

PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE DI GIULIANOVA

DITTA: TEA IMMOBILIARE S.R.L.

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - AMBITO C.7 – UNITÀ MINIMA
DI INTERVENTO N. 3

LOCALITÀ: via Nazionale per Teramo – fraz. Colleranesco

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Giulianova, 14 giugno 2012

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Luca Bonaduce)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

OBBIETTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione è redatto ai sensi dell'art.8 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e dell'art. 23 della legge regionale n° 18/83 ed in conformità con le previsioni del vigente Piano Regolatore e della variante adottata, che subordinano l'intervento all'interno delle zone C alla stesura di un Piano di lottizzazione in base a quanto riportato nell'allegato N2 "Schede d'ambito dal n° C.1 al n° C.11: disciplina delle zone C".

Il presente PdL interessa le aree poste in località Colleranesco lungo la strada statale n° 80 contraddistinte nell'Allegato N2 come scheda d'ambito C7 "disciplina della zona C di Colleranesco".

ART. 2

VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

L'arco temporale di validità ed efficacia del presente piano è di 10 anni dalla sua entrata in vigore.

Esso viene attuato mediante stipula della convenzione e rilascio dei permessi di costruire previa presentazione del progetto esecutivo esaminato dalla Commissione Edilizia.

Per la realizzazione dei singoli edifici saranno rilasciate specifici permessi di costruire anche differiti tra loro nei limiti di validità del presente PdL.

ART. 3

DIRETTIVE DELL'INTERVENTO

Sono di carattere prescrittivo le presenti norme ed i dati riportati nelle tabelle allegate ed in particolar modo i dati contenuti nei grafici e nella tabella di tav. 2 (ripartizione della superficie territoriale).

Sono di carattere di indirizzo e suggerimento le indicazioni riportate nei grafici di progetto non ricomprese al precedente comma e più specificamente relative a:

- sistemazione delle aree pubbliche (viabilità e verde pubblico);
- sistemazione degli spazi privati;
- localizzazione e quantità del PEEP, che potrà essere incrementato fino a una percentuale massima del 100%, fermo restando il rispetto della dotazione minima del 39%.

ART. 4

ORGANIZZAZIONE

L'intervento proposto è articolato come di seguito indicato:

- edificio a destinazione residenziale e terziaria ubicato sul lotto localizzato lungo la SS. 80
- edificio a destinazione residenziale ubicato su lotto localizzato a nord prospiciente la viabilità di penetrazione dalla SS. 80.
- zona destinata a verde pubblico attrezzato sul lato est del sub comparto accessibile in due punti lungo la viabilità di penetrazione dalla SS80, nonché dalla SS80.
- realizzazione di viabilità di penetrazione dalla SS. 80, corrente lungo il lato ovest del sub comparto, che si congiunge alla viabilità di comparto esistente lungo il lato nord dello stesso.

ART. 5

ALLINEAMENTI E DISTACCHI

I massimi ingombri in tutti i casi di intervento edilizio sono fissati negli elaborati allegati.

La distanza minima tra pareti finestrate degli edifici, è di m 10,00 con una distanza minima dai confini di m 5,00, salve soluzioni con spigoli ravvicinati.

Il distacco minimo del fabbricato di nuova costruzione, con o senza pareti finestrate, rispetto al limite d'ambito deve essere pari ad un mezzo dell'altezza degli edifici fermo restando un distacco minimo di m 5,00. Tale distacco può essere ridotto a m 3,00 nell'ipotesi di confini urbanistici relativi ad aree destinate a giardini aperti al pubblico pubblici ed a m 1,50 nell'ipotesi di confini urbanistici relativi ad aree destinate a spazi di sosta a parcheggi attrezzati scoperti.

In tutti i casi, all'interno dell'ambito è comunque ammessa la costruzione in aderenza. La distanza minima dei fabbricati da strade destinate al traffico dei veicoli è la seguente:

- dalla strada statale la distanza minima è di m 10,00;
- dalla strada di servizio all'interno del piano di lottizzazione la distanza è di m 5,00.

ART. 6

DESTINAZIONI D'USO

Nell'ambito dell'area oggetto del presente piano, per i fabbricati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- attrezzature e servizi;

- commercio;
- poliambulatori;
- uffici.

Per quanto attiene le aree inedificate le destinazioni d'uso ammesse sono:

- giardini di pertinenza di unità edilizie;
- giardini pubblici aperti al pubblico;
- attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza;
- parcheggi attrezzati scoperti.

ART. 7

PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE

Le caratteristiche architettoniche costruttive degli immobili devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- copertura a tetto a padiglione o a falde inclinate;
- manto di copertura con tegole laterizie o similari;
- edifici in mattoni faccia vista o intonaco colorato;
- infissi in legno o alluminio anodizzato o pvc colorato con persiane o tapparelle;
- canali di gronda e pluviali a vista in rame o in alluminio verniciato;
- i parapetti dei balconi potranno essere in c.a. trattato, in mattoni faccia vista o ringhiere in ferro zincato o verniciato, o misti;
- recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a m 1,50 che potranno essere costituite da: muretto intonacato o in mattone faccia vista o similari per un'altezza massima di m 1,00 dal piano di marciapiede con eventuale sovrastante ringhiera in metallo o a vetro; in alternativa, rete metallica con paletti. Non rientrano nel limite di altezza di m 1,50 le colonne di sostegno alle cancellate, le pensiline di ingresso e limitati tratti di recinzione qualora destinati ad alloggiare i contatori delle utenze o le cassette postali.

ART. 8

PIANI INTERRATI – SEMINTERRATI

I locali interrati possono essere realizzati in tutti gli edifici previsti all'interno del PdL. Nell'ambito dei lotti possono essere realizzati locali interrati o parzialmente interrati, anche al di fuori

dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, ad uso prioritario di accessori e di servizio all'edificio fuori terra a condizione che la distanza dai confini privati non sia inferiore a m 1,50.

ART. 9

PIANI SOTTOTETTO

Possono essere realizzati locali sottotetto alle condizioni di seguito indicate:

- con altezza media inferiore a m 2,00 la destinazione d'uso deve essere di locali accessori alle unità immobiliari sottostanti;
- con altezza media inferiore a m 2,40 la destinazione d'uso deve essere di locali accessori alle unità immobiliari sottostanti, inoltre all'interno dei locali stessi deve essere rispettato il rapporto d'illuminazione così come previsto dalle vigenti norme;
- con altezza media pari o superiore a m 2,70 e con la minima misurata alla gronda, pari a m 2,00, la superficie edificabile venga computata ed essa rientri all'interno di quella concessa e che i locali rispettino il rapporto di illuminazione così come previsto dalle vigenti norme.

In tutti i casi previsti la gronda non può superare l'altezza massima consentita per la zona d'intervento. I balconi dovranno essere del tipo incassato nella falda senza la creazione di timpani.

ART. 10

DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE SCOPERTE

Le aree non coperte dai fabbricati, ove non destinate a parcheggio o a cortili pedonali o carrabili, devono essere attrezzate a verde con piantumazione di un albero ogni 60 mq di superficie scoperta.

Le superfici impermeabili (coperte e scoperte) non possono superare il 60% della superficie complessiva dell'ambito.

ART. 11

PARCHEGGI

All'interno della zona individuata dal presente PdL per ogni immobile urbano di nuova costruzione dovrà esistere una superficie a parcheggio nella misura prevista dal comma 2 dell'art. 2 della legge 122/89 e pari a 30 mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie edificata.

I parcheggi potranno essere ricavati sia all'interno degli immobili, ai piani terra o interrati, che nell'area di sua pertinenza.