

# COMUNE di PINETO

## Provincia di Teramo

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**"COMPARTO 7"**

IL TECNICO

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO

341

DE LAURETIS dott. ERMINIO

INGEGNERE

SOCIETA'

CORFU' a r.l.

—

GRAMMA a r.l.

—

PHOTO a r.l.

TAV.

**17**

ELABORATO

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

SCALA

Pineto, li

10/09/1998

Adeguito alla delibera C.C. n.57 del 24/07/1998

PARERE FAVOREVOLE della Commissione  
Edilizia Comunale nella seduta del

**01 SET. 1999**

verb. n. **24**

Il Presidente

Il Tecnico Com.le

*Bruno Finocchietto*

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “COMPARTO 7”**

## **Articolo 1**

### **Applicazione del Piano di Lottizzazione**

La disciplina urbanistica nella zona individuata, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Pineto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.173 del 13.10.84 come “*Lottizzazione adottata* - Comparto 7” é regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che sono parte integrante del Piano di Lottizzazione “Comparto 7”.

Per quanto non espressamente richiamato valgono le disposizioni dettate dalla normativa urbanistico edilizia vigente nel comune di Pineto al momento del rilascio delle singole Concessioni Edilizie.

Il piano di Lottizzazione “Comparto 7” é costituito dai seguenti elaborati:

1. - Tavola 1 - Planimetrie;
2. - Tavola 2 - Planimetria catastale e schema di frazionamento;
3. - Tavola 3 - Planimetria stato attuale;
4. - Tavola 4 - Sezioni del terreno;
5. - Tavola 5 - Edifici preesistenti;
6. - Tavola 6 - Zonizzazione;
7. - Tavola 7 - Suddivisione in lotti;
8. - Tavola 8 - Dimensioni di massimo ingombro;
9. - Tavola 9 - Opere di urbanizzazione: Viabilità e pubblica illuminazione;
- 10.- Tavola 10 - Opere di urbanizzazione: Rete ENEL e rete Telecom;
- 11.- Tavola 11 - Opere di urbanizzazione: Rete idrica;

- 12.- Tavola 12 - Opere di urbanizzazione: Rete fognante bianca e nera;
- 13.- Tavola 13 - Abaco dei tipi edilizi;
- 14.- Tavola 14 - Planivolumetrico;
- 15.- Tavola 15. Particolari opere di urbanizzazione
- 16. Relazione Tecnica;
- 17.- Norme Tecniche di Attuazione;
- 18.- Schema di convenzione;
- 19.- Computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione;
- 20.- Estratto Autentico di Mappa

Il Piano di Lottizzazione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data della stipula della convenzione.

## **Articolo 2**

### **Zonizzazione**

All'interno del Piano di Lottizzazione sono individuate, oltre alla viabilità, le seguenti zone:

- a.- zona destinata a parcheggi;
- b.- zona per attrezzature comune;
- c.- zona per l'istruzione;
- d.- zona a verde pubblico;
- e.- zona a verde privato;
- f.- zona residenziale:
  - f.1.- zona preesistenze;
  - f.2.- zona residenziale intensiva;
  - f.3.- zona residenziale normale;
  - f.4.- zona residenziale a ville;
  - f.5.- zona per edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata.

### **Articolo 3**

#### **Zona destinata a parcheggi.**

Gli spazi di sosta o parcheggio sono stati previsti nel rispetto della quantità stabilita dal D.M. 02.04.68.

Nelle nuove costruzione, ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

### **Articolo 4**

#### **Zona per attrezzature comuni.**

La zona per attrezzature comuni, dimensionata sulla base di quanto stabilito dal D.M. 02.04.68, è destinata alla realizzazione di centri civili e sociali, centri culturali, centri sanitari, centri amministrativi, comunali, centri religiosi, caserme, pubblici servizi (uffici PP.TT., protezione civile, etc.) ed altre.

In tale zona si applicano i seguenti parametri:

- - parcheggi: 5 mq./100 mc.;
- - indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ )=0,50 mq./mq.
- - distacchi fra i fabbricati: metri 10,00, con un minimo di metri 5,00 dai confini e dalle strade, secondo quanto disposto dal D.M. 02.04.68.

### **Articolo 5**

#### **Zona per l'istruzione**

Tale zona è destinata alla realizzazione di asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole inferiori e superiori.

In tale zona il P.d.L. si attua per intervento edilizio diretto applicando i parametri derivanti da specifiche disposizioni di Legge in correlazione con le norme di P.R.G. sulle distanze.

## **Articolo 6**

### **Zona a verde pubblico.**

La zona é a servizio dell'intero territorio comunale.

In tale zona debbono essere curate le alberature esistenti e debbono essere garantite le necessarie opere di rimboschimento e di consolidamento delle eventuali attrezzature.

Prima della sistemazione dell'area a verde posta all'ingresso sud di Pineto verrà presentato un progetto esecutivo delle opere con relativi elementi di arredo ed essenze arboree da mettere a dimora.

