

COMUNE DI GESSOPALENA

- Provincia. di Chieti -

Piano Regolatore Generale

Gennaio 2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Arch. Francesco Cataldo
via Tavo, 3 – Francavilla al Mare

**DISCIPLINARE
DI ATTUAZIONE**

CAPITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**Art.1****APPLICAZIONE DEL PIANO**

Con l'entrata in vigore della L.R. 27.04.1995, n.70 sono state introdotte variazioni all'art. 17 della L.U.R. che disciplina i contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici. La disciplina urbanistica e edilizia del comune di Gessopalena è regolata dalle seguenti norme tecniche che, con gli elaborati grafici formano parte integrante del P.R.G.

Art.2**ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE**

Gli elaborati del Piano Regolatore sono i seguenti:

- A.1 Relazione Illustrativa
- A.2 Norme Tecniche di Attuazione
- A.3 Relazione Geologica

Elaborati grafici:

Tav.1	Inquadramento territoriale	1:100.000 e 1:25.000
Tav.2	Vincolo sismico	1:10.000
Tav.3	Vincolo idrogeologico	1:10.000
Tav.4	Vincolo ambientale e paesistico	1:10.000
Tav.5	Siti di Importanza Comunitaria	1:10.000
Tav.6	Salvaguardia storico ambientale - viabilità	1:10.000
Tav.7	Vincolo Archeologico	1:10.000
Tav.8	Stralcio Piano Regionale Paesistico	1:25.000
Tav.9	Aree a Rischio Idrogeologico	1:10.000
Tav.10	Delimitazione Centro Abitato	1: 5.000
Tav.11	Quadro d'unione delle zonizzazioni	1:10.000
Tav.12	Zonizzazione capoluogo	1:2.000
Tav.13	Zonizzazione Silvilini e Vicenne	1:2.000
Tav.14	Centro storico	1:1.000
Tav.15	Schede delle aggregazioni edilizie del territorio extraurbano	1:2.000

Art.3**INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI**

Le previsioni del piano sono integrate, a tutti gli effetti, da:
vincoli e limitazioni d'uso del suolo; prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi;
- previsioni dei piani attuativi, vigenti.

Art.4**EDIFICI, STRADE E MANUFATTI ESISTENTI**

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del Piano, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici e edilizi del piano stesso possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle presenti prescrizioni.

Art.5**STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO**

Gli elaborati del Piano non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme legislative e regolamentari, o dei progetti approvati, per le quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

CAPITOLO SECONDO - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art.6**DEFINIZIONI ED EFFETTI**

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:

6.1 - Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale (St) è rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria, della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La St si misura al netto delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G., perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento.

Si esprime in mq. o in ha.

6.2 - Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria (Sf) è rappresentata dall'area netta edificatoria da asservire alla costruzione che risulta dalla St deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si esprime in mq.

6.3 - Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta Sc rappresenta la superficie in dimensione e forma, ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del perimetro esterno degli edifici compresi caveadi, chiostrine e simili, parti porticate, volumi aggettanti, locali interrati e/o seminterrati, con esclusione di balconi aperti, pensiline, sporti di gronda. Si esprime in un valore percentuale della superficie fondiaria impegnata.

6.4 - Superficie utile (Su)

E' la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, sotto-scala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

6.5 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa.

6.6 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

E' il rapporto (mc./mq.) tra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, pubbliche o da cedere al Comune.

6.7 - Superficie edificabile (Se)

Superficie data dalla somma delle superfici lorde di piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione sul piano orizzontale di muri, scale, vani ascensore, con esclusione soltanto della superficie dei porticati entro il limite del 20% in rapporto all'area occupata dal fabbricato, delle logge, dei balconi aperti e delle autorimesse, interrate o a piano terra.

Sono, altresì, escluse dal calcolo della superficie edificabile gli interrati adibiti a cantina, che abbiano una superficie utile non superiore a mq 18 per ciascun alloggio.

