

(TERAMO)

L'AQUILA  
C.R.I.A.

Sezione Urbanistica e Beni Ambientali

Visto e riferito con parere

N. 211 del 27-7-76

IL PRESIDENTE

# PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE ABRUZZO

VISTA la deliberazione in data 4-5-74 n. 68

DEL CONSIGLIO REGIONALE

e la deliberazione in data 29-7-77 n. 26

DEL CONSIGLIO REGIONALE

SI APPROVA

20 OTT. 1977

IL PRESIDENTE  
DELLA GIUNTA REGIONALE

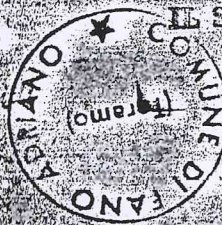
COMUNE DI FANO ADRIANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

(Dr. Sandro di Francesco)

L'Aquila, li



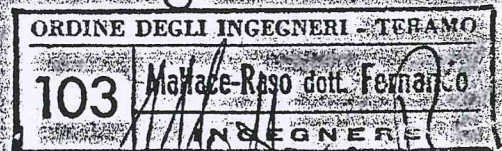
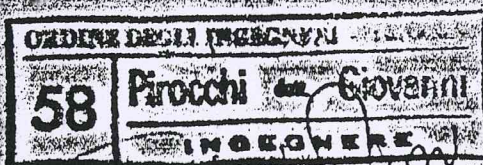
## Norme tecniche



La presente norma è conforme

IL SEGRETARIO

(Giovanni Tarquini)



## STUDIO URBES-TERAMO

Ing. Gianni Pirocchi - dott. arch. Alfonso De Albeniis - dott. Ing. Fernando Mattace



## ART. 1: Applicazione del piano

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150, modificata con leggi 6 agosto 1967 n.765 e 19 novembre 1968 n.1187, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle seguenti norme.

## ART. 2: Modalità d'attuazione del piano

Il P.R.G. si attua secondo due modi:

- con intervento urbanistico preventivo;
- con intervento edilizio diretto; in questo caso l'edificazione di singole aree è possibile con il semplice rilascio della licenza di costruzione.

## ART. 3: Intervento urbanistico preventivo

3.1 Nelle zone regolate da intervento urbanistico preventivo, l'utilizzazione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio che consiste in un piano particolareggiato di esecuzione o di lottizzazione di iniziativa privata, avente valore e contenuto tecnico di piano particolareggiato, esteso all'intero comprensorio o sub-comprensorio indicato sulla planimetria di P.R.G., o, in mancanza di tale indicazione, estesa alla superficie minima prefissata per le varie zone

3.2 Il piano particolareggiato deve rispettare le destinazioni di zona indicate nel P.R.G., gli indici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona, dalle presenti norme d'attuazione.

3.3 L'autorizzazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata è inoltre subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967

n° 765, alla stipula tra il Comune e i privati interessati, di una convenzione, che regoli la cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, l'assunzione da parte dei privati delle spese relative all'urbanizzazione primaria e quota parte dell'urbanizzazione secondaria, le garanzie, i modi e i tempi d'attuazione.

3.4 La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico dei lottizzanti, è determinata periodicamente mediante apposita delibera comunale.

#### ART. 4: Opere di urbanizzazione

4.1 Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica del telefono e del gas, pubblica illuminazione e spazi di verde attrezzato.



4.2 Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) impianti sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

4.3 La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera comunale.

ART. 5: Intervento edilizio diretto

Consiste nell'edificazione, previo rilascio della licenza edilizia, su singole aree o nella manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti.

ART. 6: Norme di carattere generale

6.1 L'edificazione nel territorio comunale dovrà rispettare, oltre le disposizioni in materia urbanistica delle leggi vigenti le norme seguenti e le ulteriori prescrizioni date con il presente P.R.G. per ogni singola zona.



6.2 Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, non potranno subire trasformazioni.

6.3 Nei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. devono essere precisate, per ogni singolo lotto o comparto edificabile, le destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal P.R.G. Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte dell'amministrazione comunale.

