

COMUNE DI PIETRACAMELA

Versate teramano del Gran Sasso d'Italia

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME TECNICHE

Pietracamela lì 25.5.1971

Il Progettista
Dott. Ing. Mario Dragone

Comune di Pietracamela

Piano di fabbricazione

NORME TECNICHE

1) DISCIPLINA DEL PIANO

Il Piano di fabbricazione, redatto nel vasto contesto dello sviluppo turistico del versante tramano del Gran Sasso d'Italia, disciplina la destinazione urbanistica dell'intero territorio comunale secondo le norme del regolamento edilizio e seguenti.

2) ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano si attua mediante:

- intervento diretto;
- lottizzazione convenzionata;
- fasi.

2-a) Intervento diretto

L'intervento diretto si applica alle zone edificate totalmente ed a quelle di completamento o ristrutturazione mediante il rilascio delle licenze di costruzione.

In sede di prima applicazione del piano tale intervento diretto è consentito – limitatamente al solo primo anno decorrente dalla data di approvazione del piano – per le zone della prima fase della località “Prati di Tivo” soggette a lottizzazione convenzionata e con l'utilizzo del 50% della volumetria consentita dal piano.

2-b) Lottizzazione convenzionata

La lottizzazione convenzionata è richiesta in tutte le altre zone.

Considerato il minuto frazionamento della proprietà terriera, la richiesta può essere avanzata anche dai rappresentanti il 51% dell'intera zona, secondo l'art. 18 del R.E.

2-c) Fasi

Per un razionale sviluppo dell'attività turistica e dei relativi insediamenti ed infrastrutture, sono stati previsti interventi dilazionati nel tempo, denominate fasi.

Tali fasi del numero di tre indicati come I^a, II^a, III^a, con i numeri arabi indicano la precedenza da osservare nella lottizzazione dei terreni a scopo edificatorio. Può essere autorizzata la lottizzazione della seconda fase quando risulta edificata per almeno il 51% la prima; analogamente per la terza fase.

3) ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale interessato dallo sviluppo edilizio è stato suddiviso nelle seguenti zone:

- Zona A – Centro storico;
- Zona B – Completamento e ristrutturazione;
- Zona C – Espansione residenziale;
- Zona D – Edilizia popolare convenzionata;
- Zona E – Turistica semi intensiva pubblica;
- Zona F – Turistica semi intensiva privata;
- Zona G – Turistica estensiva;
- Zona H – Turistica, sportiva, Camping;
- Zona I – Attrezzature collettive suddivise in sottozone:
 - Sottozona I₁ – agricola;
 - Sottozona I₂ – Industriale;
 - Sottozona I₃ – istruzione;
 - Sottozona I₄ – Interesse comune;
 - Sottozona I₅ – Spazi pubblici attrezzati;
 - Sottozona I₆ – Parcheggi pubblici;
 - Sottozona I₇ – Culto;
 - Sottozona I₈ – Impianti sportivi;
 - Sottozona I₉ – Prati sciabili.

Tale zonizzazione è riportata nelle tavole dei tre centri abitati e parte nella tabella dei tipi edilizi mediante differenti rappresentazioni.

Le norme vincolanti ciascuna zona e sottozone sono le seguenti:

3-a) Zona A

Riguarda gli insediamenti più antichi di Pietracamena ed Intermesoli.

Dato il notevole pregio ambientale ed il pessimo stato di conservazione, in essa:

1. non sono ammessi nuove costruzioni ma solo risanamenti conservativi nel rispetto dei volumi esistenti.
2. può essere autorizzata su giudizio insindacabile della commissione edilizia ed in base ad una documentata impossibilità al risanamento per seri motivi statici, la demolizione totale con impegno, mediante opportuna cauzione a ricostruire lo stabile con le stesse caratteristiche esterne, in modo da non alterare lo stato dei luoghi.

In tale caso l'interessato deve depositare una idonea documentazione fotografica comprendente tutte le facciate pubbliche ed un grafico con le quote e prestare una cauzione pari all'importo delle opere che verrà incamerata dal Comune per la realizzazione dell'opera qualora il richiedente si rendesse inadempiente. La destinazione è mista: Turistica e residenziale.