6.7 - Utilizzazione fondiaria (Uf)

Esprime in metri quadrati la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art.7**APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

Gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiari si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico e edilizio, anche per mezzo di comparti con planivolumetrico, ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione dei singoli lotti nei casi di intervento edilizio diretto.

Art.8**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Agli effetti della L.R. 24.01.80, n.8, art.3, sono da considerarsi **opere di urbanizzazione primaria**:

- strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili;
- spazi di sosta, di parcheggio e piazze;
- rete fognante ed impianti di depurazione;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e relative sottostazioni e centraline;
- rete di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse;
- spazi di verde residuali di arredo e di rispetto;
- spazi di verde attrezzato;
- barriere di protezione al rumore;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;

mentre sono da considerarsi **opere di urbanizzazione secondaria**:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali ed altri uffici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi ed aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere;
- centri sociali civici;
- attrezzature culturali e sanitarie e ricreative di quartiere;
- parcheggi pubblici.

CAPITOLO TERZO - NORME GENERALI PER LA FORMAZIONE DEL P.R.G.

Art.9**DIMENSIONAMENTO DELL'EDIFICAZIONE E DELLE URBANIZZAZIONI DEI NUOVI INSEDIAMENTI**

Le dimensioni delle nuove edificazioni e delle nuove opere di urbanizzazione si determinano applicando gli standard di seguito specificati al numero di abitanti previsti dal Piano sull'area oggetto di intervento.

Art.10**STANDARD RESIDENZIALI**

Ai fini del dimensionamento degli standard l'indicatore da assumere è il volume vuoto per pieno in ragione di 100mc./ab.

Art.11**STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE COMUNE**

Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni deve essere riservata per servizi e attrezzature pubbliche, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità complessiva minima di 18 mq/ab.

Art.12**RIPARTIZIONE E COMPENSAZIONE DI STANDARD**

Negli insediamenti residenziali le quantità di spazi pubblici sopra specificate sono ripartite fra le varie destinazioni pubbliche in conformità delle indicazioni degli art. 3 e 4 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Nel rispetto della dotazione globale di standard le ripartizioni di cui sopra vengono modificate dallo strumento urbanistico in relazione agli effettivi fabbisogni dei vari tipi di servizi.

Art.13**STANDARD DI SPAZI DI USO PUBBLICO E DI PARCHEGGIO PER LE ZONE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE**

Per i nuovi interventi nelle zone residenziali soggette al rilascio di Concessione Edilizia diretta, con destinazioni diverse da quella residenziale, ovvero terziarie, commerciali, direzionali, turistiche, dovrà essere previsto un incremento di spazi di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in ragione di un rapporto non inferiore a 0,80 mq per ogni metro quadrato di Se non residenziale, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Per gli insediamenti delle attività commerciali di qualsiasi genere, valgono le norme di cui alla L.R. 62 del 09/08/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO QUARTO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art.14

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. è attuato mediante:

- a) il rilascio di concessioni edilizie singole (intervento diretto);
- b) i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) i Piani Particolareggiati di cui agli artt.21 e 27 nel testo modificato della L.R. 12.04.1983 n.18;
- d) i Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di iniziativa sia privata che pubblica (lottizzazione coattiva) di cui all' art.23 nel testo modificato della L.R. 12.04.1983 n.18;
- e) i Piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18.04.1962 n.167 e successive modifiche;
- f) i piani di insediamenti produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'art.27 della legge 22.10.1971, n.865;

CAPITOLO QUINTO INSEDIAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI**Art.15****DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEGLI INSEDIAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il territorio comunale viene distinto in:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI URBANI

- A. Centro Storico: zona di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- A.1 Centro Storico: sottozona
- A.2 Centro Storico: sottozona
- A.3 Centro Storico: sottozona
- B. Completamento residenziale
- B.1 Zona residenziale di completamento
- B.2 Zona di completamento PEEP
- B.3 Zona di completamento dei borghi rurali
- C. Nuova espansione.
- C.1 Zona di espansione residenziale
- C.2 PEEP di nuovo impianto