6.4 Nei casi in cui le costruzioni vengano accentrate in una parte del lotto o dei lotti, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inaedificandi sulla restante parte del lotto o dei lotti.

6.5 Le cubature entro terra non possono superare il 25% delle cubature fuori terra; i locali interrati, in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazioni.

6.6 Le altezze degli edifici vanno misurate dalla quota d'imposta più bassa del fabbricato intesa in senso assoluto fino al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda del tetto e non debbono superare le altezze massime assolute previste dal-



la normativa.

6.7 Per gli edifici di nuova costruzione è prescritta una distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6.8 La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o gruppi di edifici) deve corrispondere alla larghezza della sede stradale migliorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all' altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.



ART. 7 - Indici urbanistici ed edilizi.

L'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale è regolata con i parametri sotto illustrati:

7.1 St = Superficie territoriale: rappresenta la superficie del comprensorio o la superficie totale di ciascuna delle aree aventi nella planimetria di P.R.G. una stessa campitura.

7.2 Sf = Superficie fondiaria: rappresenta la parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), detraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e corrisponde alla superficie edificabile ad esclusione delle strade soggette al pubblico transito e degli altri spazi a destinazione pubblica.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento.

7.3 Sm = Superficie minima di intervento:

Area minima richiesta dalle norme per gli interventi sia preventivi che diretti, predeterminate graficamente nelle tavole di P.R.G. come unità urbanistiche.

7.4 Indice di fabbricabilità territoriale: indica il numero dei metri cubi costruibili per ogni metro quadro di superficie territoriale.

7.5 Indice di fabbricabilità fondiaria: indica il numero massimo dei metri cubi costruibili per ogni metro quadro di superficie fondiaria.



7.6 Rapporto massimo di copertura: misurato in percentuale, indica il rapporto tra la massima superficie copribile da un intervento edificatorio e la superficie fondiaria.

#### ART.8 - Dotazioni di spazi pubblici

8.1 Oltre alla scelta ed alle localizzazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G., altre aree per verde ed attrezzature pubbliche a servizio di singoli porzioni dell' abitato dovranno essere reperite nelle aree sottoposte ad intervento di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, secondo le prescrizioni, gli indici e le percentuali contenute nelle presenti norme.

8.2 Nella formazione dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate, relative alle zone d' espansione residenziale, dovrà essere comunque assicurata la fruibilità, per ogni abitante, delle seguenti dotazioni minime inderogabili di spazi pubblici:

a) aree per attrezzature scolastiche e per l' infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell' obbligo); mq. 5 ad abitante).

b) aree per attrezzature d' interesse comune (amministrative, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali):mq. 3 ad abitante;

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport: mq. 14 ad abitante;

d) aree per parcheggi pubblici: mq. 3 ad abitante ( in aggiunta al-

le superfici a parcheggio previste dall' art. 18 legge 6/8/96 n. 765



ART.9: suddivisione del territorio Comunale in zone

Il territorio Comunale è ripartito nelle seguenti zone:

ZONA A - Centro Storico (  $A_1 - A_2$  )

ZONA B - Ristrutturazione e completamento (  $B_1 - B_2$  )

ZONA C - Espansione residenziale (  $C_1 - C_2 - C_3 - C_4$  )

ZONA D - Insediamenti turistici (  $D_1 - D_2$  )

ZONA E - Insediamenti produttivi

ZONA F - Attrezzature di servizio pubbliche e private (  $F_1 - F_2$  )

ZONA G - Aree verdi (  $G_1 - G_2 - G_3 - G_4 - G_5 - G_6$  )

ZONA H - Agricola (  $H_1 - H_2$  )

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone è indicata nelle planimetrie di P.R.G. mediante differenti campiture; le prescrizioni relative sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti.

ART. 10: ZONA A - Centro storico

10.1 La zona interessa le porzioni più valide in senso architettonico e paesaggistico dei vecchi nuclei urbani di Fano Adriano e Cerqueto e gli edifici, che con essi concorrono a formare un unico insieme di valore ambientale.



