

COMUNE DI PINETO
Provincia di TERAMO

PROGETTO

COMPLETAMENTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE F.LLI
GUARDIANI COMPARTO "3" LOC. S. MARIA A VALLE

adeguato alle prescrizioni indicate nella delibera C.C. n.25 del 31.05.99
ed al parere della SUP n.105/99 del 07/10/99

TAV.

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
342 IL TECNICO
PARADISI dott. CLAUDIO
INGEGNERE

DITTA

F.LLI GUARDIANI

SCALA

Pineto, li
12 GIU. 2000

PARERE FAVOREVOLE della Commissione
Edilizia Comunale nella seduta del

18 LUG. 2000

verb. n. 27

Il Presidente

Il Tecnico Comunale



COMUNE DI PINETO
UFFICIO TECNICO

Allegato alla deliberazione di Consiglio Co-
munale n. 41 del 27 LUG. 2000



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Paolo LAROLI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 3*" è regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione , che sono parte integrante del "*Piano di Lottizzazione F.lli Guardiani – Comparto 3*".

Per quanto non espressamente indicato e riportato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione valgono le disposizioni dettate dalla Normativa urbanistico-edilizia vigente nel Comune di Pineto al momento del rilascio delle singole Concessioni Edilizie.

Il progetto di "*Piano di Lottizzazione F.lli Guardiani – Comparto 3*" è costituito dei seguenti elaborati:

- Tav. 1 -INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Tav. 2 -PLANIMETRIA CATASTALE CON CALCOLO DELLE SUPERFICIE E SCHEMA DI FRA-ZIONAMENTO
- Tav. 3 - PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE E SEZIONI
- Tav. 4 - DELIMITAZIONE COMPARTO
- Tav. 5 - ZONIZZAZIONE
- Tav. 6 - SUDDIVISIONE IN LOTTI
- Tav. 7 -DIMENSIONAMENTO LOTTI E MASSIMO INGOMBRO
- Tav. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – VIABILITA'
- Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- Tav. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – LINEA TELEFONICA ED ELETTRICA
- Tav. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE IDRICA
- Tav. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – LINEA ACQUE BIANCHE
- Tav. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – LINEA ACQUE NERE
- Tav. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – LINEA METANO
- Tav. 15 - PIANO QUOTATO
- Tav. 16 - ABACO DEI TIPI EDILIZI
- SCHEMA PLANIVOLUMETRICO
- RELAZIONE TECNICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- SCHEMA DI CONVENZIONE;
- COMPUTO METRICO DI MASSIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il Piano di Lottizzazione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data di stipula della convenzione fra i lottizzanti ed il Comune di Pineto.

Articolo 2

Zonizzazione

All'interno del *"Piano di Lottizzazione F.lli Guardiani – Comparto 3"* sono individuate, oltre alla viabilità, le seguenti zone:

- a. Zona destinata a parcheggi;
- b. Zona per attrezzature comuni;
- c. Zona a verde pubblico;
- d. Zona residenziale privata;
- e. Zona per edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata.

Articolo 3

Zona destinata a parcheggi

Gli spazi di sosta o parcheggio sono stati previsti ed identificati nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 2.4.68 n. 1444.

Nelle nuove costruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati appositi parcheggi secondo le quantità indicate nella allegata tabella.

Articolo 4

Zona per attrezzature comuni.

La zona per attrezzature comuni, dimensionata in base a quanto stabilito dal D.M. n. 1444, 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 il Piano di attuazione per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- Parcheggi: 5 mq/100 mc.;
- Indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = 0,50 mq/mq.;
- Distacchi dai 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 5

Zona per l'istruzione.

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

In tale zona il Piano di Lottizzazione si attua per intervento edilizio diretto applicando i parametri derivanti da specifiche disposizioni di Legge riguardanti l'edilizia scolastica, in correlazione con le Norme di Piano Regolatore Generale sulle distanze dai confini e dalle strade.

Articolo 6

Zone a verde

La zona è 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.

E' consentita la edificazione limitatamente ai volumi inerenti la funzionalità delle aree verdi ed eventuali percorrenze pedonali interne.