3-b) Zona B

La zona interessa gli insediamenti più recenti aventi un modesto valore ambientale. Per le demolizioni e ricostruzioni valgono le norme della zona A ad eccezione degli stabili da destinare ad alberghi o edifici pubblici.

Per le aree libere l'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

Pietracamela:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc / mq.

Altezza max = m 13,00 h.

Distacco minimo dagli edifici = $\frac{3}{4}$ h;

Distacco assoluto dagli edifici = m 8,00;

Distacco minimo dai confini = $\frac{3}{8}$ h;

Distacco assoluto dai confini = m 4,00.

Numero dei piani = 4.

Intermesoli:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc / mq.

Altezza max = m 10,00 h.

Distacco minimo dagli edifici = $\frac{1}{1}$ h;

Distacco assoluto dagli edifici = m 8,00;

Distacco minimo dai confini = $\frac{1}{2}$ h;

Distacco assoluto dai confini = m 4,00.

Numero dei piani = 3.

È consentito l'accorpamento degli edifici. La destinazione è mista: Turistica e residenziale.

3-c) Zona C. Espansione residenziale

Sono le zone previste per la realizzazione dei nuovi insediamenti, che, insieme alle zone per l'edilizia popolare convenzionata (Zona D), dovranno assorbire l'incremento demografico previsto.

Le norme variano a seconda della località e sono:

Pietracamela:

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,90 mc / mq.

Superficie minima del lotto mq 4,00.

Indice di copertura : ¼.

Altezza max = m 6,50.

Volume max. = mc 700.

Numero dei piani = 2.

Distacco dagli edifici = m 10,00;

Distacco dai confini = m 5,00;

Lunghezza max. dei prospetti: m 15,00.

Indice di piantumazione = 100 n°/ha.

Prati di Tivo:

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,45 mc / mq.

Superficie minima del lotto mq 6,00.

Indice di copertura : 1/5.

Altezza max = m 6,50.

Volume max. = mc 2000.

Numero dei piani = 2.

Distacco dagli edifici = m 10,00;

Distacco dai confini = m 5,00;

Lunghezza max. dei prospetti: m 30,00.

Indice di piantumazione = 100 n°/ha.

3-D) Zona D. Edilizia popolare convenzionata

Sono le zone riservate agli insediamenti da realizzare con l'edilizia convenzionata popolare ai sensi della legge n°167 del 18-4-1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono ubicate solo nel centro di Pietracamela ed hanno le seguenti norme:

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,72 mc / mq.

Superficie minima del lotto mq 3000.

Indice di copertura : 1/10.

Altezza max = m 13,00.

Volume max. = mc 5000.

Numero dei piani = 4.

Distacco dagli edifici = m 12,00;

Distacco dai confini = m 6,00;

Lunghezza max. dei prospetti: m 30,00.

Indice di piantumazione = 150 n°/ha.

3-E) Zona E. Turistica semintensiva pubblica

Sono le zone destinate agli insediamenti aventi caratteristiche pubbliche come gli alberghi, le pensioni, le case albergo, etc. a fabbricati isolati.

Pietracamela:

Indice di fabbricabilità territoriale = 1,80 mq / mq.

Superficie minima del lotto mq 5000.

Indice di copertura : 1/8.

Altezza max = m 16,00.

Volume max. = mc 10000.

Numero dei piani = 5.

Distacco dagli edifici = m 30,00;

Distacco dai confini = m 15,00;

Lunghezza max. dei prospetti: m 50,00.

Indice di piantumazione = 200 n°/ha.

Prati di Tivo:

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,80 mc / mq.

Superficie minima del lotto mq 5000.

Indice di copertura : 1/10.

Altezza max = m 16,00.

Numero dei piani = 5.
Distacco dagli edifici = m 30,00;
Distacco dai confini = m 15,00;
Lunghezza max. dei prospetti: m 50,00.
Indice di piantumazione = 200 n°/ha.