10.2 Ogni intervento edilizio o urbanistico è subordinato alla preliminare approvazione del piano particolareggiato di risanamento conservativo; nella formazione di quest'ultimo ai fini operativi si dovranno individuare la dimensione minima dell'intervento stesso (che non potrà essere inferiore all'isolato) e le modalità del restauro e sistemazione.

Si dovrà operare altresì la seguente classificazione:

- A1: complessi ed edifici di carattere storico - artistico;
- A2: complessi ed edifici privi di interesse storico artistico che costituiscono comunque materia delicata d'intervento per il loro valore ambientale.

10.3 Gli edifici o complessi A1 devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture esterne ed interne originarie o comunque connesse con i caratteri architettonici. Essi devono essere fatti oggetto di restauro conservativo, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche e ambientali.

10.4 Gli edifici o complessi classificati A2 devono conservare la propria fisionomia, con particolare riferimento all'aspetto esterno, al colore tradizionale, ai tratti architettonici fondamentali.



Essi possono, a tale condizione, essere fatti oggetto di rinnovamento e trasformazione interna anche radicale, purchè non ne vengano aumentati i volumi e le superfici lorde esistenti.

Si può anche prevedere per gli edifici di nessun valore artistico, l'abbattimento e la ricostruzione.

10.5 Per le eventuali nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare del 30/° l'indice di fabbricabilità fondiaria medio della zona.

I nuovi edifici dovranno inoltre conservare gli allineamenti preesistenti sul fronte strada e l'altezza preesistente salvo lievi variazioni necessarie per adeguare l'edificio alle norme fissate dal regolamento edilizio. La copertura dovrà essere a tetto con utilizzazione di materiali tradizionali.

10.6 Riguardo alle destinazioni d'uso sono tassativamente escluse tutte quelle che provochino rumori molesti od esalazioni nocive, o che risultino comunque incompatibili con le funzioni del Centro Storico.



ART.11 : ZONA B - Ristrutturazione e completamento

11.1 La zona comprende un complesso di aree totalmente o parzialmente edificate.

11.2 Le destinazioni d'uso consentite nella zona sono le seguenti:

- a) residenze;
- b) pensioni;
- c) negozi;
- d) studi professionali ed uffici di rappresentanza;
- e) edifici per spettacoli;
- f) botteghe artigianali con attività non moleste;
- g) attrezzature commerciali

11.3 L'edificazione mediante intervento diretto è consentita a condizione che:

- 1) siano garantite l'esistenza o l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree relative a strade.
- 2) sia garantita l'assunzione da parte dei proprietari degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dall'apposita delibera in proporzione al-



1' entità dell' insediamento;

3) sia dimostrata la disponibilità della superficie minima di intervento prescritta;

11.4 Qualora si operi attraverso intervento urbanistico preventivo, piano di lottizzazione di iniziativa privata, esteso obbligatoriamente ad un intero isolato o parte di esso, purché circondato da aree a destinazione pubblica, l' intervento si attua attraverso i seguenti indici:

a) It = Indice di fabbricabilità territoriale fino ad un massimo di 15.000 mc/ha.

b) Parcheggi inerenti alle costruzioni 5 mq/100 mc.

Parcheggi di urbanizzazione secondaria 3 mq/100mc.

c) Aree di verde privato permeabile in forma continua pari al 20% della superficie territoriale.

d) H = altezza massima m. 14

e) Distanze minime, dai confini  $1/2 H$  e comunque non meno di ml. 5; fra gli edifici non meno di 10 ml.; distanze su strada in relazione alla larghezza delle strade.

ART.12: Sub - zona B<sub>1</sub>  
-----

12.1 Interessa le aree limitrofe alla zona storica ed il piano si attua, per intervento edilizio diretto su di una  $S_m = mq. 400$ .

I lotti liberi aventi superficie minore sono inedificabili.

I lotti liberi aventi superficie minore sono inedificabili.

