

COMUNE DI MORGONGIORI – PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DEL PIANO URBANISTICO

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio del Comune di Morgongiori e regolano le opere pubbliche e private soggette a concessione, autorizzazione o altre forme autorizzative previste dalle leggi vigenti in materia. In particolare, le presenti norme si riferiscono in particolare alla programmazione della gestione del territorio comunale, sia per quanto riguarda l'aggregato urbano esistente, le zone di espansione e le aree extraurbane.

Art. 2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

A norma dell'art. 19 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n° 45, il Piano Urbanistico Comunale disciplina l'uso e la tutela dell'intero territorio comunale.

Art. 3 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale viene attuato mediante i seguenti strumenti attuativi:

- a) Il Piano Particolareggiato;
- b) Il Piano di Lottizzazione convenzionata;
- c) Il Piano per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- d) Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- e) Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie;

Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n°167, e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865.

Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento dei P.E.E.P. nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'articolo 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n°23, e successive modifiche.

Il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n°865, si forma sia in zone inedificate come in zone edificate, per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P..

Il piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n°457, è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

Art. 4 – CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE

Ai sensi dell'art.2 del Decreto Assessoriale n°2266/U del 20 Dicembre 1983, il Comune di Morgongiori è classificato come Comune di classe IV , comuni con popolazione residente fino a 2000 abitanti.

Art. 5 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Il territorio del Comune di Morgongiori, ai sensi dell'art.3 del Decreto Assessoriale n°2266/U del 20 Dicembre 1983, è suddiviso in Zone e Sottozone territoriali omogenee come appresso indicate:

- **Zona “A” - Centro Storico:** Individua le parti dell'agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

- **Zona “B” - Completamento Residenziale:** Individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone “A” ; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20% di quella complessivamente realizzabile;

- **Zona “C” - Espansione Residenziale:** Sono le parti del territorio destinate ai nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone “B”.

- **Zona “D” - Industriale, Artigianale e Commerciale:** Sono le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca;

- **Zona “E” - Agricola:** Sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Ai sensi dell'art.8 D.P.G. 3 agosto 1994 n°228, la zona omogenea “E” è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle attitudini d'uso del territorio;

- **Sottozona (E1):** Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- **Sottozona (E2):** Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- **Sottozona (E5) :** Aree marginali per attività agricole nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Le sottozone di tipo (E3) ed (E4), definite come appresso indicato, non sono state individuate

- **Sottozona (E3):** Aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.
- **Sottozona (E4) :** Aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

- **Zona “G” - Servizi Generali:** Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l’istruzione secondaria e superiore, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili;

La zona omogenea “G” è stata suddivisa nelle seguenti sottozone riferite alle attitudini d’uso del territorio:

- **Sottozona “G1” - Cimitero**
- **Sottozona “G2” - Depuratore**
- **Sottozona “G3” – Area ex discarica comunale**
- **Sottozona “G4” – Area interessata dal centro ipoclimatico e dalle strutture per la fruizione ricreativa e culturale**

- **Zona “H” – Salvaguardia:** Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare interesse speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto attorno al depuratore, fascia di rispetto lungo le strade, fascia di rispetto lungo i corsi d’acqua.

Le aree soggette a salvaguardia sono suddivise in sottozone a vincoli specifici come appresso indicate:

- **Sottozona “H1” – Fascia di rispetto cimiteriale:** è la fascia di rispetto attorno al cimitero comunale;
- **Sottozona “H2” – Fascia di rispetto del depuratore:** è la fascia di rispetto attorno all’impianto di depurazione comunale;
- **Sottozona “H3” – Fascia di salvaguardia zone di interesse archeologico:** individua le aree che rivestono particolare interesse storico culturale e paesistico per la presenza di testimonianze archeologiche quali nuraghi, insediamenti prenuragici;
- **Sottozona “H4” – Fascia di rispetto dei fiumi iscritti nell’elenco approvato dalla Giunta Regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933 n° 1775:** individua l’alveo tra le sponde e la fascia di 300 metri, dell’intero corso dei corsi idrici sottoposti al vincolo di totale inedificabilità.

- **Zona “S” - Servizi Collettivi:** Sono le parti del territorio destinati per spazi pubblici riservati alle attività collettive, quali istruzione, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi;

Le suddette Zone e Sottozone territoriali omogenee sono individuate e perimetrare nella cartografia allegata al Piano Urbanistico Comunale.

Art. 6 – ZONA A: CENTRO STORICO URBANO

Si riferisce agli isolati del vecchio nucleo urbano previsti nel precedente Piano di Fabbricazione. Gli edifici della zona A sono rappresentativi di architetture minori tradizionali definiti da una tessitura viaria irregolare e episodica, ma tali da influenzare il paesaggio e caratterizzarlo in modo determinante.

Si dovrà provvedere a redigere un Piano Particolareggiato del centro Storico che dovrà censire attentamente quegli edifici che ancora conservano le caratteristiche tipiche delle abitazioni dell'Alta Marmilla, per conservarne l'architettura esterna e ripristino dei valori storici ed ambientali attraverso il risanamento di altre abitazioni o di nuove costruzioni da progettare secondo le tipologie tipicamente locali. Il Piano Particolareggiato dovrà essere studiato in modo tale da recuperare e ripristinare, anche con nuovi interventi, la tipica architettura locale.

In ogni caso fino alla realizzazione del Piano Particolareggiato saranno applicate le seguenti norme transitorie, valide per tutta la zona A con le eccezioni di cui all' art. 15 delle L.R. 23/85 e ai sensi dell' art. 31 della Legge 457/1978:

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, cioè gli interventi volti a conservare l'organismo e conservarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.
- d) Gli interventi di semplice ristrutturazione edilizia, cioè quelli intesi a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, a condizione che non venga modificata la volumetria e la sagoma.

Le nuove costruzioni, le trasformazioni e le sopraelevazioni che comportino ampliamento e comunque la modifica del volume e della forma dell'involucro dell'edificio esistente, devono essere previste in sede di piano particolareggiato o attuativo dell'intera zona A.

Sono 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.