Intermesoli:

Indice di fabbricabilità territoriale = 1,50 mc / mq.
Superficie minima del lotto mq 2000.
Indice di copertura : 1/6.
Altezza max = m 10,00.
Volume max. = mc 5000.
Numero dei piani = 3.
Distacco dagli edifici = m 10,00;
Distacco dai confini = m 5,00;
Lunghezza max. dei prospetti: m 30,00.
Indice di piantumazione = 100 n°/ha.

3-F) Zona F. Turistica semintensiva privata

Sono le zone destinate agli insediamenti turistici di enti – privati e pubblici – del tipo colonie e simili.

Pietracemela:

Indice di fabbricabilità territoriale = 1,00 mc / mq.
Superficie minima del lotto mq 5000.
Indice di copertura : 1/10.
Altezza max = m 13,50.
Volume max. = mc 7500.
Numero dei piani = 4.
Distacco dagli edifici = m 30,00;
Distacco dai confini = m 15,00;
Lunghezza max. dei prospetti: m 35,00.
Indice di piantumazione = 200 n°/ha.

Prati di Tivo

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,50 mc / mq.
Superficie minima del lotto mq 10000.

Indice di copertura : 1/15.
Altezza max = m 13,50.
Volume max. = mc 7500.
Numero dei piani = 4.
Distacco dagli edifici = m 30,00;
Distacco dai confini = m 15,00;
Lunghezza max. dei prospetti: m 35,00.
Indice di piantumazione = 200 n°/ha.

3-G) Zona G. Turistica estensiva

Sono le zone per gli insediamenti turistici privati mono e bifamigliari con le seguenti norme:

Pietracemela:

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,50 mc / mq.
Superficie minima del lotto mq 600.
Indice di copertura : 1/6.
Altezza max = m 6,00.
Volume max. = mc 700.
Numero dei piani = 2.
Distacco dagli edifici = m 10,00;
Distacco dai confini = m 5,00;
Lunghezza max. dei prospetti: m 15,00.
Indice di piantumazione = 300 n°/ha.

Prati di Tivo

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,30 mc / mq.
Superficie minima del lotto mq 800.
Indice di copertura : 1/7.
Altezza max = m 6,00.
Volume max. = mc 500.
Numero dei piani = 2.
Distacco dagli edifici = m 10,00;
Distacco dai confini = m 5,00;
Lunghezza max. dei prospetti: m 15,00.
Indice di piantumazione = 300 n°/ha.

Intermesoli:

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,50 mc / mq.

Superficie minima del lotto mq 500.

Indice di copertura : 1/4.

Altezza max = m 6,00.

Volume max. = mc 700.

Numero dei piani = 2.

Distacco dagli edifici = m 10,00;

Distacco dai confini = m 5,00;

Lunghezza max. dei prospetti: m 15,00.

Indice di piantumazione = 100 n°/ha.

3-H) Zona H. Zona Turistica Sportiva Camping

Sono le zone destinate ad accogliere i praticanti il turismo sportivo a mezzo di roulotte. Possono essere fatte opere di sistemazione del terreno e sono consentite la costruzione fissa dei servizi e dell'abitazione del conduttore, contenute complessivamente entro le seguenti norme:

Pietracemela:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,15 mc / mq.

Superficie minima del lotto mq 10000.

Indice di copertura : 1/30.

Altezza max = m 3,50.

Volume max. = mc 1500.

Numero dei piani = 1.

Distacco dagli edifici = m 50,00;

Distacco dai confini = m 45,00;

Lunghezza max. dei prospetti: m 15,00.

Indice di piantumazione = 400 n°/ha.

Prati di Tivo

Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,15 mc / mq.

Superficie minima del lotto mq 10000.

Indice di copertura : 1/30.

Altezza max = m 3,50.

Volume max. = mc 1500.

Numero dei piani = 1.

Distacco dagli edifici = m 50,00;
Distacco dai confini = m 45,00;
Lunghezza max. dei prospetti: m 15,00.
Indice di piantumazione = 400 n°/ha.