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- D.1 Zona industriale di completamento
- D.2 Zona per insediamenti artigianali e commerciali
- D.3 Zona per insediamenti turistici

TERRITORIO EXTRAURBANO (Agricolo)

- E Aree destinate all'attività agricola

AREE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- F.1 Aree di per l'istruzione.
- F.2 Attrezzature di interesse comune
- F.3 Attrezzature sportive e verde attrezzato
- P Parcheggi pubblici

AREE VINCOLATE AI FINI DI TUTELA O SOTTOPOSTE E MISURA DI SALVAGUARDIA E A LIMITAZIONE D'USO

- Aree soggette a vincolo idrogeologico;
- Aree soggette a vincolo ambientale;
- Aree soggette a vincolo sismico;
- Aree soggette alle disposizioni del P.R.P.;
- Aree soggette a S.I.C.;
- Aree soggette a vincolo archeologico;
- Verde di tutela ambientale;
- Fascia di rispetto cimiteriale;
- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto impianti tecnologici (elettrودotti, depuratori, ecc.);
- Area di dissesto geologico (R3 ed R4);
- Area edificata di valore ambientale, archeologico e storico;
- Elementi di interesse storico – architettonico.

Art.16**ZONE RESIDENZIALI**

Oltre alle residenze in tale zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: negozi, botteghe, uffici pubblici e privati, banche, alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, sedi di attività culturali e ricreative, attrezzature sociali e assistenziali, laboratori per artigianato di servizio ed artistico le cui installazioni o lavorazioni non producano rumori o odori molesti, autorimesse di uso pubblico o privato.

Da tali zone sono esclusi i depositi di materiali nocivi per la salute, le industrie, i laboratori con macchinario che produca rumore o odore molesto, i mattatoi, le stalle, le scuderie, le porcilaie e simili. Le destinazioni d'uso non residenziali dovranno essere verificate con le dotazioni di aree a standard.

Art.17

CENTRO STORICO: ZONA DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ZONA "A"

Il PRG individua e delimita una zona di recupero del patrimonio edilizio esistente soggetta a Piano di Recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 30 della L.R. 18/83.

Il PRG indica gli indirizzi che il piano attuativo dovrà fare propri, ai fini delle previsioni in esso contenute ed in tal senso individua tre sottozone in cui sono prescritti i seguenti livelli di intervento:

Sottozona A1

Sono ammessi gli interventi di cui all'art.30, lett. a), b), c), d), e), della L.R. 18/83 vigente con aumenti volumetrici per consentire l'edificazione degli "spazi ineditati interclusi"; è consentita altresì l'edificazione di spazi totalmente liberi mediante l'individuazione delle sagome di massimo ingombro e comunque con una utilizzazione massima I_f pari a 5 mc/mq.

Sottozona A2

Sono ammessi gli interventi di cui all'art.30, lett. a), b), c), d), e), della L.R. 18/83 vigente nel limite di un aumento della superficie utile interna al perimetro murario in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa e nel rispetto di:

- volumetria esistente
- tipologie insediative esistenti
- allineamenti esistenti sugli spazi pubblici
- impianto viario di distribuzione dei corpi di fabbrica;

In tale sottozona, il Piano di Recupero dovrà contenere anche una normativa ed elaborati relativi alla definizione di un "Piano Colore" per le facciate degli edifici.

Sottozona A3

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 30, L.R. 18/83 nel testo in vigore, è consentita altresì l'edificazione di spazi totalmente liberi mediante l'individuazione delle sagome di massimo ingombro e comunque con una utilizzazione massima I_f pari a 5 mc/mq.

Nelle sottozone prescritte, il P.d.R. può intervenire con previsioni e norme più restrittive delle presenti.

