Accordo di Programma è la crescita economica, sociale e culturale del territorio. Assumeranno valore quindi gli interventi di cui sia stata accertata la capacità di contribuire allo sviluppo integrato di altre attività economiche, con particolare attenzione all'incremento della base occupativa (sia diretta che indiretta) od a mantenere la continuità nel tempo dei posti di lavoro esistenti. Gli interventi dovranno garantire comunque il rispetto e la conservazione del patrimonio naturale, architettonico e culturale esistente.

ALLEGATI DELLA PROPOSTA

La proposta di Accordo dovrà essere presentata alla Amministrazione Comunale da un soggetto pubblico e/o privato (di seguito definito "Promotore") e sarà corredata da:

- Domanda in carta legale;
- Relazione illustrativa dell'intervento proposto;
- Elaborati grafici con grado di definizione sufficiente a valutare la proposta nel suo complesso;
- Relazione economica in cui devono essere ben individuati i reciproci vantaggi che derivano dalla stipula dell'Accordo, per la Amministrazione e per il Promotore;
- Programma dettagliato dei tempi di attuazione;
- Schema di convenzione;
- Atti unilaterali d'obbligo;
- Eventuale impegno a sottoscrivere polizze assicurative.

Particolare rilevanza assumerà la "Rappresentazione dell'Accordo di Programma in termini sintetici".

La proposta di Accordo dovrà infatti comprendere una relazione che contenga la comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il Comune ed il Promotore a seguito della attuazione del Accordo di Programma. Dovranno quindi essere evidenziate:

- a) convenienza per il Promotore, che può derivare:
da plusvalenze ottenibili attraverso la possibilità di realizzare attività economiche grazie alla variante allo strumento urbanistico vigente; dal conferimento da parte del Comune di diritti reali (es. affidamento in gestione di un bene pubblico); da permutate con beni immobiliari di proprietà comunali; da opere pubbliche realizzate dal Comune al fine di favorire lo sviluppo dell'investimento economico; etc.
- b) Entità dell'investimento proposto dal Promotore che si traduce in una ricaduta economica sulla popolazione o sul miglioramento della qualità della vita della stessa; dalla entità di eventuali investimenti indiretti innescati grazie alla stipula dell'Accordo; da permutate o cessioni al Comune di beni mobili od immobili; da eventuali strutture realizzate (o ristrutturare) a spese del Promotore; da eventuali canoni per la concessione in uso od affitto di strutture pubbliche; a tutto ciò si potranno sommare eventuali oneri di urbanizzazione di cui alla legge 10/77.

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione
Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL' ACCORDO

Il Consiglio Comunale valuterà la proposta del Promotore tenendo conto di vari parametri, quali:

- entità dell'investimento, da commisurare al valore economico della Variante urbanistica concessa (oppure al valore di immobili pubblici ceduti, permutati o dati in concessione);
- grado di conformità di dette strutture con le strategie di sviluppo urbanistico perseguite dal Comune;
- affidabilità economico/finanziaria del Promotore, valutata anche sulla base della assunzione della quota di rischio connessa con l'andamento del mercato in cui si intende operare;
- capacità gestionali del Promotore, soprattutto quando l'Accordo preveda la gestione di strutture pubbliche;
- tempi di realizzazione, sia degli investimenti privati sia di eventuali interventi a carattere pubblico realizzati a carico del Promotore.

ITER DI APPROVAZIONE

La proposta dovrà essere istruita e presentata al Consiglio Comunale entro 90 giorni dal ricevimento.

Il Consiglio comunale, discusse ed analizzate le eventuali osservazioni e/o proposte di varianti o di integrazioni, potrà autorizzare la Amministrazione alla stipula dell'Accordo, al diniego dello stesso oppure alla ricerca di un diverso accordo sulla base delle osservazioni prodotte.

Per l'approvazione definitiva si dovrà eseguire l'iter previsto dalle leggi vigenti in materia di Varianti al PUC.

I progetti esecutivi delle opere dovranno comunque essere corredati dei nulla osta di eventuali altri Enti interessati, quali: Ufficio Tutela del paesaggio, Soprintendenza ai Beni Architettonici, Soprintendenza ai Beni Archeologici, comando del Corpo Forestale, Comando dei Vigili del Fuoco, Unità Sanitaria Locale; etc.

Art. 35

ZONA G: INTERESSE GENERALE

Sottozona G.3*: Accordi di Programma

La sottozona G.3* è distinta dalla precedente G.3 e si riferisce ad una porzione di territorio così individuata in una recente Variante al P. di F. allora vigente e regolarmente approvata, e della quale si è tenuta la denominazione per non generare confusione.

