

PARERE FAVOREVOLE della Commissione
Edilizia Comunale nella seduta del
- 1 FEB. 1994 - verb. n.
Il Presidente Il Tecnico Com.le

Bruno Finocchietto

Comune di PINETO
Provincia di Teramo

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 34

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ennio Ineri

Pineto, li

9 SET. 1993

Il Tecnico



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"COMPARTO 34"

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 34" e' regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che sono parte integrante del Piano di Lottizzazione "Comparto 34".

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 34" e' costituito dai seguenti elaborati:

1. - Relazione Tecnica;
2. - Previsione di massima delle spese per le opere di urbanizzazione primaria;
3. - Norme Tecniche di Attuazione;
4. - Tav. 1 - Corografia, stralcio di P.R.G., stralcio di P.R.P.;
5. - Tav. 2 - Planimetria catastale, calcolo delle superfici;
6. - Tav. 3 - Rilievo planoaltimetrico della zona con indicazione sezioni;
7. - Tav. 4 - Sezioni attuali del terreno;
8. - Tav. 5 - Edifici preesistenti;
9. - Tav. 6 - Zonizzazione;
10. - Tav. 7 - Suddivisione in lotti;
11. - Tav. 8 - Dimensioni lotti, superfici di massimo ingombro;

- 12. - Tav. 9 - Opere di Urbanizzazione: Viabilità e
Pubblica Illuminazione;
- 13. - Tav. 10 - Opere di Urbanizzazione: Rete
Idrica;
- 14. - Tav. 11 - Opere di Urbanizzazione: Rete
Fognante bianca e Rete Fognante nera;
- 15. - Tav. 12 - Opere di Urbanizzazione: Rete ENEL e
SIP;
- 16. - Tav. 13 - Abaco dei tipi edilizi.

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
individuare, oltre alla viabilità, le seguenti
zone:

- a. zona destinata a parcheggi;
- b. zona a verde;
- c. zona per attrezzature comuni;
- d. zone residenziali:
 - d.1 - zona residenziale A (intensiva);
 - d.2 - zona residenziale B (normale);
 - d.3 - zona residenziale C (a ville);
 - d.4 - zona residenziale D (estensiva);
 - d.5 - zona residenziale E (preesistenze);
 - d.6 - zona per edilizia residenziale convenzio-
nata 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. 2.4.68.

Nelle nuove costruzioni, 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
Zone a verde.

La zona a verde, dimensionata sulla base di quanto previsto dal D.M. 2.4.68, è a servizio dell'intero territorio comunale.

In tale zona devono essere salvaguardate le alberature esistenti e debbono essere garantite le necessarie opere di rimboschimento.

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

Articolo 5
Zona per attrezzature comuni.

La zona per attrezzature comuni, dimensionata sulla base di quanto stabilito dal D.M. 2.4.68, 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: 10 mq./100 mc.;
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf)=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. 2.4.68.

Articolo 6 Zone residenziali.

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

La realizzazione delle strutture alberghiere e delle attrezzature turistiche è 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 produttivo di rumori molesti;
- stalle, scuderie, macelli, porcilaie e pollai;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- ospedali e case di cura;
- grandi magazzini.

Possono essere ammessi i laboratori artigianali purchè 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 o nocivo.

E' consentito l'accorpamento di due o più

lotti contigui e la suddivisione di un lotto in due o più lotti, purchè i lotti risultanti abbiano una superficie di almeno mq. 400.

Le zone residenziali si dividono in:

- zona residenziale "A" (intensiva);
- zona residenziale "B" (normale);
- zona residenziale "C" (a ville);
- zona residenziale "D" (estensiva);
- zona residenziale "E" (preesistenze);
- zona per edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata.

Articolo 7

Zona residenziale A (intensiva)

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

- parcheggi inerenti le costruzioni = mq 10/100 mc.;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,900 mc/mq.;
- rapporto di copertura (Q) = 25%;
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,6243 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.M. 2.4.68.

Articolo 8

Zona residenziale B (normale)

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

- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq/ 100 mc.;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,9699

- mc/mq.;
- rapporto di copertura (Q) = 25%;
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,3187 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 stabilito dal D.M. 2.4.68.

Articolo 9 Zona residenziale C (a ville)

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

- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq/ 100 mc.;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,7000 mc/mq.;
- rapporto di copertura (Q) = 25%;
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,2300 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 stabilito dal D.M. 2.4.68.

Articolo 10 Zona residenziale D (estensiva)

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

- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq/100 mc.;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,6662 mc./mq.;
- rapporto di copertura (Q) = 25%;

- altezza massima (H) = mt. 10,50;
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,2189 mq/mq;
- distacchi fra i fabbricati = metri 10,00, con un minimo di metri 5,00 dai confini e dalle strade, secondo quanto stabilito dal D.M. 2.4.68.

Articolo 11 Zona residenziale E (preesistenze)

Tale zona è caratterizzata dalla presenza dei casolari e delle loro pertinenze, ed è praticamente costituita di due lotti, individuati nelle Tavole del Piano di Lottizzazione con il numero 71 ed il numero 72.

A ciascuno dei due lotti è assegnata una "capacità" edilizia pari alla consistenza preesistente con possibilità di ristrutturare o demolire e ricostruire i fabbricati attuali.

Lotto numero 71

- Superficie fondiaria = mq. 2.816;
- Volumetria esistente: mc. 1.969;
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,6992 mc/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,2297 mq/mq;
- Parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq/100 mc;
- Altezza massima (H) = 10,50;
- Rapporto di copertura (Q) = 25%;
- Distacchi fra i fabbricati = metri 10,00, con un minimo di metri 5,00 dai confini e dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 2.4.68.

Lotto numero 72

- Superficie fondiaria: mq. 3.296;
- Volumetria esistente: mc. 1.306;
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,3962

- mc/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,1302 mq/mq;
 - Parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc;
 - Altezza massima (H) = metri 10,50;
 - Rapporto di copertura = 25%;
 - Distacchi fra i fabbricati = metri 10,00, con un minimo di metri 5,00 dai confini e dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 2.4.68.

Articolo 12
Zona per edilizia residenziale
convenzionata e sovvenzionata.

Tale zona è destinata ad interventi di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata, secondo quanto stabilito dalla legge n. 457 del 5.8.1978.

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

- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq/ 100 mc.;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,1079 mc/mq.;
- rapporto di copertura (Q) = 25%;
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,3635 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 stabilito dal D.M. 2.4.1968.

	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E lot.71	Zona E lot.72	Zona ed. sovv.
Superficie fondiaria Sf (mq)	18.570	36.636	12.533	9.816	2.816	3.296	4.248
Indice fabbrica- bilità fondiaria If (mc/mq)	1,9000	0,9699	0,7000	0,6662	0,6992	0,3962	1,1079
Indice utilizza- zione fondiaria Uf (mq/mq)	0,6243	0,3187	0,2300	0,2189	0,2297	0,1302	0,3635
Volumetria realizzabile V (mc)	35.283	35.534	8.773	6.539	1.969	1.306	4.706
Superficie utile realizzabile Su (mq)	11.593	11.676	2.883	2.149	647	429	1.544
Area per parcheggi (mq/mc)	10	10	10	10	10	10	10
Altezza massima H (mt)	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
Rapporto di copertura Q (%)	25	25	25	25	25	25	25