Il PRG, all'interno delle sottozone, individua aree non edificate da vincolare in sede di piano particolareggiato alle seguenti destinazioni:

- parcheggi pubblici
- spazi di valorizzazione panoramica: sono aree inedificabili da utilizzare e sistemare ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

Il Piano di Recupero del Centro Storico, nell'ambito delle norme di cui agli artt. 27, 28 e 29 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà indicare il sistema di norme particolareggiate da rispettare negli interventi consentiti; fra tutte, in modo particolare, quelle che riguardano:

- il livello di approfondimento dell'analisi propedeutica al progetto ed i materiali da produrre ai fini del rilascio della concessione edilizia;
- la disciplina delle destinazioni d'uso consentite e possibili variazioni;
- la conservazione ed il ripristino eventuale di elementi architettonici emergenti all'interno degli edifici (volte, scalinate, logge di valore storico e architettonico);
- le condizioni delle fronti e dei profili degli edifici e loro tutela o trasformazione;
- uso dei nuovi materiali: intonaci, tinteggiature, rivestimenti, infissi esterni ecc.;
- tipo di tetto e copertura;
- recinzioni, cancellate e ringhiere;
- arredo urbano: orti e giardini privati, insegne e bacheche, pavimentazioni stradali ed illuminazione pubblica.

Art.18**ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

Le zone residenziali di completamento nell'ambito delle zone B sono zone a prevalente residenza nei quali gli interventi possono avere natura di ristrutturazione pubblica e privata e nelle quali è possibile l'utilizzazione edilizia di aree. In tali zone il piano si attua con intervento diretto con i seguenti indici e parametri:

ZONA B.1 (COMPLETAMENTO CAPOLUOGO)

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq
- H (altezza) = 10,50 mt
- De (distanza tra edifici) = 1/1 in rapporto ad H e comunque non inferiore a mt.10-
- Dc (distanza dai confini) = 5,00 mt (più maggiorazione in rapporto ad H)
- Ds (distanza dalle strade) = 5,00 mt salvo allineamento con i fabbricati contigui

ZONA B.2- PEEP

Sono zone destinate all'edilizia residenziale pubblica attuate o parzialmente attuate; si interviene nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) per le aree attuate sono consentiti adeguamenti volumetrici nell'ordine del 10% della volumetria insediata ai fini della creazione di logge e verande, chiusura di balconi, senza modifica delle distanze, allineamenti, e sagoma dei fabbricati esistenti.
- 2) per le aree parzialmente attuate sono prescritti i seguenti parametri:
 - If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 2,00 mc/mq
 - H (altezza) = 10,50 mt
 - De (distanza tra edifici) = 1/1 in rapporto ad H e comunque non inferiore a mt.10,00 ;
 - Dc (distanza dai confini) = mt.5,00 (più maggiorazione in rapporto ad H);
 - Ds (distanza dal ciglio stradale) = in allineamento con i fabbricati esistenti o in assenza a distanza di mt.5,00 (per strada di larghezza minore di ml.7,00), e mt.7,50 (per strada di larghezza maggiore di mt.7,00).

ZONA B.3 (COMPLETAMENTO BORGHI RURALI)

Sono aree sparse con insediamenti edilizi isolati o aggregati e consolidati, a ridosso della viabilità extraurbana; sono consentiti interventi edilizi nei seguenti limiti:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,8 mc/mq
- Hmax (altezza massima) = ml 7.50
- De (distanza tra edifici) = 1/1 in rapporto ad H e comunque non inferiore a mt.10-
- Dc (distanza dai confini) = 5,00 mt (più maggiorazione in rapporto ad H)
- Ds (distanza dalle strade) = 5,00 mt salvo allineamento con i fabbricati contigui

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti di cui sopra e nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nelle zone residenziali di cui al presente disciplinare di attuazione del PRG.

Art.19**ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Le zone C di espansione si attuano attraverso Piani Particolareggiati o di lottizzazione pubblica o privata, di cui agli artt. 19, 20 e 23 della L.U.R.