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 è consentita nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, 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 macchinari produttivi di rumori molesti, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia;
- ❑ Stalle, scuderie, macelli, porcilaie e pollai;
- ❑ Depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- ❑ Ospedali e case di cura;
- ❑ Grandi magazzini.

Possono essere ammessi i laboratori artigiani purché non superino i mq. 100 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' consentita la suddivisione di un lotto in due o più lotti, purché la suddivisione sia tale da generare al massimo un numero di lotti pari al numero di fabbricati riportati nelle tavole di Piano di lottizzazione. Cioè i lotti numero 1 e 2 non possono essere suddivisi, mentre il lotto numero 3 può essere suddiviso in due parti, il numero 4 in due parti, il numero 5 in quattro parti, il numero 6 in tre parti, il numero 7 in due parti, il numero 8 in due parti ed il numero 9 in quattro parti. La suddivisione, comunque, non deve comunque generare lotti di superficie inferiore a mq. 400.

Nel caso di suddivisione gli interventi edilizi devono comunque soddisfare complessivamente gli indici ed i parametri relativi a ciascun lotto riportati nella allegata tabella.

Articolo 8

Zona residenziale privata.

In tale zona il *"Piano di Lottizzazione F.lli Guardiani – Comparto 3"* si attua per intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici riportati nella allegata tabella e delle tavole di Piano.

Articolo 9

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie riportate nelle tavole di Piano di Lottizzazione sono da ritenersi indicative, ad eccezione delle tipologie indicate per i lotti 5 e 6. Per tali lotti, infatti, gli schemi tipologici riportati nella tavola 16 del Piano di Lottizzazione *– "Abaco dei tipi edilizi"* – sono da considerare vincolanti.

Articolo 10

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 F.lli Guardiani – Comparto 3"* si attua per intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici riportati nella allegata tabella e delle tavole di Piano.

Articolo 11

Zona di rispetto del metanodotto

Tale zona riguarda le aree interessate dal passaggio della linea interrata del metanodotto. Per qualsiasi intervento in tale zona o nelle sue vicinanze si devono rispettare tutte le norme esistenti in materia di distanze e precauzioni a rispetto delle tubazioni interrate di gas in pressione.

In tale zona è esclusa qualsiasi attività edificatoria.

Articolo 12

Ornato

Le finiture dei prospetti degli edifici e di eventuali strutture di sostegno devono essere realizzate impiegando mattoncini di colore naturale.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in stato di efficienza normale, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quello che concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

Articolo 13

Serre esistenti.

Gli impianti serricoli esistenti saranno rimossi gradualmente a seconda degli interventi edificatori residenziali. Comunque gli impianti verranno smantellati completamente entro dieci anni dalla data di stipula della convenzione fra i lottizzanti ed il Comune di Pineto.

Piano di lotizzazione F.lli GUARDIANI - Comparto 3

lotto	Sup.fondiarìa Sf (mq)	Indice di fabbricabilità fondiarìa If (mc/mq)	Indice di utilizzazione fondiarìa Uf (mq/mq)	Volumetria realizzabile V (mc)	Superficie edificabile realizzabile Se (mq)	Area per parcheggi P (mq)	Altezza massima H (mt)	Rapporto di copertura	Superficie coperta massima (mq)
1	1130	1.06018	0.34602	1198	391	120	7,50	25%	283
2	521	1.06142	0.34549	553	180	55	7,50	25%	130
3	4293	1.06056	0.34591	4553	1485	455	7,50	25%	1073
4	5046	0.88803	0.28954	4481	1461	448	7,50	25%	1262
5	4830	0.82505	0.26915	3985	1300	399	7,50	25%	1208
6	4555	1.16356	0.37958	5300	1729	530	7,50	25%	1139
7	3905	0.94750	0.30909	3700	1207	370	7,50	25%	976
8	1717	1.42865	0.46593	2453	800	245	7,50	25%	429
9	5803	1.29243	0.42151	7500	2446	750	7,50	25%	1451
PEEP	1731	1.59330	0.51935	2758	899	276	7,50	25%	433
Totale	33531			36481	11898	3648			8383