L'indice fondiario non può superare i 2,6 mc/mq, valore medio di zona.

L'indice di copertura sarà stabilito in sede di piano attuativo.

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate tenendo conto di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni e nuove costruzioni, quando siano ammesse dal piano attuativo, le distanze fra gli edifici, quando non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti senza tener conto delle costruzioni aggiuntive costruite in epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. In caso diverso è consentita la riduzione delle distanze ai limiti stabiliti da Codice Civile.

Si dovrà evitare l'inserimento di pensiline e di aggetti in genere che non rispettino le proporzioni dei balconi tradizionali. Le tinteggiature dei prospetti devono avere colori che non deturpano l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il loro paesaggio e che rispettino quelli tradizionali e verrà concordata la scelta del tipo e dei colori sulla base di una cartella predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla gamma dei colori delle terre.

Per le murature esistenti con pietrame a faccia a vista non è ammesso l'intonaco, verrà consentita la stilatura dei giunti e per l'impermeabilizzazione verranno impiegate speciali vernici trasparenti.

E' fatto obbligo, per ragioni di pubblico decoro urbano, di intonacare le facciate delle nuove costruzioni o risanamenti 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 a tinteggiare la facciata e le porzioni di abitazione già realizzate e visibili dalla pubblica via.

E' fatto inoltre obbligo di prevedere in progetto l'inserimento armonico nella facciata dei quadri di controllo esterno di Enel, Sip, Esaf, Acqua potabile, tinteggiando il manufatto con lo stesso colore della facciata stessa.

L'Amministrazione Comunale può impartire caso per caso particolari prescrizioni costruttive come previsto dall'art. 33 L. 17/08/42 N. 1150 salva la facoltà, di predisporre un quadro di riferimento per settori o per l'intera zona.

Nel piano attuativo verrà regolamentata l'esecuzione dei prospetti delle costruzioni che, pur non rientrando nella perimetrazione di zona, sono in rapporto visuale con questa, come avviene per il lato della via Roma per il lato esterno alla zona A.

In particolare il Piano Particolareggiato per il centro storico dovrà rispettare le seguenti prescrizioni generali di seguito riportate:

6.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:

la destinazione della zona è prettamente residenziale sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività artigianali purché non pericolose, nocive o moleste, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi e simili, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali.

6.2 - Attività edilizie consentite:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova edificazione e demolizione senza ricostruzione, così come disciplinati dal Piano Particolareggiato.

6.3 - Densità edilizia consentita:

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare il valore massimo stabilito per ciascun isolato ovvero il valore attuale, se maggiore.

6.4 - Rapporto di copertura:

Il valore massimo del rapporto di copertura per ogni singolo lotto è quello fissato dal Piano Particolareggiato.

6.5 - Distanze tra fabbricati e limiti di altezza:

Nel caso di ristrutturazione parziali le distanze dagli edifici antistanti non potranno essere inferiori a 3 metri o al valore attuale, se minore, negli altri casi (ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione totale, nuova costruzione) qualora non sia possibile costruire in aderenza, dovranno essere rispettati

i seguenti valori: distanza minima dai confini 3 metri, distanza minima dagli edifici antistanti 4 metri. Per quanto riguarda le altezze massime dei fabbricati, queste non potranno in nessun caso superare il valore limite indicato nelle schede allegate al Piano Particolareggiato.

Art. 7 - ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Si riferisce alla parte del centro abitato adiacenti al vecchio centro storico quasi interamente edificato con destinazione residenziale o compatibile con essa.

7.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:

la destinazione della zona è prettamente residenziale sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività artigianali purché non pericolose, nocive o moleste, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi e simili, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali.

7.2 - Attività edilizie consentite:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, nuova edificazione, demolizione con o senza ricostruzione.

7.3 - Densità edilizia consentita:

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare il valore di 3.0 mc/mq; per le trasformazioni di singoli edifici, mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

7.4 - Rapporto di copertura:

Il valore del rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 60% della superficie del lotto edificabile.

7.5 - Distanze minime tra fabbricati:

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini, salvo diverso accordo tra i confinanti reso palese mediante scrittura privata non soggetta a registrazione depositata in Comune e fermo restando la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di cui sopra ed il rispetto della distanza minima assoluta di 1.50 metri dal confine per la parete finestrata più vicina al confine.

b) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, entrambi cieche, è fissata in 3.0 metri, è altresì fissata in 3.0 metri la distanza minima che le pareti cieche degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica, resta fissata in 1.50 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini.

c) L'edificazione in aderenza al confine è consentita qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate o cieche comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile. Resta fissata in mt. 3.00 la distanza minima stabilita tra i corpi di fabbrica nel rispetto del Codice Civile.

d) Nei lotti ineditati o resi liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20.0 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze fra pareti finestrate nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

e) Nella valutazione delle distanze minime tra pareti, corpi di fabbrica e dal confine di cui ai commi precedenti, non si considerano i locali accessori, i balconi aperti, gli aggetti e le sporgenze in genere

per i quali si applicano le disposizioni contenute negli artt. 33 e 34 del Regolamento Edilizio; non si considerano altresì le scale esterne purché aperte, per le quali comunque è prescritta la distanza minima dal confine di 1.50 metri.

7.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:

All'interno del centro abitato, come definito e delimitato dagli artt.3 e 4 del D.lgs. 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni, nei tratti con tessuto urbano già definito e consolidato, le costruzioni possono sorgere a filo strada, ovvero su allineamenti preesistenti o su nuovi allineamenti, anche arretrati rispetto al filo strada, fissati dall'Amministrazione Comunale; nei tratti dove il tessuto urbano non risulta già definito e consolidato le nuove costruzioni o gli ampliamenti devono sorgere ad una distanza minima di 2.50 metri dal filo strada, è consentita l'edificazione a filo strada solo nel caso in cui il rispetto della distanza minima comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori alle distanze minime fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 30 metri
- b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 20 metri
- c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 10 metri
- d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 4 metri

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

7.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, né il valore assoluto di 8.0 metri.

L'altezza massima non deve essere superiore all'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che vengono compresi in piani particolareggiati.