ZONA C.1

- It (indice di fabbricabilità territoriale) = 1,2 mc/mq
- H (altezza) = 9,00 mt
- De (distanza tra edifici) = mt.10,00 ;
- Dc (distanza dai confini) = mt.5,00.
- Ds (distanza dal ciglio stradale) = mt.5,00 (per strada di larghezza minore di ml.7,00) mt.7,50 (per strada di larghezza maggiore di mt.7,00).
- Superfici a standard (D.M. 1444/68) in ragione di 18 mq per 100 mc di volumetria da insediare

ZONA C.2 - PEEP

Tale zona si attua mediante piano particolareggiato disciplinato dalle leggi 18 aprile 1962 n. 167 e 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'art. 24 della L.R. 18/83 nel testo vigente e nel rispetto dei seguenti parametri ed indici:

- It (indice di fabbricabilità territoriale) = 1,4 mc/mq
- H (altezza) = 10,50 mt
- De (distanze tra edifici) = 1/1 in rapporto ad H e comunque non inferiore a mt.10,00
- Dc (distanze dai confini) = mt.5,00 (più maggiorazione in rapporto ad H);
- Ds (distanza dal ciglio stradale) = mt.5,00 (per strada di larghezza minore di ml.7,00) mt.7,50 (per strada di larghezza maggiore di mt.7,00).
- Superfici a standard (D.M. 1444/68) in ragione di 18 mq per 100 mc di volumetria da insediare

Art.20

ZONE PRODUTTIVE

ZONA D.1 – INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

E' destinata all'insediamento di stabilimenti industriali sulla base della lottizzazione esistente.

Sono consentite una abitazione di servizio della dimensione massima di 120 mq. di Superficie Utile e gli uffici di pertinenza.

- Sm (Superficie minima di intervento) = 4.000 mq;
- Rc (Rapporto di copertura) = 25% Sf;
- De (Distanza tra edifici) = 1/1 in rapporto ad H e comunque non inferiore a mt 10.00;
- Dc (Distanza tra i confini) = mt 5.00 (più maggiorazione in rapporto ad H);
- Ds (Distanza dal ciglio stradale) = mt 10.00;

ZONA D.2 – PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

E' destinata all'insediamento di attività produttive industriali ed artigianali incluse anche destinazioni commerciali, direzionali, attrezzature tecniche e distributive, depositi e magazzini.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione dei Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 25 della L.R.18/83 in vigore. E' consentita la realizzazione di un'abitazione di servizio per un massimo di superficie utile pari a mq. 120.

Sono prescritti i seguenti parametri di edificabilità:

- Ut (indice di utilizzazione territoriale) = 0,50 mq/mq
 - Sm (superficie minima d'intervento) = 1.000 mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 40% Sf
 - De (distanze tra edifici) = mt.10,00;
 - Ds (distanza dal ciglio stradale) = mt.10,00.
 - Standards pubblici (D.M. 1444/68) in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie di intervento.
- Per gli insediamenti delle attività commerciali di qualsiasi genere, valgono le norme di cui alla L.R. 62 del 09/08/1999 e successive modifiche ed integrazioni.
- E' consentito il frazionamento e l'accorpamento dei lotti edificabili senza che ciò costituisca variazione del lotto minimo di intervento.

ZONA D.3 - TURISTICA

Il PRG localizza un'area destinata ad attrezzature turistiche di tipo ricettivo: piccoli alberghi, case-albergo, residence, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per le vacanze, affittacamere, villaggio turistico, con riferimento alla L. 17.05.1983 n. 217 e DPR 30.12.1970 n. 1437.