Per l' intervento edilizio diretto si applicano i seguenti indici:

- a) If - Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,5 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni di 7 mq/100 mc.
- c) H = Altezza massima di ml. 10,50;
- d) Distanze minime: dai confini  $1/2 H$  e comunque non meno di ml. 5; fra gli edifici non meno di 10 ml.;
- e) rapporto massimo di copertura = 50%

ART.13: Sub - zona B<sub>2</sub>

Comprende aree già parzialmente edificate prive di sufficienti attrezzature ma già dotate di urbanizzazioni primarie, in cui l' indice di fabbricabilità fondiaria risulta mediamente inferiore a 3 mc/mq.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento  $S_m = 550$  mq.

Per l' intervento edilizio diretto si applicano i seguenti indici:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,5 mc/mq.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 8 mq/100mc.



c) aree di verde privato permeabile in forma compatta pari al 25% della superficie del lotto.

d) H = Altezza massima di m. 7,50.

e) = Rapporto massimo di copertura = 35%.

f) Distanze minime = come Sub - zona B<sub>1</sub>.

#### ART. 14.

Nel capoluogo o in tutte le frazioni, per il risanamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti, regolarmente abitati in caso che:

a) la superficie del lotto sia minore di mq 400;

b) le distanze dai confini, dalle strade, e da edifici prospicienti siano inferiori a quelle previste dalle presenti norme;

c) la destinazione di zona risulti diversa da quella residenziale; è consentita la realizzazione di aumento di volume "una tantum" in ragione del 25% del volume esistente.

Tale aumento può introdurre al massimo un nuovo piano, comunque non superiore al terzo e limitatamente ad un periodo di tempo di anni tre dalla data di adozione del P.R.G.

#### ART. 15: ZONA C - Espansione residenziale

15.1 Tale zona è destinata alla formazione di nuovi insediamenti

da realizzare per mezzo di interventi urbanistici preventivi (Piani di lottizzazione di iniziativa privata e Piani Particolareggiati per edilizia economica e popolare di iniziativa comunale).

La zona è suddivisa in quattro Sub-zone:

$C_1$  = Zona semi - intensiva;

$C_2$  = Zona destinata al P.E.E.P. (Legge 167 e successive modifiche e integrazioni)

$C_3$  = Zona semi - estensiva;

$C_4$  = Zona estensiva

#### 15.2 Sub - zona $C_1$

Espansione semi-intensiva

In tali zone il piano si attua con licenza diretta o con intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

a)  $S_m$  = Superficie minima di intervento territoriale = mq. 5.000

(o superficie minore, qualora essa risulti graficamente perimetrata sulle tavole di P.R.G.)

b)  $I_t$  = 10.000 mc/ha.

c)  $I_f$  = 2,0 mc/mq

d)  $H$  = Altezza massima m. 7,50 ( con possibilità di m. 10,50 per interventi preventivi planivolumetrici da inserire in zone pianeggianti e paesaggisticamente idonee).

e) Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi, nella mi-



cura di mq. 15/400 mc.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative a strade ed alla urbanizzazione secondaria.

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle già descritte.

#### 15.3 Sub-zona C<sub>2</sub>

In tali zone è vietato qualsiasi tipo di attività edilizia fino all' approvazione di appositi Piani per l' edilizia economica e popolare.

Il primo di tali Piani sarà adottato dal Consiglio Comunale entro un anno dalla adozione del P.R.G.

In occasione della elaborazione del F.E.E.P., la normativa prevista potrà essere opportunamente modificata in relazione agli studi appositi che verranno condotti in quell' occasione.

#### 15.4 Sub-zona C<sub>3</sub>

Espansione semi-estensiva

Interessa le zone di espansione residenziali nelle frazioni ed in alcune aree del capoluogo.

In tali zone il piano si attua come nella sottozona C<sub>1</sub> con i seguenti indici:

- a)  $S_m$  = Superficie minima di intervento territoriale = mq. 3.000  
( o superficie minore, qualora essa risulti graficamente perimetrata sulle tavole di P.R.G.)
- b)  $I_t$  = Indice di fabbricabilità territoriale = -5.000 mc./Ha.
- c)  $I_f$  = 1,40 mc/mq
- d)  $H$  = Altezza massima m.7 (con possibilità di deroga fino a m. 10 per interventi preventivi planivolumetrici da inserire in zone pianeggianti e paesaggisticamente idonee).
- e) Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi, nella misura di mq 18/100mc.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative a strade ed alla urbanizzazione secondaria.

