



**STUDIO TECNICO
PARADISI ing. Claudio**

Via Dei Pastai - 64020 - Z.I. Scerne di PINETO (TE)
Tel. 085/9461024-9461144 Fax 085/9461024-9461144
P.IVA 00750810672 C.F. PRD CLD 57T10 H5010
E-mail steppin@tin.it



**CITTA' DI PINETO
Provincia di TERAMO**

**PROGETTO
Di SECONDA VARIANTE AL P.D.L.
"COMPARTO 7".**

IL TECNICO



DITTA

TAV.

**ELABORATO
NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

**SCALA
varia**

Pineto, lì

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "COMPARTO 7" 2° VARIANTE

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"- 2° Variante.

Per quanto non espressamente richiamato valgono le disposizioni dettate dalla normativa urbanistico edilizia vigente nel comune di Pineto al momento del rilascio dei singoli atti autorizzativi.

Il piano di Lottizzazione "Comparto 7" - 2° Variante - é costituito dai seguenti elaborati:

1. - Tavola 1 - Inquadramento territoriale e planimetria catastale;
2. - Tavola 2 - Zonizzazione e suddivisione in lotti;
3. - Tavola 3 - Dimensioni di massimo ingombro;
4. - Tavola 4 -Planivolumetrico;
5. Tavola 5 - Isole ecologiche
6. - Relazione tecnica
7. - Norme tecniche di attuazione

Il Piano di Lottizzazione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data della sua approvazione.

22/07/2011

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 a verde pubblico;
- d.- zona a verde privato;
- e.- zona residenziale:
 - f.1.- zona preesistenze;
 - f.2.- zona residenziale intensiva;
 - f.3.- zona residenziale normale;
 - f.4.- zona residenziale turistica;
 - f.5.- zona per edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata.

12/08/2011

22/07/2011

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 e per l'istruzione.

La zona per attrezzature comuni e per l'istruzione, dimensionata sulla base di quanto stabilito dal D.M. 02.04.68, é 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.), asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole inferiori e superiori, di aree attrezzate a verde e per lo svago.

In tale zona si applicano i seguenti parametri:

- - parcheggi: 5 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.

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 5

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 6

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.

Per razionalizzarne l'uso e migliorare il servizio da parte delle aziende addette alla raccolta è stata prevista la realizzazione di isole ecologiche, di superficie massima pari a mq. 40, nella zona destinata a verde pubblico privato, da realizzarsi con materiali ecocompatibile, protette sul perimetro dalla piantumazione, e dotate di tutti gli accorgimenti necessari per consentirne l'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Articolo 7

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 ammesse destinazioni commerciali e laboratori artigianali, purché quest'ultimi 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 consentita la suddivisione dei lotti.

Le zone residenziali si dividono in:

- - zona per preesistenze;
- - zona residenziale intensiva;
- - zona residenziale normale;
- - zona residenziale turistica;
- - zona per edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata.

Articolo 8

Zona per preesistenze.

Tale zona riguarda i fabbricati ricadenti sui terreni contraddistinti con le particelle numero 1084, 475 e 483. L'edificio ricadente sulla

particella numero 1084 potrà essere interessato solo da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di volumetria e superficie utile e con esclusione di interventi di ristrutturazione totale (demolizione e ricostruzione).

I fabbricati ricadenti sulle 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 9

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 (I_f) = 1,30 mc./mq.;
- - rapporto di copertura (Q) = 25%;
- - indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = 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.

Articolo 10

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.

Articolo 11

Zona residenziale turistica.

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

Per gli interventi edilizi riguardanti i lotti numeri 11, 12 13, 14 e 15 il Piano si attua mediante i seguenti parametri:

- - parcheggi inerenti le costruzione = mq.10/100mc.;
- - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,35 mc./mq.;
- - rapporto di copertura (Q) = 25%;
- - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,45 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.

Per gli interventi edilizi riguardanti i lotti numeri 16, 18, 20 e 21 il Piano si attua mediante i seguenti parametri:

- - parcheggi inerenti le costruzione = mq.10/100mc.;
- - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,0936 mc./mq.;
- - rapporto di copertura (Q) = 25%;
- - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,3645 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 recente Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 12

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) = 1,9346 mc./mq.;
- rapporto di copertura (Q) = 25%;
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,66 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 recente Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 13

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" del Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 3 giugno 2000.

Articolo 14

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 15

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.