Si applicano i seguenti parametri ed indici:

- It (indice di fabbricabilità territoriale) = 1,2 mc/mq
 - H (altezza) = 10,50 mt
 - De (distanze tra edifici) = 1/1 di Hmax e comunque non inferiore a mt.10,00
 - Dc (distanze dai confini urbanistici e di proprietà) = mt.5,00.
 - Ds (distanza dal ciglio stradale) = mt.5,00 (per strada di larghezza minore di ml.7,00) mt.7,50 (per strada di larghezza maggiore di mt.7,00).
 - Superfici a standard (D.M. 1444/68) = 18 mq /60 mc di volumetria massima insediabile.
- Per le strutture ricettive all'aria aperta valgono le norme di cui alla L.R. 16/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.21 TERRITORIO EXTRAURBANO (Agricolo)

TIPI DI INTERVENTO

a) Insedimenti agricoli sparsi, esistenti o nuovi;

Gli interventi sono disciplinati dagli artt. 70, 71, 72, 73 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Per tali insediamenti sono possibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come definiti dall'art.30 della citata legge regionale.

Nell'insediato agricolo è permesso esercitare attività di agriturismo così come indicato nella L.R. 18/83 art.73 e nella L.R. n.32/94 "Nuove Norme in Materia di Agriturismo".

b) insediamenti esistenti isolati;

Per gli edifici residenziali esistenti non più necessari all'attività agricola si può procedere a trasformazione beneficiando nel periodo di validità del piano di un aumento della Se "una tantum" pari al 30% per edifici con Se inferiore a mq.100, al 20% per edifici oltre i mq.100 e fino a mq.200, anche mediante sopraelevazione e fino all'altezza consentita;

c) insediamenti esistenti a tipologia e funzione non agricola (magazzini, commercio, pubblici esercizi, attività produttive, altro);

Sono ammissibili, oltre che gli interventi di cui all'art.30 della L.R. 18/83 alle lettere a), b), c), d) ed e), anche adeguamenti funzionali, beneficiando nel periodo di validità del Piano di un aumento di superficie "una tantum" pari al 20% della Se.

Sono ammissibili i benefici una tantum suddetti con la conseguente integrazione della dotazione di aree da destinare a parcheggio pari al 100% della Se incrementata.

Gli interventi definiti come "una tantum" potranno essere autorizzati, su conforme parere della Commissione edilizia, sulla base di una analisi puntuale e nel rispetto degli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, del Dec. Leg.vo 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e del Titolo VII della vigente L.U.R.

PRESCRIZIONI GENERALI

La viabilità pubblica non interrompe la continuità del fondo ai fini della unità minima aziendale.

Nelle aree agricole non sono consentiti impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono essere eventualmente collocate all'interno delle aree produttive e non dovranno comunque essere visibili dalla strada di primaria importanza.

Nella zona agricola, compatibilmente con il piano regionale e comunale, è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti con relative opere accessorie (pompe, pensiline, chioschi per ristorazione, autolavaggio, officine, ecc.) con Se massimo del 10% della superficie di intervento con la realizzazione di tutte le opere con elementi prefabbricate di facile rimozione.

Ai fini delle distanze dal ciglio stradale da rispettare per l'edificazione fuori del centro urbano valgono le disposizioni di cui al D.M. 1404/68.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG che ricadono dentro le fasce di inedificabilità individuate secondo le prescritte distanze di cui al predetto D.M. n. 1404/68 sono consentiti interventi in ampliamento solo con sopraelevazione o sul lato opposto a quello prospiciente la strada ed alle seguenti condizioni:

a) - devono essere soddisfatte le condizioni di cui al Titolo VII della L.R. 18/83 vigente per quanto attiene alla minima unità aziendale, all'indice di edificabilità fondiaria residenziale di 0,03 mc/mq ed ai parametri applicabili per i manufatti connessi con la conduzione del fondo.

b)- su strade in rettilineo senza intersezioni, curve o singolarità planovolumetriche prossime fino a metri 5 ovvero metà della larghezza della strada se superiore tale frazione a metri 5;

c)- su intersezione stradale il limite minimo di cui sopra è incrementato fino al triangolo di cui all'art.5 del D.M. 1404/68 ma con distacchi limitati ad una sola lunghezza;

d)- in corrispondenza di curve, dossi, disuniformità planovolumetriche deve essere preventivamente rilasciato nulla-osta dell'Ente proprietario della strada sulla base della valutazione documentata relativa alla sicurezza del traffico.

Sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), ed e) dell'art. 30 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente articolo, infine, è integrato con le disposizioni di cui al Dec. Leg.vo 11 febbraio 1998, n. 32, nonché del Dec. Leg.vo n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Art.22 AREE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Vi sono comprese tutte le aree pubbliche e/o di uso pubblico ripartite nelle seguenti categorie:

F.1 – Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

F.2 – Attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc..

F.3 – Attrezzature sportive - Verde attrezzato: giardini pubblici, parco urbano, attrezzature minute per il tempo libero e lo sport, aree di sosta sistemate a pic-nic, spazi di intrattenimento per manifestazioni all'aperto ecc.

E' consentita l'edificazione per attrezzature e servizi connessi con l'utilizzazione dell'area

P - Parcheggio.

Gli elementi tipo-morfologici delle costruzioni non possono determinare usi fondiari eccedenti la densità di 2,00 mc./mq., l'altezza di n. 2 piani fuori terra, la distanza dalle strade e dai confini di ml. 5,00.

Per le aree a specifica destinazione valgono le norme vigenti in materia (per esempio il D.M. del 18/12/1975 per le aree per l'istruzione)

Art.23

VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO DELLE AREE

Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 30.12.1923 n.3267 è indicato nelle planimetrie del P.R.G., nelle aree soggette a vincolo idrogeologico.

Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico dal R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923, i movimenti terra relativi ad interventi diversi da quelli di trasformazione a coltura agraria debbono essere dichiarati all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste ai sensi dell'art. 20 del R.D. n. 1126 del 16/05/1926 combinato con l'art. 74 delle vigenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale.

VINCOLO AMBIENTALE

Vincolo per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della L.29.6.1939, n.1497 e della L. 8.8.1985, n.431 ed in modo particolare delle norme di cui al Dec. Leg.vo n. 42 del 22/01/2004.

VINCOLO SISMICO

Vincolo per la tutela delle zone a rischio sismico ai sensi della L.2.2.1974, n.64.

VINCOLO PIANO PAESISTICO REGIONALE

Usi e trasformazione del territorio compatibili con le previsioni e prescrizioni di cui alle Norme Tecniche Coordinate del P.R.P.. In tali zone è necessario il rispetto dell'art. 80 della L.R. 18/83 nel testo in vigore ed il rispetto del titolo VII della medesima L.R. 18/83 con esclusione di quanto previsto dalla L.R. n. 12/99. Infine è necessario lo studio di compatibilità ambientale nelle aree e per gli interventi ove il PRP lo prescrive.

VINCOLO ARCHEOLOGICO

Nelle zone individuate quali aree di interesse archeologico (località "Contrada Isolona" e "Grana Bracciola", sono previste le seguenti norme di salvaguardia per le aree di interesse archeologico: In dette località, perimetrale nelle tavole di Piano, tutti i progetti relativi ad interventi che dovessero interessare il sottosuolo, con operazioni di scavo per qualsiasi fine (opere di urbanizzazione, costruzioni ex novo o ampliamenti di fabbricati esistenti) dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Abruzzo, che potrà dettare eventuali prescrizioni a tutela delle preesistenze archeologiche nell'ambito del parere di competenza.

VERDE DI TUTELA AMBIENTALE

Comprende aree in cui sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, sistemazione e/o bonifica del terreno, messa a dimora di piantumazioni, elementi di arredo di valorizzazione ambientale, canalizzazioni di reti tecnologiche, percorsi naturalistici ecc.

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa stipulazione di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, per richiesta dell'Amministrazione comunale. La concessione o autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Tale vincolo, ai sensi dell' art.338 del T.U. delle leggi sanitarie, R.D. 27.7.34, n.1265 e successive modificazioni, è indicato con apposito simbolo grafico nelle planimetrie del P.R.G.