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle già descritte.

#### 15.5 Sub-zone $C_4$

Espansione estensiva: in tali zone è obbligatorio l' intervento urbanistico preventivo sulla superficie minima costituita dal - l' intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G. e con un minimo di mq. 8.000 per comparti aventi superfici maggiori.

Si applicano i seguenti indici:



- a) It = Indice di fabbricabilità territoriale = 5.000 mc/ha.
- b) H = Altezza massima = 7m.
- c) Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi = 22mq/100 mc.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative a strale ed alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista al punto c.

#### ART 16: ZONA D - Insedimenti turistici

16.1 Comprende un complesso di aree site, a nord degli attuali insediamenti urbani e nella zona turistica montana di Prato Selva.

La zona è suddivisa nelle sottozone D1, D2,

##### 16.2 Sottozona D<sub>2</sub> - Espansione turistica alberghiera

L'edificazione nella sottozona è condizionata alla preliminare formazione di piani particolareggiati di iniziativa comunale, contenenti la disposizione pianovolumetrica degli edifici. I comprensori individuati nella planimetria di P.R.G. indicano la dimensione minima di detti piani.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) alberghi;
- b) residenze turistiche di vario tipo (edilizia a volumetria speciale, case accorpate etc.);

d) attrezzature per il commercio, lo svago e lo spettacolo;

e) attrezzature sportive e di servizio per le attività montane.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 1,4 mc/mq.

Le aree da cedere al Comune o comunque di destinazione pubblica non saranno inferiori al 30% della superficie complessiva di ciascun comprensorio. L'area che resta in proprietà dei privati, pari al 70% della superficie territoriale, dovrà essere a sua volta così suddivisa:

- il 20% sistemato a verde condominiale;

- il 40% destinato ad edilizia intensiva; con indice di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq. rapporto di copertura pari a 0,3 ed altezza massima degli edifici ml. 14;

- il rimanente 40% destinato ad edilizia estensiva con lotto minimo di 1.000 mq. indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq. rapporto di copertura massimo pari a 0,3 ed altezza massima consentita di ml. 10,50.

E' facoltà del Comune urbanizzare direttamente la sottozona acquistandola anche mediante espropriazioni e cedendo a privati operatori o enti pubblici il diritto di superficie delle aree.

16.3 Sottozona D1 - Espansione turistica privata



Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenze turistiche, a carattere privato, anche accorpate;

b) attrezzature, pubbliche e private, per il tempo libero e lo

sport. L'edificazione è condizionata alla preventiva forma-

zione di piani particolareggiati di iniziativa comunale o pri-

vata, contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici

e degli impianti, ed estesi ciascuno ad almeno uno dei compren-

sori perimetrati nella planimetria di P.R.G. o almeno 30.000 mq.

Per ciascuno di tali comprensori il 25% dell'area dovrà esse-

re ceduta gratuitamente al Comune. La cubatura massima edificabi-

le in ciascuno dei comprensori è quella derivante dall'applica-

zione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,6 mc/mq,

comprensiva di ogni cubatura a qualsiasi uso destinata.

È facoltà del Comune urbanizzare direttamente la sottozona acquisen-

dola anche mediante espropriazione e cedendo a privati operatori

o enti pubblici il diritto di superficie delle aree.

ART.17:

#### 17.1 ZONA E-Insediamenti produttivi

Tale zona è destinata ad accogliere impianti ed attrezzature per

l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie

leggere a carattere non nocivo, nonché abitazioni per i titolari del-

le singole attività -- artigianali ed industriali -- in ragione di un

alloggio per ogni insediamento produttivo.

Nelle zone suddette sono consentite le seguenti destinazioni

d'uso:

a) laboratori e botteghe

b) (attività di servizio alle strade, magazzini, autorimesse, autofficine;

c) residenza strattamente connessa alle predette destinazioni d'uso (con volume non superiore al 50% della cubatura totale.