Nelle aree contigue o in rapporto visuale con la zona A le altezze non potranno superare quelle esistenti nella zona A o previste nel piano attuativo della stessa, secondo le disposizioni del precedente art. 6.

Lungo le strade l'altezza minima dei fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 3,50; nell'altezza potranno essere compresi cornicioni, parapetti, mantovane, etc.

7.8 - Deroghe alla minima distanza per apertura finestre:

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti e dei nuovi fabbricati da edificare in aderenza al confine, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiori a quelle indicate nel punto 7.5, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile (artt. 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907).

7.9 - Superfici per parcheggi:

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi da adibire a parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

7.10 - Recinzioni:

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere del tipo a giorno, con la parte muraria di altezza massima pari ad 1.0 metri ed altezza totale non superiore ai 2.0 metri; le altre recinzioni potranno essere in muratura piena con altezza non superiore a 2.50 metri.

7.10 - Superficie minima di intervento:

La superficie minima di intervento non dovrà essere inferiore a 200 mq.

7.11 – Disposizioni particolari

Le tinteggiature dei prospetti devono avere colori che non deturpano l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il paesaggio e che rispettino quelli tradizionali e verrà concordata la scelta del tipo e dei colori sulla base di una cartella predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla gamma dei colori delle terre.

Per le murature esistenti con pietrame a faccia a vista non è ammesso l'intonaco, verrà eseguita la stilatura dei giunti e per l'impermeabilizzazione verranno impiegate speciali vernici trasparenti.

In tutti gli interventi dovranno essere precisati i materiali, le lavorazioni, l'aspetto esteriore, i colori e le partiture dei prospetti e degli infissi, avendo cura che non deturpino l'abitato e siano intonati ai valori del paesaggio e del contorno urbano anche nei casi in cui si farà uso di uno stile architettonico attuale

E' fatto obbligo, per ragioni di pubblico decoro urbano, di intonacare le facciate delle nuove costruzioni o risanamenti 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 la facciata e le porzioni di abitazione già realizzate e visibili dalla pubblica via.

E' fatto inoltre obbligo di precedere in progetto l'inserimento armonico nella facciata dei quadri di controllo esterno di Enel, Sip, Esaf, Acqua potabile, tinteggiando il manufatto con lo stesso colore della facciata stessa.

L'Amministrazione Comunale può impartire caso per caso particolari prescrizioni costruttive come previsto dall'art. 33 L. 17/08/42 N. 1150 salva la facoltà, di predisporre un quadro di riferimento per settori o per l'intera zona.

Per le nuove costruzioni, l'Amministrazione potrà ordinare gli arretramenti ed i nuovi allineamenti stradali che venissero ritenuti necessari in relazione alla sicurezza della circolazione veicolare.

Nel caso in cui si decida di recuperare il patrimonio edilizio esistente in zona B mediante l'utilizzo della L. 18/04/62 n.167 e successive modifiche, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge del 22/10/71 n.865; anche in questo caso dovrà essere garantita quando possibile, la conservazione della tipologia tipica locale come descritta nell'articolo seguente.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare con un Piano Particolareggiato che rispetti i dettami architettonici stabiliti per le "facciate tipiche locali", da realizzare anche per singoli isolati o comparti (aventi una estensione minima di mq 2.500); in questo caso sarà possibile usufruire delle agevolazioni finanziarie previste dall'art. 27 Legge n.457/78.

Art. 8 -ZONA C : ESPANSIONE RESIDENZIALE

Comprende le aree di espansione residenziale nella parte più a monte dell'abitato già dotate di piani attuativi. Per queste aree sono stati redatti il Piano di Zona Legge 167/62 approvato con decreto assessoriale n. 48/U del 20/01/84 al n.571/U e Il Piano particolareggiato per la zona C e limitrofe A e B approvato con decreto assessoriale n. 48/U del 20/01/84 e variante approvata con delibera C.C. n° 52 del 22/09/95.

Per le norme di attuazione relative alle zone C si rimanda a quanto prescritto nei suddetti piani attuativi e aggiornamenti.

Le varianti che non incidono sul dimensionamento del Piano, che non comportano modifiche al volume complessivo, al perimetro ed alle dotazioni di spazi pubblici, sono approvate con delibera del Consiglio Comunale con le seguenti prescrizioni:

8.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:

la destinazione della zona è prettamente residenziale sono ammesse inoltre tutte le attrezzature connesse con la residenza, le attività artigianali purché non pericolose, nocive o moleste, le attività commerciali quali bar, ristoranti, negozi e simili, le strutture ricettive, gli uffici pubblici e privati, le scuole, i centri sociali e culturali.

8.2 - Attività edilizie consentite:

Per l'edificazione di nuove costruzioni è obbligatorio la predisposizione del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione); successivamente alla prima edificazione sono ammessi altresì gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, demolizione con o senza ricostruzione.

8.3 - Densità edilizia consentita:

L'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare il valore di 1.00 mc/mq ; il numero degli abitanti presumibilmente insediabili viene dedotto assumendo il parametro di 100 mc. per abitante dei quali 70 mc. per le residenze, 20 mc. per i servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e 10 mc. per servizi pubblici.

8.4 - Rapporto di copertura:

Il valore del rapporto di copertura fondiario verrà fissato volta per volta dai Piani Attuativi, tale valore comunque non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto edificabile.

8.5 - Distanze minime tra fabbricati:

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 8.0 metri, è altresì fissata in 8.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; Resta fissata in 4.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini, salvo nei casi in cui si adotti la tipologia binata o a schiera, in tali casi l'edificazione dovrà avvenire a filo confine.

b) La distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini con le aree pubbliche diverse dalle strade è fissata in 4.0 metri.

c) Nella valutazione delle distanze minime tra pareti, corpi di fabbrica e dal confine di cui ai commi precedenti, non si considerano i locali accessori, i balconi aperti, gli aggetti e le sporgenze in genere per i quali si applicano le disposizioni contenute negli artt. 33 e 34 del Regolamento Edilizio; non si

considerano altresì le scale esterne purché aperte, per le quali comunque è prescritta la distanza minima dal confine di 1.50 metri.