La zona di rispetto cimiteriale ha un raggio di 200 ml da ogni punto del perimetro esterno del cimitero; la zona di rispetto è ridotta fino a ml. 50 relativamente agli edifici esistenti all'esterno del cimitero individuando in tal modo una porzione di suolo a "cono" in cui sono consentiti gli usi del suolo secondo le previsioni del PRG.

FASCIA DI RISPETTO IMPIANTI TECNOLOGICI

Vincolo linee elettriche D.P.R. 21.6.1968 e D.P.C.M. 23.4.1992.

La fascia di rispetto agli impianti di depurazione non inferiori a metri 100 (delibera 4.2.1977 Comitato Interministeriale per la tutela delle acque di inquinamento, allegato 4 punto 1.2) con vincolo di inedificabilità.

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Comprende aree inedificabili destinate ad eventuali sistemazioni ed ampliamenti stradali, nonché ad aree alberate; sono consentiti manufatti di modeste dimensioni ad esclusivo servizio delle reti tecnologiche (stazioni di servizio, cabine telefoniche, rampe e tombini di ispezione ecc.) e canalizzazioni di impianti tecnici di utilizzo pubblico. In tale fascia di rispetto si applicano le disposizioni di cui al Dec. Leg.vo n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e loro successive modifiche ed integrazioni.

AREA DI DISSESTO GEOLOGICO

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità sono tali da impedirne l'utilizzazione, ovvero se edificate gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

AREA EDIFICATA DI VALORE AMBIENTALE, ARCHEOLOGICO E STORICO (Nucleo originario)

Comprende il nucleo storico d'origine di elevato valore storico ed ambientale e gli edifici utilizzati per la lavorazione del gesso.

E' consentito utilizzare gli spazi liberi per la sistemazione degli stessi con strutture leggere a carattere temporaneo quali palchi, chioschi, gazebo e quant'altro di servizio ad attività ed iniziative pubbliche di valore culturale, sociale, ambientale, di intrattenimento in genere e di ristoro (punto vendita-bar, spazi per mostre e mostre-mercato ecc...).

Tutti gli interventi tesi alle predette utilizzazioni devono essere compiuti nel rispetto delle presenze e dei valori dell'intorno e comunque suscettibili di rimozione e ripristino dello stato di fatto dei luoghi.

Per gli interventi sugli immobili esistenti del borgo originario si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso secondo la legge 5 agosto 1978, n. 457.

AREA NON EDIFICATA DI VALORE AMBIENTALE, ARCHEOLOGICO E STORICO

Comprende le aree con gli affioramenti di gesso e la zona della Morgia, così come individuate nella planimetria in scala 1:25.000, dove vi sono anche le grotte, particolari formazioni cristalline e specie rare di particolare interesse fitogeografico. L'amministrazione comunale potrà decidere di sottoporre l'intera zona a piani di dettaglio anche per la realizzazione di opere di interesse pubblico come percorsi didattici di interesse culturale o un parco-museo, dinamico ed interdisciplinare.

Per il particolare pregio ambientale, archeologico e storico delle suddette aree, si rende opportuno la tutela del patrimonio esistente mediante la conservazione e il risanamento.

Art.24

NORME TRANSITORIE E FINALI

In caso di discordanza tra la planimetria del Piano e lo stato di fatto, in sede di esame delle pratiche edilizie fa fede lo stato di fatto documentato.

Ai fini del cumulo dei terreni per gli aventi titolo, è possibile considerare (con indice fondiario pari a 0,03) anche i terreni di proprietà ricadenti in zona agricola di interesse Paesistico.

Le previsioni di zona e normative del presente PRG sono comunque condizionate dai nulla-osta, autorizzazioni ed indicazioni fornite dai soggetti titolari della tutela dei vincoli esistenti sul territorio di Gessopalena.

Gessopalena, gennaio 2005



Arch. Francesco Cataldo