

**COMUNE DI PINETO**  
(PROVINCIA DI TERAMO)

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UNA ZONA  
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C"**

Località: Mutignano via Del Pozzo

Committente: Corvi Gaetanina  
Assogna Giulio

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

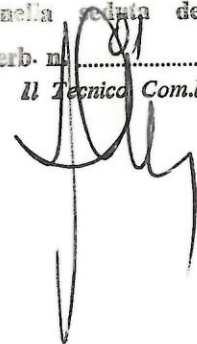
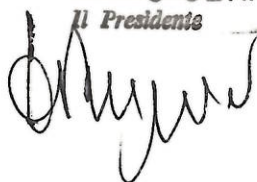
PARERE FAVOREVOLE della Commissione  
Edilizia Comunale nella seduta del

- 5 GEN. 1993 -

verb. n. 81

Il Presidente

Il Tecnico Com.le



**studio di progettazione architettonica**  
**arch. Menotti Pergoli Via G. Colombo 16**  
**Pineto - tel. 086/9490926**



## Art. 1 -DOCUMENTAZIONE DEL PIANO

Il presente Piano si compone delle seguenti tavole ed elaborati:

1)Corografia	sc. 1:25.000
2)Stralcio P.R.P.	sc. 1:25.000
3)Stralcio P.P.A.	sc. 1: 2.000
4)Stralcio P.R.G.	sc. 1: 2.000
5)Planimetria catastale	sc. 1: 1.000
6)Planimetria generale	sc. 1: 1.000
7)Zonizzazione	sc. 1: 500
8)tav.dei massimi ingombri	sc. 1: 500
9)Viabilita' e parcheggi	sc. 1: 500
10)Aereofotogrammetria-profili longitudinali	sc. 1: 200
11)Impianti rete fognante e idrica	sc. 1: 500
12)Impianti di illuminazione e S.I.P.	sc. 1: 500
13)Abaco delle tipologie	sc. 1: 200
14)Particolari	sc.1:100/1:50/1: 25
A)Relazione	
B)Norme Tecniche di Attuazione	
C)Previsione di Spesa	
D)Schema di convenzione	

## Art. 2 - PRESUPPOSTI GIURIDICI E CONTENUTI DEL PIANO

Il presente Piano e' stato predisposto in conformita' delle previsioni e prescrizioni del P.R.G. adottato da Consiglio Comunale in

data 13.10.1984, con delibera n.173, esaminata dal CO.RE.CO di Teramo in data 19.10.1984 n. 33792 ed approvata dalla Giunta Regionale.

Il presente Piano interviene su di un'area destinata a ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C" in conformita' a quanto disposto dall'Art.29 del P.R.G. vigente, dagli Art. n. 22/23 della Legge R. n. 18 del 12.04.1983, dal D.M. 2.4.1968 n.1444.

### **Art.3 -ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO**

[1 Piano di lottizzazione e' suddiviso come segue:

-Superficie territoriale	mq. 5602.50
-Sup.Fondiarla (n.10 lotti di mq/cad.412.50)	mq. 4125.98
-Superficie destinata ad edilizia convenzionata ed agevolata ai sensi della L.n.457 di cui all'Art. 29 del P.R.G.	mq. 300.00
-Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al D.M.2.4.68 n.1444	mq. 1176.52

### **Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le aree comprese nel Piano hanno caratteristiche funzionali volte ad un corretto sviluppo dell'attivita' residenziale.

Il sistema viario e' costituito da un primo tratto baricentrico con andamento Nord-Sud e da un secondo, perpendicolare al precedente, con andamento Est-Ovest.

In particolare il Piano prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

#### **1) Urbanizzazione Primaria**

Strade e spazi di sosta, rete idrica, rete fognante separata per acque bianche e nere, pubblica illuminazione e Sip.

- a) strade e spazi di sosta saranno realizzati con sottofondo misto granulometrico con sovrastanti strati di conglomerato bituminoso semiaperto e manto di usura.  
I marciapiedi avranno il ciglio in Cls. di cemento del tipo prefabbricato.  
La pavimentazione dei marciapiedi sara' in conglomerato bituminoso, con sottofondo in misto granulometrico e sovrastante massetto in cemento e manto di usura. Le acque meteoriche saranno convogliate in caditoie e raccolte nella rete fognante in apposita tubazione di cemento pressato e quindi immesse nel collettore principale.
- b) Rete fognante: sara' costruita in due distinte reti, una per le acque meteoriche di cui sopra; l'altra, per le acque nere, sara' realizzata in tubi di gres ceramico o di plastica pesante nei diametri idonei in rapporto alle utenze raccolte e sara' immessa direttamente nel collettore principale. Nei punti di deviazione o di innesto saranno posti in opera pozzetti del tipo prefabbricato in cemento, ispezionabili, con idoneo sistema di chiusura in ghisa.
- c) Rete idrica: sara' realizzata in tubi di acciaio catramato, nei diametri idonei in rapporto alle utenze ed in conformita' con le disposizioni previste dagli Enti erogatori, anche con tubi di polietilene. La rete sara' dotata di opportuni pozzetti con eventuale apparecchiatura di servizio (derivazione, scarico, sfiato).
- d) Illuminazione pubblica: l'illuminazione pubblica sara' realizzata con cavi interrati in apposito cunicolo con isolamento e sezione idonei nel rispetto delle Norme CEI e potra' essere alimentata da una eventuale cabina elettrica da definire con l'ENEL su richiesta ed a spese del lottizzante. Per l'illuminazione pubblica sono previsti n. 6 punti luce su pali "Dalmine" e una serie di pozzetti per allacciare le normali paline ogni 20.00 ml. circa.