E' consentita la edificazione limitatamente ai volumi inerenti la funzionalità del parco ed eventuali percorrenze pedonali interne.

## **Articolo 7**

### **Zona a verde privato.**

Tale zona é destinata a verde come luogo di svago o per spettacoli all'aperto. In detta zona é vietata qualsiasi costruzione anche se a carattere precario. La zona a verde privato nelle adiacenze della Villa Caccianini può essere destinata a giardino ad uso esclusivo e delimitata da recinzione.

## **Articolo 8**

### **Zone residenziali.**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle attrezzature turistico-ricettive, residenziali ed alberghiere.

La realizzazione delle strutture alberghiere e delle attrezzature turistiche é consentita nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, elevando però la dotazione dei parcheggi pubblici a mq.10/100 mc. di volume edificabile e stabilendo un rapporto di copertura del 25% con l'obbligo di riservare a verde privato non meno del 40% dell'area occupata.

Da tali zone sono escluse:

- - caserme ed istituti di pena;
- - industrie e laboratori artigiani con macchinario produttivi di rumori molesti;
- - stalle, scuderie, macelli, porcilaie e pollai;
- - depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- - ospedali e case cura;
- - grandi magazzini.

Possono essere ammessi i laboratori artigianali purché non superino i 100 mq. di superficie utile e siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per quelle lavorazioni che producono rumore e non abbiano comunque un funzionamento molesto e nocivo.

E' consentito l'accorpamento di due o più lotti non è invece consentito la suddivisione dei lotti.

Le zone residenziali si dividono in:

- - zona per preesistenze;

- - zona residenziale intensiva;
- - zona residenziale normale;
- - zona residenziale a ville;
- - zona per edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata.

## **Articolo 9**

### **Zona per preesistenze.**

Tale zona riguarda i fabbricati indicati con i numeri 1 (particella n.68); 2 (particella n. 79); e i fabbricati 3 e 4 già pertinenze della Villa Caccianini insistenti sulle particelle n. 475 e 483.

Il fabbricato n. 1 verrà demolito liberando l'area, mentre per l'edificio n. 2 potranno essere eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di volumetria e superficie utile e con esclusione di intervento di ristrutturazione totale (demolizione e ricostruzione).

I fabbricati 3 e 4 di cui alle particelle n. 475 e n. 483, quali pertinenze della Villa Caccianini, sono sottoposti a vincolo conservativo come il bene principale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.

## **Articolo 10**

### **Zona residenziale intensiva.**

Tale zona riguarda i lotti individuati con numerazione dal 22 al 33 sulle tavole di P.d.L.

In tale zona il Piano di Lottizzazione si attua mediante i seguenti parametri:

- - parcheggi inerenti le costruzione = mq.10/100mc.;

- - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,30 mc./mq.;
- - rapporto di copertura (Q) = 25%;
- - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,4293 mq./mq.;
- - altezza massima (H) = metri 10,50;
- - distacchi fra i fabbricati = metri 10,00, con un minimo di metri 5,00 dai confini, e dalle strade secondo quanto disposto dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495, recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Articolo 11**

#### **Zona residenziale normale.**

Tale zona riguarda i lotti individuati con numerazione dall'1 all'10 sulle tavole di P.d.L.

In tale zona il Piano si attua mediante i seguenti parametri:

- - parcheggi inerenti le costruzione = mq.10/100mc.;
- - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,10 mc./mq.;
- - rapporto di copertura (Q) = 25%;
- - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,3632 mq./mq.;
- - altezza massima (H) = metri 10,50;
- - distacchi fra i fabbricati = metri 10,00, con un minimo di metri 5,00 dai confini, e dalle strade secondo quanto disposto dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495, recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, e successive modificazioni ed integrazioni.



## **Articolo 12**

### **Zona residenziale a ville.**

Tale zona riguarda i lotti individuati con numerazione dal 11 al 21 sulle tavole di P.d.L.

In tale zona il Piano si attua mediante i seguenti parametri:

- - parcheggi inerenti le costruzione = mq.10/100mc.;
- - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,70 mc./mq.;
- - rapporto di copertura (Q) = 25%;
- - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,2312 mq./mq.;
- - altezza massima (H) = metri 10,50;
- - distacchi fra i fabbricati = metri 10,00, con un minimo di metri 5,00 dai confini, e dalle strade secondo quanto disposto dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495, recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Articolo 13**

### **Zona per edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata.**

Tale zona é destinata ad interventi di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata, secondo quanto stabilito dalla legge n.457 del 05.08.1978.

In tale zona il Piano di Lottizzazione si attua mediante i seguenti parametri:

- parcheggi inerenti le costruzione = mq.10/100mc.;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,6152 mc./mq.;
- rapporto di copertura (Q) = 25%;

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,5356 mq./mq.;
- altezza massima (H) = metri 10,50;
- distacchi fra i fabbricati = metri 10,00, con un minimo di metri 5,00 dai confini, e dalle strade secondo quanto disposto dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495, recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Articolo 14**

### **Recinzioni**

Le recinzioni dei singoli lotti dovranno essere realizzate secondo quanto stabilito dal *Regolamento Edilizio Comunale*.