3-I) Zona I. Attrezzature collettive

Sono le zone necessarie alla realizzazione delle attrezzature collettive a carattere pubblico o privato e si suddividono in nove sottozone tutte dimensionate con larga previsione.

Sottozona I₁ – Agricola

Sono le zone previste per la costruzione di stalle e fienili a carattere collettivo aventi lo scopo di eliminare le stalle esistenti nell'interno dei centri abitati. Le norme edilizie sono:

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,30 mc / mq.

Indice di copertura : 1/10.

Altezza max = m 3,00.

Numero dei piani = 1.

Indice di piantumazione = 50 n°/ha.

Sottozona I₂ – Industriale

È la zona industriale nel comune. Le norme edilizie sono:

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,60 mc / mq.

Indice di copertura : 1/10.

Altezza max = m 6,00.

Numero dei piani = 1.

Indice di piantumazione = 50 n°/ha.

Sottozona I₃ – Istruzione

Sono le zone in parte esistenti ed in parte localizzate per l'accrescimento del fabbisogno edilizio scolastico. Le norme edilizie sono uniformate a quelle della zona circostante; la volumetria alle necessità ed alle leggi vigenti.

Sottozona I₄ – Interesse comune

Sono le zone riservate agli insediamenti di interesse comunali e simili, quali municipio, delegazioni municipali, locali per vigilanza urbana, uffici postali, mattatoio, etc.

Sottozona I₅ – Spazi pubblici attrezzati

Sono zone riservate alla creazione di parchi pubblici attrezzati. Vi sono consentite le costruzioni di soli servizi igienici e di vigilanza.

Sottozona I₆ – Parcheggi pubblici

Sono le zone riservate alla costruzione di idonei parcheggi. Possono essere realizzati da enti pubblici o privati all'aperto o interrati sempre convenzionati con il Comune che ne fisserà le tariffe, anche differenziate, per i soli residenti.

Sottozona I₇ – Culto

Sono le zone riservate al culto in parte esistenti ed in parte localizzate. Oltre alla chiesa si possono realizzare i locali accessori e l'abitazione del Curato. Non vi sono limiti particolari all'infuori dell'armonizzazione degli edifici all'ambiente montano.

Sottozona I₈ – Impianti sportivi

Sono le zone destinate alla costruzione di impianti sportivi quali: campi per il calcio, per il tennis, palestre etc.

Tali impianti possono essere realizzati da enti pubblici o privati. In tale ultimo caso l'A.C. potrà concedere tariffe differenziate per i residenti.

Sottozona I₉ – Prati sciabili

Sono indicate le zone del territorio idonee allo sfruttamento invernale come campi da sci. In essi non sono ammesse alcun tipo di costruzione all'infuori di quelle connesse con gli impianti di risalita ed al rifugio e ristoro degli sportivi per le sole località non servite da un idoneo nucleo di servizio.

Per lo sfruttamento de prati demaniali il Comune potrà chiedere al concessionario un canone annuo oppure una tariffa ridotta per gli sciatori aventi ivi stabile residenza.

4) NORME DI CARATTERE GENERALE

ZONE VINCOLATE

Gran parte del territorio destinato agli insediamenti sono sottoposti a particolari vincoli e pertanto dovranno osservarsi in ciascun caso le loro leggi istitutive.

Tali vincoli sono:

- a) paesaggistico;
- b) idrogeologico;
- c) uso civico;
- d) forestale;
- e) vincolo cimiteriale;
- f) vincolo di rispetto della viabilità.

4-a) Vincolo paesaggistico

Oltre alla zona prevista da D.M. del 17/11/55 pubblicato sulla G.U. n. 298 del 27/12/55 tale vincolo viene esteso dal piano all'abitato storico di Pietracamela, indicata come zona A. In tali zone è obbligatorio osservare la Legge 29/6/39 n. 1417 e R.D. n. 1357 del 3/6/40.

4-b) Vincolo idrogeologico

Le zone soggette a tale vincolo sono obbligate al rispetto del D.L. n. 3267 del 30/12/23, del regolamento n. 1126 del 16/5/26 e del prescrizioni di Polizia Forestale vigenti nella Provincia di Teramo.