## 2) Urbanizzazione secondaria:

aree a verde, spazi per piazze e parcheggi pubblici saranno realizzate sulle aree così come individuate dal P.d.L. (secondo il D.M. del 2.4.1968 n. 1444); le suddette opere verranno realizzate direttamente dal comune, o dal privato, sulla base di un progetto esecutivo unitario e, nel caso di intervento privato, con apposita convenzione, al fine di assicurare una ordinata pianificazione della zona, secondo le indicazioni del P.d.L. I costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui ai commi precedenti, sono a carico dei lottizzanti.

### Art.5 -MODALITA'DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Successivamente all'approvazione del Piano da parte del consiglio Comunale, potranno essere presentati, unitamente agli elaborati esecutivi dell'urbanizzazione primaria, i progetti edilizi per l'utilizzazione fondiaria dell'unità di intervento corrispondente al lotto minimo o a più lotti accorpati. Le concessioni edilizie saranno disciplinate dalla L. n.10 del 28.1.77, dalla L.R. n.18 del 12.4.83 e dalla normativa del P.d.L.

### Art.6 - EFFICACIA E VALIDITA' DEL PIANO

Il presente piano ha validità decennale, decorrente dalla data della registrazione della convenzione con atto pubblico e diventa operante ed efficace a tutti gli effetti dopo che sono stati espletati gli adempimenti prescritti.

## Art.7 - PARAMETRI EDILIZI

-lotto minimo di intervento mq 412.50 con possibilita' di accorpamento di n. 4 lotti;

-Indice di fabbricabilita' fondiaria:  $I_f = 0.90$

-Indice di utilizzazione fondiaria :  $U_f = 0.31$

-H.max : = 10.50

-distanze minime dai confini : ml. 5.00

-distanze dei fabbricati tra di loro: ml. 10.00

-Aree a verde pubblico:

-----  
Le aree destinate a verde pubblico saranno sistemate a prato alberato delimitato da cigli in Cls. di cemento del tipo prefabbricato

-Parcheggi pubblici:

-----  
Questi avranno le medesime caratteristiche costruttive degli spazi destinati a strade e spazi di sosta.

## Art.8-ORNATO

Le finiture dei prospetti degli edifici devono essere realizzate nel rispetto del decoro, in armonia con le generali linee architettoniche e con uso di materiali atti a garantire nel tempo una buona conservazione.

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.

#### Art.9- RECINZIONI

Le opere di recinzione saranno particolarmente curate e di norma saranno esclusi manufatti con pannellature continue e chiuse. sono ammesse zoccolature continue di altezza media sul terreno non superiore a ml.1.00. Per le recinzioni tra lotti finitimi i rapporti tra i confinanti sono regolati dalle norme del C.C.

#### Art.10 -NORME ANTINQUINAMENTO DELLE ACQUE

Le canalizzazioni di scarico degli effluenti e i manufatti per l'immissione nella fognatura pubblica debbono essere costruiti, sistemati e mantenuti in buona efficienza in modo da evitare perdite o ritenzioni che provochino infiltrazioni o danni d'altro genere.

Le acque fecali, quelle di rifiuto proveniente da servizi igienici e quelle meteoriche scorrenti dai tetti degli edifici e dalle superfici libere, devono essere condotte separatamente e scaricate nella fognatura pubblica.

All'interno o all'esterno dei lotti sono vietati lo scarico e l'immissione nel sottosuolo di qualsiasi acqua o liquido, così pure sono vietate le infiltrazioni dovute a ristagno o perdita di acque e altri liquidi a qualsiasi causa dovute.

L'immissione di acqua nel sottosuolo deve essere esplicitamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che di caso in caso, esaminata ogni circostanza, prescriverà le modalità da rispettare.

#### Art.11 - INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Il deposito nel lotto edificatorio di rifiuti domestici, di spazzatura o rifiuti solidi di qualsiasi natura, deve avere carattere provvisorio e di brevissima durata prima dell'asportazione all'esterno, e non deve costituire pericolo di alcun genere, come incendio, infezioni, esalazioni dannose, richiamo di insetti.

La discarica dei rifiuti solidi fuori dell'area edificata, nei luoghi autorizzati dal Comune e secondo le modalità prescritte o in uso, non deve provocare, nemmeno durante la fase di trasporto, pericoli, danni o inconvenienti superiori a quelli ritenuti normali per i rifiuti urbani.

## Art. 12 - INQUINAMENTO ACUSTICO

In ogni abitazione deve essere attuato ogni possibile accorgimento volto a limitare l'inquinamento acustico sia all'interno che all'esterno dell'edificio.

## Art. 13 - VIGILANZA

L'Amministrazione quando accerti che, sia per quanto riguarda gli effluenti liquidi e rifiuti solidi, sia per le emissioni nell'atmosfera, non sono stati rispettati i limiti e le prescrizioni del presente disciplinare, dovrà previamente intimare agli inadempienti diffida a rimuovere gli inconvenienti che procurano danno alle persone, alle cose, alle acque, all'atmosfera e al suolo, entro un termine non superiore a mesi due; in difetto darà comunicazione all'Autorità Giudiziaria ed alla U.L.S.S., per le sanzioni del caso.

L'Amministrazione si riserva, anche a seguito dell'emanazione di leggi e norme successive, di introdurre nel presente regolamento tutte le variazioni atte a meglio tutelare la salvaguardia della salute delle persone e dell'ambiente.

Per quanto non previsto esplicitamente nella presente Normativa si rimanda alle N.T.A. del P.R.G. e al Regolamento Edilizio vigenti del Comune di Pineto.