In particolare, nella zona interessata dal Piano di Lottizzazione "Comparto 7" è espressamente vietata la realizzazione di muri di recinzione con finitura in calcestruzzo faccia vista.

Inoltre le recinzioni lungo viale G. D'Annunzio dovranno essere realizzate seguendo il particolare allegato alla tavola n.9 "Viabilità e Pubblica Illuminazione".

## **Articolo 15**

### **Fasce di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto stradale non potranno essere occupate da costruzioni, ma può essere prevista la possibilità che siano recintate dai privati previa stipula di atto unilaterale d'obbligo con il quale i proprietari si impegnano a rimuovere le recinzioni qualora la pubblica amministrazione ne ravvisi la necessità per l'ampliamento o sistemazione di Via G. D'Annunzio. Le recinzioni dovranno essere collocate a mt.7,00 dal ciglio stradale e dovranno essere realizzate con muretto di altezza massima di cm.50 in mattoni a faccia vista e sovrastante recinzione in ferro integrata con siepe sempreverde, così come indicato nel particolare allegato alla tav.9 del P.d.L..

## **Articolo 16**

### **Edificazioni in prossimità della linea ferroviaria**

Le edificazioni che si attestano in prossimità della linea ferroviaria dovranno essere poste a distanza non inferiore a mt.30 dalla più vicina rotaia. Per distanze inferiori ai mt.30 dovrà attenersi debita autorizzazione rilasciata dall'ente ferroviario, in deroga al disposto del D.P.R. 11.07.1980, n.753.

LOTTO	Superficie Lotti	Indice Fondari o	Volumetria Realizzabile	Utilizzazione Fondaria	Superficie Edificabile	Rapporto di copertura	Superficie Copribile Max.
1	1,295	1.10	1,424.50	0.3632	470.34	0.25	323.75
2	1,394	1.10	1,533.40	0.3632	506.30	0.25	348.50
3	1486	1.10	1,634.60	0.3632	539.72	0.25	371.50
4	1283	1.10	1,411.30	0.3632	465.99	0.25	320.75
5	1386	1.10	1,524.60	0.3632	503.40	0.25	346.50
6	964	1.10	1,060.40	0.3632	350.12	0.25	241.00
7	950	1.10	1,045.00	0.3632	345.04	0.25	237.50
8	936	1.10	1,029.60	0.3632	339.96	0.25	234.00
9	1,005	1.10	1,105.50	0.3632	365.02	0.25	251.25
10	997	1.10	1,096.70	0.3632	362.11	0.25	249.25
11	1,583	0.70	1,108.10	0.2312	365.99	0.25	395.75
12	909	0.70	636.30	0.2312	210.16	0.25	227.25
13	876	0.70	613.20	0.2312	202.53	0.25	219.00
14	1,089	0.70	762.30	0.2312	251.78	0.25	272.25
15	874	0.70	611.80	0.2312	202.07	0.25	218.50
16	1,159	0.70	811.30	0.2312	267.96	0.25	289.75
17	933	0.70	653.10	0.2312	215.71	0.25	233.25
18	997	0.70	697.90	0.2312	230.51	0.25	249.25
19	909	0.70	636.30	0.2312	210.16	0.25	227.25
20	992	0.70	694.40	0.2312	229.35	0.25	248.00
21	1,021	0.70	714.70	0.2312	236.06	0.25	255.25

## Calcolo Indici Lotti

"COMPARTO 7"

LOTTO	Superficie Lotti	Indice Fondiar o	Volumetria Realizzabile	Utilizzazione Fondiar	Superficie Edificabile	Rapporto di copertura	Superficie Copribile Max.
22	1,033	1.30	1,342.90	0.4293	443.47	0.25	258.25
23	1,025	1.30	1,332.50	0.4293	440.03	0.25	256.25
24	1,029	1.30	1,337.70	0.4293	441.75	0.25	257.25
25	1,029	1.30	1,337.70	0.4293	441.75	0.25	257.25
26	1,024	1.30	1,331.20	0.4293	439.60	0.25	256.00
27	1,024	1.30	1,331.20	0.4293	439.60	0.25	256.00
28	1,212	1.30	1,575.60	0.4293	520.31	0.25	303.00
29	1,165	1.30	1,514.50	0.4293	500.13	0.25	291.25
30	1,140	1.30	1,482.00	0.4293	489.40	0.25	285.00
31	1,460	1.30	1,898.00	0.4293	626.78	0.25	365.00
32	2,314	1.30	3,008.20	0.4293	993.40	0.25	578.50
33	995	1.30	1,293.50	0.4293	427.15	0.25	248.75
PEEP	1,294		2,090.12		693.05	0.25	323.50
SOMMANO	38,782		41,680.12		13,766.69		9,695.50