8.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:

All'interno del centro abitato, come definito e delimitato dagli artt.3 e 4 del D.lgs. 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni, le nuove costruzioni o gli ampliamenti devono sorgere ad una distanza minima di 2.50 metri dal filo strada delle strade urbane di scorrimento (tipo "D"), delle strade urbane di quartiere (tipo "E"), delle strade urbane locali e della viabilità di piano prevista dai Piani di Lottizzazione.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori alle distanze minime fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 30 metri
- b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 20 metri
- c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 10 metri
- d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 4 metri

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

8.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare il valore assoluto di 8.0 metri.

8.8 - Larghezza minima delle strade di piano:

Le strade destinate al transito veicolare dovranno avere una larghezza minima di 8.0 metri, di cui 6.0 metri per la carreggiata e 2.0 metri per i marciapiedi.

8.9 - Superfici per parcheggi:

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi da adibire a parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

8.10 - Recinzioni:

Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere del tipo a giorno, con la parte muraria di altezza massima pari a 1.0 metri ed altezza totale non superiore ai 2.0 metri; le altre recinzioni potranno essere in muratura piena con altezza non superiore a 2.50 metri.

8.11 - Dotazioni minime spazi pubblici:

I piani di lottizzazione dovranno assicurare per ogni abitante insediato, o da insediare, una dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, pari a 12.00 mq/abit.; tale quantità complessiva dovrà essere ripartita nel seguente modo: 4 mq/abit. per l'istruzione, 2 mq/abit. per attrezzature di interesse comune, 5 mq/abit. per spazi pubblici attrezzati e 1 mq/abit. per parcheggi pubblici.

Le aree di cui sopra dovranno essere preferibilmente accorpate e di facile accesso .

Le dotazioni minime degli spazi pubblici di cui sopra, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, possono ridursi

solamente a 6 mq/abit. di cui 5 mq/abit. per spazi pubblici attrezzati e 1 mq/abit. per parcheggi pubblici.

Art. 9 - ZONA “D” : INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

9.1 - Destinazione d'uso dei fabbricati:

la destinazione della zona è riservata specificatamente agli insediamenti produttivi a carattere di piccola industria, artigianale, commerciale e simili, inoltre sono consentiti uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio purché strettamente necessari e di supporto all'attività produttiva.

E' ammessa altresì la costruzione di edifici residenziali da destinare al personale di custodia entro il limite volumetrico del 20% del volume destinato alle attività produttive.

9.2 - Attività edilizie consentite:

L'edificazione è consentita solo se la costruzione ricade su un lotto facente parte di un piano di lottizzazione attuativo (P.I.P.); successivamente alla prima edificazione sono ammessi altresì gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, demolizione con o senza ricostruzione.

9.3 - Densità edilizia consentita:

L'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare il valore di 3.0 mc/mq.

9.4 - Rapporto di copertura:

Il valore del rapporto di copertura fondiario verrà fissato volta per volta dai Piani Attuativi, tale valore comunque non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto edificabile.

9.5 - Distanze minime tra fabbricati:

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 10.0 metri, è altresì fissata in 10.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 5.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini, salvo nei casi in cui si adotti la tipologia binata o a schiera, in tali casi l'edificazione dovrà avvenire a filo confine.

b) La distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini con le aree pubbliche diverse dalle strade è fissata in 5.0 metri.

9.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:

Nelle zone "D" individuate all'interno del centro abitato, come definito e delimitato dagli artt.3 e 4 del D.lgs. 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni, le nuove costruzioni o gli ampliamenti devono sorgere ad una distanza minima di 5.0 metri dal filo strada delle strade urbane di scorrimento (tipo "D"), delle strade urbane di quartiere (tipo "E"), delle strade urbane locali e della viabilità di piano prevista dai Piani di Lottizzazione.

Le aree di rispetto stradale possono essere utilizzate a parcheggio a servizio della lottizzazione.

9.10 – Rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde o a parcheggi.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, od ad essi assimilabili, 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.

Negli insediamenti di carattere commerciale, 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.

Nel caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Art. 10 - ZONA E - AGRICOLA

10.1 Norme di carattere generale

Le seguenti norme e prescrizioni si applicano all'intera zona omogenea "E" suddivisa in sottozona (E1), (E2) e (E5) in cui risulta suddivisa ai sensi dell'art.8 D.P.G. 3 agosto 1994 n°228; per quanto riguarda l'attitudine e le limitazioni all'uso dei suoli per gli scopi prettamente agricoli si fa riferimento allo studio del Dott. Agr. Anna Atzei e del Dott. Geol. Giuseppe Scanu che fa parte integrante e sostanziale delle presenti norme di attuazione.

10.2 – Classificazione e suddivisione del territorio agricolo

Il territorio classificato come zona omogenea "E" viene classificato e suddiviso nelle seguenti sottozone agricole:

- Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata;
- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

10.3 - Destinazione d'uso :

La destinazione della zona è riservata alle attività agricole, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Sono ammessi fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, i fabbricati per agriturismo, i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva), le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

E' ammessa inoltre la costruzione di edifici residenziali e di centri di ristoro indipendenti dalle aziende agricole, dotati di non più di 20 posti letto; è ammessa altresì la costruzione di cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori ed altri edifici o impianti di carattere particolare che non trovano collocazione nelle altre Zone omogenee.

10.4 - Attività edilizie consentite:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, nuova edificazione, demolizione con o senza ricostruzione

10.5 - Densità edilizia consentita:

Gli indici di fabbricabilità fondiaria massimi da applicare sono i seguenti:

- a) 0.03 mc/mq per le residenze;
- b) 0.20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali,
- c) 0.01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) 0.01 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- e) 0.01 mc/mq per i punti di ristoro, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale 0,10 mc/mq.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è fissata in 1.0 ettari, compresi gli interventi per residenze; per la realizzazione di impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo ed impianti vivaistici, la superficie minima d'intervento è fissata in 0.50 ettari.