I parametri urbanistici e gli standard da rispettare sono quelli stabiliti nella citata Variante e nelle relative Norme di Attuazione alle quali si rimanda.

Art. 36

ZONA H: RISPETTO EDIFICATORIO

Si riferisce alle zone in cui è vietato edificare strutture fisse. Nel caso di opere speciali quali cavidotti aerei od interrati per trasporto di liquidi, di gas o di energia, la bonifica di terreni, etc., il Sindaco sentito il parere degli altri Enti interessati potrà concedere una deroga specifica.

L'Indice di Fabbricazione Territoriale massimo è pari a mc/mq 0,01 che potrà essere elevato fino a mc/mq 1,00 per strutture ad uso pubblico che non possono essere localizzabili in altre zone.

ZONA H1 = RISPETTO DEI NASTRI STRADALI:

- mt 40 dal ciglio delle strade statali S.S.131 e S.S.131 diramazione centrale;
- mt 30 dalle altre strade statali o provinciali;
- mt 10 dalle strade comunali in zona E (agricola);
- mt 8 dalle strade di lottizzazione in zona D;
- mt 3 dalle strade di lottizzazione in zona C.

ZONA H2 = RISPETTO CIMITERIALE:

- m. 50 lati Sud e S-O, verso il centro edificato già urbanizzato;
- m. 100 lato Nord, verso Norbello, verso il centro edificato non urbanizzato;
- m. 200 lato Est, verso la vallata di "Chenale" (Sottozona E5).

ZONA H3 = RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA NATURALI:

La sottozona H3 si riferisce a corsi d'acqua compresi nell'elenco di cui al punto c) dell'art. 10 bis L.R. 45/89 e precisamente alla fascia di 150,00 m. del

1. RIO BONORCHIS
2. RIO SERRIEDDA
3. RIO MANNU, o RIO CORRIGAS, O RIO PIZZIU.

Che viene dichiarata inedificabile in quanto sottoposta a vincolo integrale dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi.

ZONA H4 = RISPETTO DI EMERGENZE ARCHEOLOGICHE

- mt 50 da tutte le emergenze archeologiche individuate.
Nel territorio sono inoltre presenti alcune importanti presenze archeologiche e/o storiche in cui il vincolo (descritto nell'apposito allegato) è stato imposto dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Art. 37

ZONA S: SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

Si riferisce alle zone destinate a servizi site all'interno del centro urbano aventi le caratteristiche come individuate dall'art.6 del Decreto n° 2266 dell'Assessore Urbanistica RAS del 20.12.83.

Si possono identificare alcune specifiche tipologie di aree destinate a servizi:

- a) Aree minime destinate a servizi S3-S4, site all'interno delle zone A e B.
- b) Sottozone A2/G: ricomprendono al loro interno un terzo della superficie da destinare obbligatoriamente a servizi.
- c) Aree per Servizi di notevole consistenza. Sono quattro aree di notevoli dimensioni site in posizione strategica nel centro abitato al fine di destinarle a servizi importanti:
 - 1) Impianti Sportivi (intervento quasi concluso);
 - 2) Servizi di valenza comunale di grande respiro;
 - 3) Fascia cuscinetto fra il centro abitato e le zone destinate agli attigui insediamenti produttivi;
 - 4) Servizi di valenza sovracomunale. Si tratta di una area destinata ad espansione residenziale nel precedente P.d.F. per la quale non sono stati presentati piani di lottizzazione e che è di grande valenza paesaggistica in quanto si affaccia sulla valle di Chenale e sui monti del Gennargentu ed è ubicata all'incrocio fra due strade di grande comunicazione intercomunale. La sua posizione la elegge a naturale sito per l'ubicazione di strutture di servizio sovracomunale ed in particolare per tutti i servizi legati al nascente Intercomune di Ghilarza-Abbasanta-Norbello.

ART. 38

**NORME PER MISURARE
LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

Ai sensi della lettera i) art. 19 ed fini della fattibilità tecnica dei piani attuativi di cui all'art. 21 della L.R. 45/89, e più in generale per la realizzazione di opere edilizie, di urbanizzazioni e di trasformazioni urbanistiche e territoriali in tutto il territorio comunale, dovrà essere valutata la compatibilità ambientale dell'intervento proposto sul contesto in cui si intende operare, ovvero sul sistema paesaggio - ambiente.

A tale scopo perciò, già dalla fase di progettazione preliminare, oltre al progetto, ed in scala rapportata a questo livello di programmazione e circostanziati in relazione alla portata corrente, media o grande dell'intervento proposto, dovranno essere:

- allegare le planimetrie contenenti i tematismi indispensabili a rappresentare la realtà paesistico - ambientale (presenza di costruzioni, alberi, impianti, etc, e relative distanze ed ove occorra descrizioni sommarie) dell'area su cui si intende intervenire e su quella immediatamente circostante; dovunque sia ubicata l'area stessa: sia nel centro edificato che nel resto del territorio comunale;
- indicati, nella posizione e nel numero le sughere, o di qualsiasi specie di vegetazione sottoposte al vincolo della L.R. 4/94: su queste vige il divieto assoluto di taglio; qualora fossero di intralcio alla realizzazione del progetto, il loro abbattimento potrà avvenire solo dopo regolare autorizzazione del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale della Regione Sarda, al quale, in

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

base alla sopra citata normativa, dovranno essere indirizzate le richieste di taglio, anche per singole piante;

- indicati i dicioccamenti, i dissodamenti ed i decespugliamenti che si intendono apportare allo stato dei luoghi, che in termini percentuale non possono superare il 50% dell' esistente se il terreno ha una conformazione pianeggiante o con pendenze inferiori al 30%;
- Evidenziate le caratteristiche del progetto, sia sotto l'aspetto architettonico che tecnologico, o del Piano attuativo proposto, la natura e l'entità delle trasformazioni indotte sul paesaggio - ambiente dagli interventi proposti, con illustrazione di possibili configurazioni alternative.

In fase di progettazione esecutiva, rispettosa di eventuali proposte di modifiche e/o integrazioni introdotte nel progetto preliminare approvato sempre sotto l'aspetto della compatibilità ambientale, dovranno essere ampliate le scale di rappresentazione ed approfonditi le indagini, gli studi e le soluzioni proposte, dimostrando il rispetto dei valori ambientali preesistenti e l'inserimento armonico di quanto si intende realizzare nel contesto ambientale.

A questo livello dovranno pure essere specificati le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, compreso il ripristino di situazioni preesistenti eventualmente modificate durante l'esecuzione delle opere principali, sempre circostanziati in relazione alla portata corrente, media o grande dell'intervento proposto.

Ai fini della misurazione della compatibilità dovranno essere inoltre verificati:

1. il rispetto della disciplina per l'edificazione, della Zona omogenea di appartenenza, e di quella di cui ai punti precedenti avendo l'obiettivo, pur con le inevitabili trasformazioni conseguenti all'intervento, di non sconvolgere l'impatto visivo, sia sotto l'aspetto volumetrico che sotto quello cromatico, sotto l'aspetto acustico ed elettromagnetico, nell'operazione di immissione del manufatto, qualsiasi esso sia, nell'ambiente circostante, senza cioè che si incida sull'unitarietà del paesaggio preesistente;
2. che i rilevati e gli scavi eventualmente effettuati siano di modesta entità e condotti in maniera che ricalchino l'andamento del terreno naturale circostante;
3. che si realizzi il ricoprimento delle superfici di contenimento conseguenti alle lavorazioni effettuate sul terreno, quali rilevati, scavi, livellamenti, terrazzamenti, etc., con essenze arboree quali arbusti, macchie, o la costituzione di manti erbosi, e/o rispettose delle particolari prescrizioni contenute nella normativa di ciascuna Zona o Sottozona, etc.;
4. che si effettui la ricostituzione della flora locale, tramite la messa a dimora di essenze tipiche locali.

La progettazione prima, e la realizzazione dopo, di impianti tecnologici quali reti idriche, e fognarie, di quelle per il convogliamento e lo smaltimento delle acque reflue provenienti da impianti di depurazione, di quelle per l'energia elettrica e per la telefonia, di antenne e parabole per la ricezione di segnali TV e telefonici, l'installazione all'esterno di pompe di calore, etc., sia sotto l'aspetto dislocativo dei tracciati che incide sulla fruizione del paesaggio, che sotto l'aspetto degli usi compatibili del suolo, dell'aria e dell'acqua, nonché di quello acustico ed elettromagnetico, in modo da evitare assolutamente i pericoli di un loro inquinamento conseguente anche solo ad un loro malfunzionamento o ad un errato dimensionamento.

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è articolato nell'ambito di zone e sottozone omogenee, ai sensi dell'art.3 del Decreto Interassessoriale n° 01856 del 06.08.68:

- **ZONA A: CENTRO STORICO**
Sottozona A1 - Centro Storico Residenziale
Sottozona A2/G - Archeologia Industriale
- **ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**
Sottozona B1 - Recupero tipologia locale
Sottozona B2 - Disciplina del CORSO GARIBALDI: Promozione del Commercio e dei Servizi
- **ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE**
Sottozona C1 - Già dotata di Piani Attuativi
Sottozona C2a - Espansione Residenziale già prevista
Sottozona C2b - Nuova espansione residenziale
- **ZONA D: ESPANSIONE PRODUTTIVA**
Sottozona D1 – Artigianale / Commerciale, già dotata di piani attuativi
Sottozona D2 - Artigianale / Commerciale, mista artigianato e commercio
Sottozona D* - Impianto di Carburanti
- **ZONA E: AGRICOLA**
Sottozona E1 – Attività Agricole Tipiche Locali
Sottozona E2 - Colture di tipo intensivo
Sottozona E3 – Ad elevato frazionamento fondiario: compatibile con usi residenziali
Sottozona E4 – Preesistenze abitative – BORGO di SANT'AGOSTINO
Sottozona E5 – Pregio Paesistico: aree da tutelare
- **ZONA F: TURISTICA**
Sottozona F1 – Strutture Ricettive inserite nei PIA
- **ZONA G: INTERESSE GENERALE**
Sottozona Ga : Area cimiteriale
Sottozona Gb : Scalo ferroviario
Sottozona G.1a: LOSA – Coordinamento attività museali
Sottozona G.1b: LOSA – Servizi al Pubblico e Strutture per il Tempo Libero
Sottozona G.1c: LOSA – Strada Parco di accesso all'area
Sottozona G.2 : Strutture e Servizi ad uso Militare
Sottozona G.3 : Aree soggette ad Accordo di Programma
Sottozona G.3*:Aree soggette ad Accordo di Programma (già operante nel vecchio P.di F.)
- **ZONA H: RISPETTO EDIFICATORIO (con divieto edificatorio)**
Sottozona H1: Rispetto dei Nastri Stradali
Sottozona H2: Rispetto Cimiteriale
Sottozona H3: Rispetto dei Corsi d'Acqua Naturali
Sottozona H4: Rispetto di Emergenze Archeologiche
- **ZONA S: SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE**
Sottozona S1 – Aree per l'istruzione obbligatoria
Sottozona S2 – Aree per attrezzature di interesse comune
Sottozona S3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
Sottozona S4 – Aree per parcheggi pubblici.

SOMMARIO

Art.1	1
Art.2	1
Art.3	2
Art.4	2
Art.5	3
Fase 1^	3
Fase 2^	3
Criteri di progettazione	4
Elaborati richiesti	4
Art.6	5
Art.7	6
Pubblico decoro	6
Interventi di arredo urbano	6
Parcheggi	6
Norme transitorie	7
Tipologia Locale	7
Documentazione da allegare ai progetti	8
Art.8 – ZONA A	8
Piano Particolareggiato	8
Norme Transitorie	9
Tipologia Locale	9
Art.9 – ZONA B.....	10
Art.10	10
Verande Aperte	11
Indice di fabbricazione e altezze distanze minime e distacchi dai confini	11
Demolizioni	12
Ampliamenti e sopraelevazioni	12
Casi Particolari	12
Parcheggi	12
Edifici ammessi residenziali e non residenziali	12
Edifici da salvaguardare	13
Art.11	13
Indice di fabbricazione	13
Prospetti	13
Documentazione da allegare ai progetti	14
Art.12	14
Passo carraio	14
Art.13	14
Sistemazione delle facciate	15
Art.14 – ZONA C.....	15
Art.15	15
Strade	16
Parcheggi	16
Art.16	16
Art.17 – ZONA D.....	16
Parcheggi	17
Strade	17
Art.18	17
Art.19	17
	36

P.U.C. ABBASANTA: Norme di attuazione

Aggiornate a tutto il 10 ottobre 2001

Art.20	18
Art.21 – ZONA E.....	19
Edificazione in zona agricola	19
Campeggio libero	20
Distanze dai confini e dai nastri stradali.....	20
Cartelli indicatori o pubblicitari	20
Norme costruttive	21
Tipologia agrimontana	21
Art.22	22
Art.23	23
Art.24	24
Frazionamenti dei fondi agricoli	24
Art.25	24
Frazionamento dei fondi	25
Art.26	25
Art.27 – ZONA F.....	26
Art.28	26
Art.29 - ZONA G	28
Art.30	28
Art.31	28
Art.32	29
Art.33	29
Art.34	29
Obbiettivi	30
Allegati della proposta	30
Criteri di valutazione dell'accordo	31
Art.35	31
Iter di approvazione	31
Art.36 – ZONA H.....	32
Art.37 - ZONA S.....	33
Art.38 – NORME PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE	33
Art.39 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	35
SOMMARIO	36