In tale zona il piano si attua per mezzo di intervento urbanistico preventivo per aree al di sopra dei 15.000 mq; per intervento diretto nelle aree inferiori e secondo le seguenti prescrizioni:

- lotto minimo: mq. 1.000;
- Superficie utile massima pari al 40% della superficie del lotto.
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq.
- Altezza massima ml. 8.
- Distanza minima dai confini:
- Distanza fra pareti antistanti di edifici ml. 13.
- Distanze minime dal ciglio stradale: in conformità a quanto previsto nel D.M.2.4.68 e comunque non inferiore a ml. 5,00.



I proprietari dovranno cedere gratuitamente al Comune oltre alle aree relative a strade, le aree relative ai parcheggi di urbanizzazione secondaria da realizzarsi sul fronte strada in ragione del 10% della superficie totale dell'area su cui si effettua l'intervento.

ART. 18: ZONA F - Attrezzature di servizio pubbliche e private

18.1 Tale zona comprende le sottozone F1, F2.

18.2 Sottozona F.1 - attrezzature a impianti pubblici e privati

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale, generale; sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) impianti connessi con i servizi di trasporto (stazione autocorriere, parcheggie etc.)
- b) impianti anonari (mercati coperti, magazzini generali, mattatoio, foro boario);;
- c) pubblica amministrazione e vigilanza;
- d) attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali, (polieambulatori, centro sociali e assistenziali, asilo nido etc.);
- e) attrezzature culturali e spirituali (chiese, biblioteche, centri culturali, musei);
- f) attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre, Camping).

g) attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (istituti professionali e d'arte, scuola media e scuola materna, asilo nido e residenze per studenti);

h) impianti tecnologici urbani;

i) cimitero

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq.

18.3 Sottozona F2 - attrezzature per il turismo e il tempo libero a livello territoriale e locale.

Tali aree sono destinate alla creazione di:

- grandi impianti destinati al gioco e allo sport;
- attrezzature per il tempo libero;
- impianti ricreativi;
- attrezzature culturali;
- attrezzature di ristoro;
- ristoranti, trattorie, bar, chioschi; ritrovi, camping.

Nella sottozona è esclusa la destinazione di uso residenziale.

Sono tuttavia consentite le abitazioni dei custodi. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,10 mc/mq. e l'altezza massima consentita 7,50 ml. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione sono subordinate alla preventiva approvazione del piano particolareggiato, che dovrà tra l'altro contenere uno schema - tipo di conven -



zione per l' utilizzazione temporanea da parte dei privati dei suoli compresi nella sottozona e la cessione gratuita al Comune di aree alberate e attrezzate a parco pubblico e parcheggio in ragione del 25% della superficie complessiva.

ART. 19: ZONA G - aree per verde pubblico e privato

19.1 La zona è destinata alla conservazione del verde esistente e alla creazione di parchi urbani e di quartiere, e delle attrezzature per il gioco e lo sport.

19.2 Sono previste le seguenti utilizzazioni:

G1 - giuoco ed attività sportive;

G2 - verde di rispetto assoluto;

G3 - verde privato;

G4 - nucleo elementare di verde pubblico;

G5 - parchi urbani attrezzati; camping ▲

G6 - parchi e boschi.

Eventuali costruzioni pubbliche pertinenti a tali utilizzazioni potranno essere previste in sede di piano particolareggiato, a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali; non dovrà essere comunque superato l' indice di fabbricabilità territoriale di 0,05mc/mq. Delle zone G1, G5, G6 dovrà esse-

re redatto un piano quadro, nell'ambito del quale verranno precisate le aree destinate alle diverse utilizzazioni di cui sopra.

Art 20: ZONA H - Agricola

20.1 Comprende tutto il territorio comunale attualmente destinato all'agricoltura e di cui s'intende conservare l'attuale valore morfologico - ambientale. È destinata all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse all'agricoltura. Nella zona è consentita pertanto l'edificazione di:

- a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo (abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc.);
- b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annessi ad aziende agricole;
- c) allevamenti industriali di bovini, equini, suini, ovini, polli, animali da pelliccia ed altri.

Per le costruzioni di cui alla lettera b) e c) l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo consentito è di 0,1 mc/mq. la superficie minima d'intervento mq 5.000 e l'altezza massima ml. 10 La distanza minima degli edifici dai confini non dovrà essere inferiore a 10 ml.