In caso di proprietà frazionata in più lotti, è possibile utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima richiesta, purché gli stessi siano contenuti all'interno del territorio comunale; in tal caso è possibile realizzare la volumetria disponibile per l'intera superficie accorpata in un unico lotto. L'ufficio tecnico comunale conserverà un'apposita planimetria e l'elenco, opportunamente aggiornati, delle superfici accorpate affinché le stesse non possano essere utilizzate più volte per fini edificatori.

10.6 - Rapporto di copertura:

Il valore del rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore a:

- 50% della superficie del lotto interessato dall'intervento per le sottozone E1 e E2,
- 30% della superficie del lotto interessato dall'intervento per la sottozona E5.

10.7 - Distanze minime tra fabbricati:

a) La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 10.0 metri, è altresì fissata in 10.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica; resta fissata in 5.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini, salvo nei casi in cui l'edificazione avvenga lungo la linea del confine.

b) La distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini con le aree pubbliche diverse dalle strade è fissata in 5.0 metri.

c) L'edificazione in aderenza al confine è consentita qualora il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate o cieche comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, negli altri casi è comunque consentita previo accordo tra i confinanti reso palese mediante scrittura privata non soggetta a registrazione depositata in Comune.

10.8 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni a seguito di demolizioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade dovranno essere rispettate le distanze minime dal confine stradale fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- | | |
|---|----------|
| a) Strade tipo "A" (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): | 60 metri |
| b) Strade tipo "B" (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): | 40 metri |
| c) Strade tipo "C" (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): | 30 metri |
| d) Strade tipo "F" (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): | 20 metri |
| e) Strade vicinali di tipo "F" (art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): | 10 metri |

Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

10.9 - Limiti di altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici legati alla stretta conduzione del fondo (quali Silos, serre, stalle etc.) non può superare il valore assoluto i seguenti valori:

- 10,00 metri per la sottozona E1,
- 8,00 metri per la sottozona E2,
- 7,00 metri per la sottozona E5.

Per gli edifici a uso residenziale (quali case coloniche) l'altezza massima non può superare il valore massimo di 6,00 metri per tutte le sottozone agricole.

Sono esclusi dalle presenti prescrizioni le strutture e i manufatti di pubblica utilità e di interesse pubblico per i quali è ammessa la deroga da parte del Consiglio Comunale.

10.10 - Norme particolari sugli annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali ed altri insediamenti agricoli produttivi:

I nuovi fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnico-intensivo debbono distare almeno 50.0 metri dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 500.0 metri se trattasi di allevamento per suini, 300.0 metri per allevamenti avicunicoli e 100.0 metri per allevamenti bovini, ovini, caprini ed equini, dai limiti delle zone territoriali omogenee "A", "B", "C" e "G".

Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acquacoltura ed itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per allevamenti zootecnico intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale non possono essere ubicati nella zona agricola, ma solo nella zona omogenea D. Sono fatti salvi gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli insediamenti preesistenti anteriormente al 03/08/1994. Per quest'ultimi il rapporto di copertura non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà si applicano le disposizioni dell'art.878 del Codice Civile. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti del rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limitazioni di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937 n°1497.

10.11 - Norme particolari per gli agriturismo:

E' consentito l'esercizio dell'attività agrituristica, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica; per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50.0 mc.. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non dev'essere inferiore a 3.0 ettari.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3.0 ettari individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

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

10.12 - Norme particolari per i punti di ristoro:

E' ammessa la realizzazione di punti di ristoro dotati di non più di 20 posti letto.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione dei nuovi punti di ristoro isolati deve avere un'estensione non inferiore ai 3.0 ettari; in tal caso quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3.0 ettari vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima 3.0 ettari relativa al fondo agricolo.

10.13 - Recinzioni, muri di cinta e siepi:

Sono ammesse recinzioni di qualunque tipo, con preferenza per quelle tradizionali, di altezza non superiore ai 2.50 metri. Nella sottozona E5 è fatto obbligo di realizzare murature di recinzione di tipo tradizionale in pietrame a secco e non con la stilatura dei giunti in maniera da limitare la vista della malta di allettamento.

Ai fini del rispetto delle distanze dal confine stradale si prescrive quanto segue:

1) Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

a) Strade tipo "A" e "B" (autostrade e strade extraurbane principali) : 5 metri

b) Strade tipo "C" e "F" (strade extraurbane secondarie e locali) : 3 metri

Nelle strade vicinali e comunali di interesse locale è ammessa la costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, a filo confine stradale purché gli stessi non siano di intralcio o creino pericolo alla circolazione.

2) La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, di altezza superiore ad 1.0 metri dal piano di campagna, non possono essere inferiori a quelle fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

a) Strade tipo "A" e "B" (autostrade e strade extraurbane principali) : 3 metri

b) Strade tipo "C" e "F" (strade extraurbane secondarie e locali) : 3 metri

Nelle strade vicinali e comunali di interesse locale è ammessa l'impianto di siepi vive, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, di altezza superiore ad 1.0 metri dal piano di campagna, a filo confine stradale purché le stesse non siano di intralcio o creino pericolo alla circolazione.

3) La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, di altezza non superiore ad 1.0 metri dal piano di campagna, non possono essere inferiori a quelle fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

a) Strade tipo "A" e "B" (autostrade e strade extraurbane principali) : 1 metro

b) Strade tipo "C" e "F" (strade extraurbane secondarie e locali) : 1 metro

Nelle strade vicinali e comunali di interesse locale è ammessa l'impianto di siepi vive, siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, di altezza non superiore ad 1.0 metri dal piano di campagna, a filo confine stradale purché le stesse non siano di intralcio o creino pericolo alla circolazione.

10.14 – Ulteriori prescrizioni per le sottozone agricole

E' fatto obbligo di realizzare coperture con materiali tali da simulare il colore rosso antico dei coppi, intonacare le pareti e tinteggiarle nel colore delle terre.

10.15 - Prescrizioni particolari per la sottozona E5

1) Per qualsiasi intervento di trasformazione edilizia da ubicarsi nella sottozona E5 è fatto obbligo di presentazione dello studio di compatibilità ambientale secondo le disposizioni del successivo articolo 16;

2) Ogni costruzione deve essere rifinita nelle parti esterne tenendo debito conto del contesto circostante;

- 3) Per il rilascio della concessione ai fini edificatori, oltre alle documentazioni richieste dal regolamento edilizio e dallo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale, quando richiesto secondo le modalità del successivo art. 16, è necessario allegare la dichiarazione del conduttore da cui risulti che le opere da effettuarsi sono connesse e coerenti con la conduzione del fondo ed a ciò necessarie; unitamente alla dichiarazione del proprietario da cui risulti che i terreni interessati dalla nuova costruzione, per la quale si richiede la concessione edilizia, non sono stati già impegnati per altri interventi edificatori;
- 4) Allo scopo di conservare il bene naturalistico e paesistico è fatto divieto di creare nuovi impianti di colture forestali con essenze non indigene, ad eccezione di quei nuovi impianti da realizzarsi in areali degradati dove necessita la presenza di piante preparatorie e/o pioniere. Queste ultime saranno messe a dimora in percentuale non superiore al 50% ed eliminare non appena avranno esaurito la funzione propria che gli viene attribuita;
- 5) Divieto di sostituzione del bosco con altre colture;
- 6) Divieto di realizzare opere pubbliche, aprire nuove strade senza la presentazione di uno studio di impatto ambientale e di compatibilità paesistico ambientale;
- 7) Eventuali opere di miglioramento agrario saranno limitate agli areali spogli di vegetazione arborea e di macchia evoluta, e solo se la pendenza del terreno è contenuta entro il valore del 25%. Le opere saranno limitate alle normali lavorazioni dei terreni e alle cure colturali.

Art. 11 - ZONA “G” - SERVIZI GENERALI:

11.1 - Destinazione d’uso dei fabbricati:

la destinazione della zona è riservata specificatamente agli edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l’istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili;

11.2 - Attività edilizie consentite:

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, trasformazione, nuova edificazione, demolizione con o senza ricostruzione.

11.3 - Densità edilizia consentita:

Per le G1(Cimitero), G2 (Depuratore) e G3 (Vecchia discarica comunale) sono ammessi i soli volumi strettamente legati alla funzione dell’area stessa, necessari all’adeguamento tecnologico, legislativo e alla necessità legate alla funzionalità, gestione e recupero delle strutture con indice territoriale pari a 0,01 mc/mq.

Per la zona G4 l’indice di fabbricabilità territoriale massimo è fissato pari a 0.01 mc/mq, tale valore potrà essere elevato fino al valore di 0,50 mc/mq previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

In ogni caso, per la zona G4, la ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

- superficie a verde : 75 %
- parcheggi pubblici: 5%
- superficie fondiaria max: 20%

11.4 - Rapporto di copertura:

Il valore del rapporto di copertura non potrà essere superiore al 20% della superficie dell’area di riferimento.

11.5 - Distanze minime tra fabbricati:

La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, è fissata in 10.0 metri, è altresì fissata in 10.0 metri la distanza minima che le pareti finestrate degli edifici debbono avere da qualsiasi corpo di fabbrica. Resta fissata in 5.0 metri la distanza minima che i corpi di fabbrica debbono avere dai confini pubblici e privati con esclusione di quelli con le strade pubbliche

11.6 - Distanza minima dei fabbricati dal nastro stradale:

Nelle zone “G” individuate fuori dal centro abitato, ma all’interno delle Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori alle distanze minime fissate dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 16 settembre 1996 n°610 che di seguito vengono riportate;

- a) Strade tipo “A” (autostrade art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 30 metri
- b) Strade tipo “B” (strade extraurbane principali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 20 metri

- c) Strade tipo “C” (strade extraurbane secondarie art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 10 metri
d) Strade tipo “F” (strade locali art.2 D.lgs. 30 aprile 1992 n°285): 5 metri
e) Strade vicinali di tipo “F” : 5 metri
- Per la definizione e la classificazione delle strade si rimanda al D.lgs. 30 aprile 1992 n°285 così come modificato ed integrato dal D.lgs. 10 settembre 1993 n°360 (Nuovo Codice della Strada).

11.7 - Limiti di altezza dei fabbricati:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare il valore assoluto di 10.0 metri.

11.8 - Dotazioni minime spazi pubblici per le zone G4:

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli 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 destinate a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Nelle zone G1, G2, G3

Ai sensi della Circ. Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/03/1978 n° 2-A, le zone G1, G2; G3 comprendono altresì le parti di territorio destinate ad edifici e impianti di interesse pubblico. In tali sottozone ricadono, determinati impianti, quali depuratori, cimiteri che vanno individuati con destinazione specifica. Per la loro destinazione specifica e particolare non è prescritta una dotazione minima a parcheggi e servizi.

Art. 12 - ZONA “H” : SALVAGUARDIA:

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare interesse speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto attorno al depuratore, fascia di rispetto lungo le strade, fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua.

L'indice territoriale ammesso è pari a 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della Legge 6 agosto 1967 n°765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Le aree soggette a salvaguardia sono state suddivise in sottozone sottoposte a vincoli specifici come appresso indicato:

- a) **Sottozona “H1”** - Fascia di Rispetto Cimiteriale: è la fascia di rispetto attorno al cimitero comunale , ha un'ampiezza di 100 metri con distanze misurate dal limite esterno del muro di cinta, entro tale fascia è vietata l'edificazione.
- b) **Sottozona “H2”** - Fascia di Rispetto del Depuratore: è la fascia di rispetto attorno all'impianto di depurazione comunale , è individuata da una fascia di 100 metri dalla recinzione esterna dell'impianto ed è comunque sempre non inferiore a 100 metri; entro tale fascia è vietata l'edificazione.
- c) **Sottozona “H3”** - Fascia di Salvaguardia Zone di Interesse Archeologico: individua le aree che rivestono particolare interesse storico-culturale e paesaggistico per la presenza di testimonianze archeologiche quali nuraghi, insediamenti prenuragici, insediamenti d'epoca romana e punica. Il vincolo di inedificabilità vale per l'intera area interessata dalle emergenze archeologiche e viene esteso per una fascia di ampiezza pari a 100 metri, con distanze misurate dal confine ideale rappresentato delle emergenze archeologiche visibili.
- d) **Sottozona “H4”** - Fascia di Rispetto dei fiumi iscritti nell'elenco approvato dalla Giunta Regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933 n°1775: individua

l'alveo, le sponde e la fascia di 300 metri, dell'intero corso del Rio "Mannu (o Acqua Marzana)", del Rio "Attapoi (o Canale Bingias)", Rio "Mitza Manna (o Funtana Maiori)", Rio "Cortis (o Canale Salacera)" e Rio "D'Arrei" sottoposti al vincolo di totale inedificabilità ai sensi della Legge 8 agosto 1985 n°431 e dell'art.10bis della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n°45; detta fascia è misurata dalle sponde, o dal piede degli argini ove esistenti, per una distanza di 150 metri da ciascuna.

Dal predetto vincolo sono escluse le aree del centro urbano contermini al rio Mannu, classificate dal piano urbanistico come Zone "A", "B" e "D" anche se comprese entro la fascia dei 300 metri, per tali aree la fascia di rispetto si estende fino al perimetro esterno delle singole Zone Omogenee.

Ai sensi del secondo comma dell'art.12 della Legge Regionale 22/12/89 n°45, per i fabbricati esistenti e ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti.

Per l'edificazione di nuove costruzioni e per la realizzazione di interventi diversi da quelli di cui sopra, possono essere concesse deroghe, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta da parte dell'Assessorato Regionale ai Beni Culturali.

Art. 13 - ZONA "S" : SERVIZI COLLETTIVI

Sono le parti del territorio destinati per spazi pubblici riservati alle attività collettive, quali istruzione, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi; ai sensi del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983 n°2266/U le **Zone "S"** sono state suddivise nelle seguenti sottozone omogenee:

- 1) **(S1):** aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- 2) **(S2):** aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);
- 3) **(S3):** aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- 4) **(S4):** aree per parcheggi pubblici;

Art. 14 - ACCORDO DI PROGRAMMA

Comune di Morgongiori, si riserva la facoltà di stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi. Le opere e gli interventi oggetto dell'accordo di programma dev'essere finalizzata all'obiettivo primario della crescita economica e produttiva del territorio, ed in particolare all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta.

L'accordo di programma, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale.

Per gli accordi di programma si applicano tutte le disposizioni contenute all'art. 28 della Legge 22/12/89 n°45 .

Art. 15 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE NORME PARTICOLARI

Ai sensi dell'art.3 della legge regionale 1 luglio 1991 n°20, per l'edificazione delle zone omogenee "C", "D" e "G" è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo .

Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area omogenea; in tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

In caso di attuazione del piano attuativo per stralci funzionali, questi non potranno avere superficie territoriale inferiore a 3000 mq..

L'autorizzazione comunale a lottizzare il terreno a scopo edilizio è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei lottizzanti, che preveda:

- a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n°847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto;
- b) l'assunzione, a carico dei lottizzanti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
- c) i termini non superiori a dieci anni entro i quali dev'essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;

In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti all'interno delle singole zone omogenee a presentare entro congruo termine, fissato in 120 giorni, un progetto di lottizzazione delle aree stesse; in caso di mancato adempimento il comune provvede alla compilazione del progetto d'ufficio. Il progetto approvato dai competenti organi comunali è notificato ai proprietari delle aree interessate con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione o a proporre modifiche. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

I progetti dei Piani di Lottizzazione redatti da tecnici abilitati devono prevedere, secondo un disegno organico, la sistemazione urbanistica del territorio interessato e ove necessario delle aree limitrofe, con l'eventuale previsione di attuazione per stralci funzionali relativi al comparto minimo fissato dalle presenti norme.

I progetti dei Piani di Lottizzazione dovranno essere articolati secondo due fasi definite rispettivamente:

- 1) Piano di Lottizzazione - Studio Urbanistico Generale;
- 2) Piano di Lottizzazione - Progetto Esecutivo;

Nel caso di attuazione del P.d.L. per stralci funzionali, il progetto esecutivo sarà limitato al solo comparto da convenzionare.

Il progetto esecutivo dovrà essere presentato, a cura dei lottizzanti, successivamente alla venuta approvazione da parte del Comune dello studio urbanistico generale.

Gli elaborati da allegare allo Studio Urbanistico Generale sono di seguito elencati:

- a) relazione dettagliata illustrante l'impostazione urbanistica del progetto, la dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici fissati per la zona omogenea, la descrizione dettagliata delle opere da realizzare con l'indicazione delle tecnologie costruttive e dei materiali da impiegare con particolare riferimento alla viabilità ed agli impianti tecnologici ;

- b) estratto autentico della mappa catastale;
- c) cartografia generale della zona, in scala non inferiore a 1:2000, da cui risulti la zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e previsti dallo strumento urbanistico generale;
- d) planimetria generale, in scala non inferiore a 1:1000, indicante lo stato di fatto dell'area, altimetria, proprietà confinanti, fabbricati e manufatti esistenti, impianti di superficie e/o di sottosuolo, servitù ed altre limitazioni gravanti sull'area interessata e quant'altro ritenuto opportuno per la corretta rappresentazione dello stato di fatto;
- e) planimetria (zonizzazione e planivolumetrico), in scala non inferiore a 1:500, contenente lo studio urbanistico dell'area con evidenziate le diverse destinazioni d'uso delle aree (viabilità, aree da cedere per servizi, lotti edificabili) e l'eventuale suddivisione per comparti, posizione planimetrica dei fabbricati da realizzare;
- f) planimetria, in scala non inferiore a 1:500, degli impianti tecnologici (rete idrica, fognatura acque bianche e nere, rete di alimentazione elettrica, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica);
- g) profili longitudinali di massima, della viabilità e delle reti tecnologiche;
- h) sezioni tipo della viabilità, in scala non inferiore a 1:20, e le tipologie edilizie previste in scala non inferiore a 1:200.

Gli elaborati da allegare al Progetto Esecutivo sono di seguito elencati:

- a) relazione dettagliata illustrante l'impostazione urbanistica del progetto, la dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici fissati per la zona omogenea, la descrizione dettagliata delle opere da realizzare con l'indicazione delle tecnologie costruttive e dei materiali da impiegare con particolare riferimento alla viabilità ed agli impianti tecnologici ;
- b) disciplinare tecnico contenente la dettagliata descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare con le relative specifiche tecniche (tipologia e quantità dei materiali da utilizzare, modalità di posa in opera, modalità esecutive per le varie categorie di lavoro);
- c) Stima economica (computo metrico estimativo) delle opere di urbanizzazione da eseguire da parte dei lottizzanti;
- d) planimetria (zonizzazione e planivolumetrico), in scala non inferiore a 1:500, contenente lo studio urbanistico dell'area con evidenziate le diverse destinazioni d'uso delle aree (viabilità, aree da cedere per servizi, lotti edificabili) e l'eventuale suddivisione per comparti, posizione planimetrica dei fabbricati da realizzare;
- e) planimetria (zonizzazione e planivolumetrico), in scala non inferiore a 1:500, contenente lo studio urbanistico del solo comparto da convenzionare con evidenziate le diverse destinazioni d'uso delle aree (viabilità, aree da cedere per servizi, lotti edificabili) e la posizione planimetrica dei fabbricati da realizzare;
- f) planimetria, in scala non inferiore a 1:500, degli impianti tecnologici (rete idrica, fognatura acque bianche e nere, rete di alimentazione elettrica, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica);
- g) profili longitudinali esecutivi, della viabilità e delle reti tecnologiche;
- h) sezioni tipo della viabilità, in scala non inferiore a 1:20, e le tipologie edilizie previste in scala non inferiore a 1:200 ;
- i) particolari costruttivi della viabilità (marciapiedi, corpo stradale) e delle reti tecnologiche (rete idrica, fognatura acque bianche e nere, rete di alimentazione elettrica, rete di illuminazione pubblica, rete telefonica);
- j) Schema di convenzione con allegata dichiarazione contenente l'impegno dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione da parte dei competenti organi.

Art. 16 - NORME PER VALUTARE LA COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE

16.1- Definizione

Lo Studio di compatibilità paesistico-ambientale costituisce requisito di fattibilità tecnica dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale e suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico- ambientale.

Lo studio di compatibilità rappresenta un indispensabile presupposto conoscitivo per l'adozione degli atti autorizzativi di competenza dell'amministrazione ai sensi dell'art. 19 lettera i della L.R. 45/89.

16.2 – Contenuti dello Studio di Compatibilità Paesistico- Ambientale:

Lo studio di compatibilità paesistico- ambientale, a corredo delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia, deve contenere le principali informazioni territoriali di analisi dell'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesistici, del sito. Deve inoltre analizzare dettagliatamente l'impatto paesistico ed ambientale, oltre eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi; lo studio di compatibilità dovrà contenere i seguenti elaborati illustrativi e d'indagine:

- individuazione fisico descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di intervento;
- descrizione analitica dell'ambito oggetto di intervento e dei luoghi ad esso circostanti;
- descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento, con motivazione dell'ubicazione e individuazione di possibili alternative di localizzazione;
- simulazione degli interventi attraverso lo schema di visualizzazione destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico con visualizzazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, costituito da un rilievo fotografico con visualizzazione della sagoma dell'intervento proposto;
- descrizione delle possibili misure in atto per eliminare gli effetti negativi sulle componenti paesistico ed ambientali individuali.

6.3 – Interventi soggetti alla presentazione dello Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale

Ogni intervento di trasformazione urbanistica e territoriale realizzato nell'intero territorio comunale, con l'esclusione:

- delle zone omogenee "A" (vecchio centro), "B" (completamento residenziale);
- della zona omogenea "C" già dotata di piano attuativo;
- delle sottozone "G1" e "G2" limitrofe al centro abitato;
- delle zone "S" ubicate all'interno del centro abitato;

di notevole entità e suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico, dovrà essere corredato dallo studio di compatibilità paesistico ambientale.

Ai fini dell'obbligo di presentazione dello studio di compatibilità, si definiscono interventi di notevole entità gli interventi che prevedono l'edificazione di volumetrie superiori a 450 mc. ovvero superfici coperte superiori a 150 mq. ubicati nelle sottozone E1, E2 e E5. Nella sottozona classificata come G4 e negli areali vincolati idrogeologicamente ai sensi dell'art. 1 della legge 30/12/23 n° 3267 e in terreni con pendenza superiore al 35%, dove lo studio di compatibilità ambientale è obbligatorio indipendentemente dalla volumetria e dalla superficie coperta da edificare.

Nella zona D, contestualmente alla presentazione del Piano Attuativo, dovrà essere predisposto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale.

In generale ogni qualvolta debba essere predisposto un Piano Attuativo.

Sono altresì esonerati dall'obbligo di presentazione dello studio di compatibilità i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere e sempreché si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Art. 1 Validità delle norme del piano urbanistico	Pag. 1
Art. 2 Contenuti del piano urbanistico comunale	Pag. 1
Art. 3 Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale	Pag. 1

Art. 4	Classificazione del comune	Pag. 2
Art. 5	Zonizzazione del territorio comunale	Pag. 2
Art. 6	Zona A : Centro storico urbano	Pag. 4
Art. 7	Zona B : Completamento residenziale	Pag. 7
Art. 8	Zona C: Espansione residenziale	Pag. 10
Art. 9	Zona D: Industriale, artigianale e commerciale	Pag. 13
Art.10	Zone E : Agricole	Pag. 14
Art.11	Zone G: Servizi Generali	Pag. 19
Art.12	Zone H: Salvaguardia	Pag. 20
Art.13	Zona S : Servizi collettivi	Pag. 21
Art.14	Accordi di programma	Pag. 21
Art.15	Piani di lottizzazione – Norme particolari	Pag. 22
Art.16	Norme per valutare la compatibilità paesistico - ambientale	Pag. 25