4-c) Vincolo di uso civico

Tale vincolo disciplinato dal regolamento degli usi civici del Comune di Pietracamela n. 18 del 11/8/1938 e revocato per le parti del territorio soggetto alla utilizzazione edilizia.

4-d) Vincolo forestale

Tale vincolo si esercita su tutti i boschi ed è regolato dalle prescrizioni di Polizia Forestale vigenti nella Provincia di Teramo e dalle Leggi Forestali.

4-e) Vincolo cimiteriale

Tale vincolo si esercita sugli spazi compresi nel raggio di 200 metri dal perimetro dei cimiteri.

Non vi sono ammessi alcun tipo di costruzioni mentre sono consentite le destinazioni a pacchi o ad altre attrezzature pubbliche.

4-f) Vincolo della viabilità

Tale vincolo regola la distanza minima da osservare nell'edificazione in prossimità delle strade, ad eccezione dei soli centri storici. Per quelle delle zone di completamento e ristrutturazione, salvi i diritti esistenti, la distanza minima è uguale a quella da osservare verso i confinanti, escludendo la costruzione a confine. Per il restante territorio urbanizzato tale distanza è fissata in metri 10,00 dalle strade previste dal Piano di Fabbricazione ed in metri 5,00 dalle strade di lottizzazione. In fine nelle zone non urbanizzate si applicano le distanze previste dal D.M. n.1404 del 1/4/1968.

5) TERRITORIO NON ZONIZZATO

Tutto il territorio comunale, escluso dalla zonizzazione, ha una destinazione turistica, sportiva, agricola ed armentizia. In tali zone è stata fatta assoluta proibizione alla creazione di qualsiasi costruzione se non strettamente connessa alla destinazione dei luoghi. In ogni caso l'eventuale edificazione, anche di semplici emergenze, è condizionata dalla provata necessità, contenuta nel minimo indispensabile e per scopi turistici ed agricoli-armentizi. Lo studio deve essere ben armonizzato con l'ambiente circostante e preventivamente approvato dalla giunta comunale. L'emergenze per lo sfruttamento di sciistico di Campo Pericoli invece saranno oggetto di uno studio particolareggiato convenzionato con il comune.

6) LE RECINZIONI

Le recinzioni ammesse sono del tipo a croce di S. Andrea; possono essere tollerati anche piccoli tratti di muri purché ben armonizzati con l'ambiente e con le caratteristiche della costruzione.

Indice

1) disciplina del piano	2
2) Attuazione del piano	2
2-a) Intervento diretto	2
2-b) Lottizzazione convenzionata	2
2-c) Fasi.....	3
3) Zonizzazione	3
3-a) Zona A	4
3-b) Zona B	4
3-c) Zona C. Espansione residenziale	5
3-D) Zona D. Edilizia popolare convenzionata	6
3-E) Zona E. Turistica semintensiva pubblica	6
3-F) Zona F. Turistica semintensiva privata	7
3-G) Zona G. Turistica estensiva	8
3-H) Zona H. Zona Turistica Sportiva Camping	9
3-I) Zona I. Attrezzature collettive	10
Sottozona I ₁ – Agricola	10
Sottozona I ₂ – Industriale	10
Sottozona I ₃ – Istruzione	10
Sottozona I ₄ – Interesse comune	11
Sottozona I ₅ – Spazi pubblici attrezzati	11
Sottozona I ₆ – Parcheggi pubblici	11
Sottozona I ₇ – Culto	11
Sottozona I ₈ – Impianti sportivi	11
Sottozona I ₉ – Prati sciabili	11
4) norme di carattere generale	12
zone vincolate	12
4-a) Vincolo paesaggistico.....	12
4-b) Vincolo idrogeologico.....	12
4-c) Vincolo di uso civico.....	12
4-d) Vincolo forestale	12
4-e) Vincolo cimiteriale	12
4-f) Vincolo della viabilità.....	13
5) territorio non zonizzato	13
6) le recinzioni.....	13
Indice.....	14