20.2 La zona agricola è suddivisa nelle due sottozone H1, H2.

20.3 Sottozona H1 - Agricola mista

Comprende alcune aree agricole in cui la proprietà è notevolmente frazionata e suddivisa. In tali aree è consentita l'edificazione del fondo con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,1 mc/mq. comprensivo delle cubature per le costruzioni tecniche relative alla conduzione agricola, purché siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50 le costruzioni non potranno sorgere ad una distanza inferiore a 5 ml. dal ciglio delle strade comunali vicinali e consortili. Una distanza minima pari a ml. 5 dovrà essere mantenuta dai confini della proprietà.

20.4 Sottozona H2 - agricola normale

Comprende tutta la rimanente area agricola del territorio comunale. Sono consentite le costruzioni inerenti alla conduzione del fondo con indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,03 mc/mq. L'altezza massima consentita per gli edifici d'abitazione è di ml. 7,50, mentre per le costruzioni tecniche l'altezza dovrà essere stabilita secondo le esigenze.

ART.21: Attrezzature montane

Interessa le zone più alte del territorio comunale, che presen-

tino particolari caratteristiche atte all' impianto di attrezzature sportive quali piste da sci e relative risalite meccaniche. Nella zona è vietata l' edificazione di qualunque tipo; sono consentiti interventi destinati a riqualificare l' aspetto fisico del territorio ( quali piantumazioni ed opera di difesa naturale), alla istallazione di attrezzature a carattere provvisorio destinate a potenziare la funzione turistica ( impianti sportivi all' aperto, rifugi, attrezzature per il ristoro ). La regolamentazione della zona sarà precisata da un piano particolareggiato redatto a cura del Comune ed eventualmente esteso alle limitrofe zone a verde pubblico. È comunque vietato qualsiasi tipo di recinzione e sbarramento.

#### ART.22: Aree d' uso pubblico e d' interesse generale

Le aree d' uso pubblico e d' interesse generale comprendono:

- aree destinate alla viabilità;
- spazi di sosta e di parcheggio per le zone residenziali e per le zone destinate ad attrezzature e verde pubblico.

##### 22.1 Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade e le aree di rispetto;



L'indicazione grafica nella planimetria di P.R.G. delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

22.2 Le strade sono così classificate:

- a) strade principali, con funzione intercomunale; sono accessibili entro l'abitato solo attraverso le immissioni indicate nella planimetria di P.R.G.; fuochi dell'abitato potranno essere previste nuove immissioni, debitamente controllate, ad una distanza reciproca minima di 200 ml.; la larghezza della carreggiata viaria dovrà essere compresa tra ml. 6,50 e ml 10,50, e la sosta sarà consentita solo in corrispondenza di appositi spazi attrezzati;
- b) le strade primarie con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili entro l'abitato solo attraverso immissioni controllate; nuove immissioni, anch'esse debitamente controllate e in numero limitato, potranno essere previste nell'ambito dei piani particolareggiati e di lottizzazione convenzionata. La larghezza della carreggiata viaria non potrà essere inferiore a ml. 6,00 e la sosta sarà consentita solo in corrispondenza di appositi spazi attrezzati;
- c) strade secondarie, con funzioni di distribuzione a livello urbano; sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade locali;

la larghezza della carreggiata viaria dovrà essere compresa tra  
ml. 6,00 e ml. 8,00;

d) strade locali, con funzioni di distribuzione capillare del traffico sia all' interno che all' esterno dell' abitato. Potranno essere anche a fondo cieco, e la larghezza della carreggiata non potrà essere inferiore a ml. 4;

e) piste ciclabili e pedonali, riservate esclusivamente ai veicoli non meccanizzati ed ai pedoni. La larghezza minima delle piste pedonali è di ml. 1,50 o multipla di essa.

22.3 Nelle aree di rispetto della viabilità è consentito ricavare piazzole di sosta; è altresì consentita la costruzione di stazioni di servizio per autoveicoli, mediante apposita convenzione revocabile in qualsiasi momento con delibera consiliare.

22.4 Spazi di sosta e parcheggio pubblico per le zone residenziali e per quelle destinate ad attrezzature e verde:

Gli spazi di sosta e parcheggio relativi alle zone residenziali, rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e dovranno essere reperiti in sede di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata.

22.5 Le aree per la sosta e il parcheggio relative ad attrezzature



pubbliche, impianti sportivi e verde pubblico vanno calcolate in ragione di almeno un posto macchina ogni 10 utenti possibili attribuendo ad 1 posto macchina un minimo di 25 mq=

#### ART.23: ZONA vincolata

23.1 Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio sono inoltre sottoposte ai seguenti vincoli:

- vincolo cimiteriale
- vincolo idrogeologico
- vincolo di rispetto della viabilità
- vincolo paesistico
- vincolo di conservazione

#### 23.2 Vincolo cimiteriale

Sono sottoposti a tale vincolo gli spazi compresi entro un raggio di 200 metri col perimetro dell' area destinata al cimitero e al suo ampliamento.

#### 23.3 Vincolo idrogeologico

Sono sottoposte a tale vincolo le aree demaniali e private, individuate con apposita campitura nelle tavole 1:10.000 n° 1 del P. R.G. ove le caratteristiche stratigrafiche del terreno, la inclinazione degli strati verso valle e il regime idraulico del terreno rendono possibili pericolosi scivolamenti di masse argillose con

conseguente scalzamento del terreno. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico è rigorosamente vietata la formazione di nuovi insediamenti residenziali e l'apertura di cave. Sono consentite invece le opere di sistemazione idrogeologica e di conservazione dell'ambiente naturale, le piantumazioni e le colture arboree.

#### 23.4 Vincolo di rispetto della viabilità

Le fasce di rispetto della viabilità sono sottoposte alle limitazioni stabilite dall'art. 19, 1 e 2 comma della legge 6/3/67 n° 765; e dalle relative norme di applicazione contenute nel D.M. 1.404 del 1/4/1968. In tali fasce è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio con eccezione di manufatti al servizio della strada.

#### 23.5 Vincolo paesistico

È sottoposto a tale vincolo l'intero territorio comunale, dichiarato di notevole interesse pubblico dal D.M. 29/7/1969, n. 7989, e pertanto sottoposto alle limitazioni stabilite dalla legge 29/6/1939, n. 1497 dal R/D 3.6.1940, per l'applicazione della legge predetta.

#### 23.6 Vincolo di conservazione

Tale vincolo riguarda gli eventuali resti archeologici e gli edifici d'interesse storico o artistico che per il loro valore in-



trinseco o ambientale vanno conservati nella struttura, nel volume e nei caratteri architettonici. Nella planimetria di P.R.G. sono indicati alcuni edifici sottoposti al vincolo di conservazione; altri edifici e gli eventuali resti archeologici potranno essere vincolati in sede di piani particolareggiati di zona o con delibera da parte del Comune. Per tali resti archeologici ed edifici sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.

ART. 24: Attuazione del piano

Programma pluriennale d'attuazione

Entro tre mesi dal decreto di approvazione del P.R.G. l'amministrazione comunale con delibera consiliare stabilisce un programma pluriennale d'attuazione, che dovrà rinnovarsi ogni 2 anni. Esso comprende:

- l'elenco di tutte le opere, attrezzature e impianti pubblici previsti dal P.R.G., la cui costituzione s'intende iniziare o promuovere;
- la specificazione delle aree da acquistare per l'edilizia economica e popolare;
- l'indicazione dei piani particolareggiati di esecuzione o delle lottizzazioni convenzionate che s'intendono formare, promuovere

o autorizzare.

ART.25: Norme transitorie

25.1 Le licenze edilizie rilasciate prima dell' adozione del presente Piano avranno validità fino ad un anno dal rilascio, se non contrastanti con le presenti norme.

25.2 In attesa dei piani di intervento urbanistico preventivo è ammesso il permanere delle attività esistenti alla data di adozione del Piano; per tutte le costruzioni esistenti sono ammesse opere di manutenzione, là dove il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, lo ritenga indispensabile, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia..