



# COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO

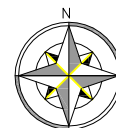
Provincia di Ascoli Piceno



Elaborato

**D2**

Conforme alla deliberazione di approvazione  
del C.C n. 41 del 19/10/2007



Novembre 2007

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

scala

Progetto:

Dott. Ing. Giuseppe Bartolomei

Dott. Ing. Alberto Clerici

Il Sindaco:

Il segretario comunale:

# **PIANO PARTICOLAREGGIATO “MONTE DI GESU”**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA**

Le presenti norme del Piano Particolareggiato “Monte di Gesù”, in adempimento delle prescrizioni del Piano Regolatore generale Comunale, definiscono l’assetto urbanistico delle aree del territorio comunale ricadenti nel settore della città denominato appunto “Monte di Gesù”.

Detta normativa si applica all'interno del perimetro indicato nella Tav.1 e integra le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente per la zona C2.

Il presente Piano Particolareggiato ha contenuto, valore ed efficacia di Piano attuativo e persegue i seguenti obiettivi fondamentali:

- realizzare una migliore qualificazione della località, nonché una più ampia ed attiva fruizione dei beni da parte dei cittadini;
- migliorare l’assetto viario e delle infrastrutture;
- prevedere ulteriori aree e spazi di uso pubblico in misura corrispondente agli standards regionali per migliorare le attuali condizioni e rapporti di vita dei residenti.

### **Art. 2 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.P.**

Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

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

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato gli elaborati di seguito elencati:

- 1) TAV. 1 - Estratto di P.R.G. su base fotogrammetrica con la individuazione dell'area interessata. (Scala 1:2.000)
- 2) TAV. 2 - Zonizzazione e individuazione, numerazione lotti su base fotogrammetrica. Profili e sezioni significative del terreno. (Scala 1:1.000)
- 3) TAV. 3 - Zonizzazione ed individuazione dei lotti su base catastale.- Tabella con superfici utilizzabili e volumi ammissibili sui singoli lotti.- Verifica degli standards urbanistici. (Scala 1:2.000)
- 4) TAV. 4 a - b - c - d - Planimetria del piano su mappa catastale, con costruzioni esistenti e quote altimetriche, divisa nei settori NE, NO, SE e SO.- Sezione e quote delle strade, quote

di riferimento dei lotti. (Scala 1:500)

- 5) TAV. 5 a – b - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria.-Viabilità e impianto fognante distinto in esistente (5 a) e di progetto (5 b). (Scala 1:1.000)
- 6) TAV. 6 a – b - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria.- Illuminazione pubblica e canalizzazioni per la fornitura di energia elettrica alle utenze private con la distinzione di esistente (6 a) e di progetto (6 b). (Scala 1:1.000)
- 7) TAV. 7 a – b - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria.- Impianti tecnologici per la fornitura di gas-metano e di acqua potabile con la distinzione di esistente (7 a) e di progetto (7 b). (Scala 1:1.000)
- 8) D.1 - RELAZIONE GENERALE
- 9) D.2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 10) D.3 - ELENCO PARTICELLE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATE ALL'ESPROPRIO
- 11) D.4 - ELENCO ELABORATI

#### **Art. 4 - ELEMENTI INTEGRATIVI**

Costituiscono elementi integrativi del Piano Particolareggiato gli elaborati del Piano Regolatore Generale approvati dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 5 - INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI**

Valgono tutte le definizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 6 - EDIFICI PRIVATI**

- 1- **Densità edilizia:**  $D = 1.80 \text{ mc/mq}$
- 2- **Fabbricazione:** Isolata con massima lunghezza delle fronti pari a 63.00m
- 3- **Lotti:** Superficie minima = 400 mq; i lotti di progetto sono indivisibili e la loro superficie va verificata in sede di frazionamento. ~~La superficie indicata negli elaborati di progetto è comunque una superficie limite, da utilizzare nel computo dei volumi nel caso in cui la superficie catastale risultasse superiore.~~ La superficie riportata negli elaborati di progetto è pertanto da considerare una superficie indicativa; nel computo dei volumi dovrà essere impiegata la superficie catastale derivante dai frazionamenti.
- 4- **Distacchi stradali:** Dalle strade provinciali minimo ml. 20.00, salvo maggiorazioni derivanti dalla linea tratteggiata o dalla fascia di rispetto. Dalle altre strade, pedonali o veicolari, dalle rotonde e dai parcheggi minimo ml. 5.00; il distacco va misurato dal limite

tra marciapiede e zanella.

- 5- **Distacchi confini**: Minimo ml. 5.00; i limiti di lotto sono equiparati a confini. Il distacco non va osservato dalle sole zone di rispetto salvo che non costituiscano anche confine di proprietà.
- 6- **Distacchi tra edifici** : Minima ml. 10,00.
- 7- **Altezza edifici**: Massimo ml. 8.50; in considerazione dei notevoli dislivelli di terreno, le altezze degli scavi e dei riporti rispetto all'andamento naturale del terreno, vanno contenuti nel valore massimo di ml. 1.50; i lotti con pendenze maggiori del 10% vanno opportunamente gradonati sia per i fabbricati che per le sistemazioni esterne in modo da soddisfare la condizione precedente. Il valore di quota definito per ciascun lotto è da intendersi come valore di riferimento, con approssimazione in eccesso o in difetto di 1 ml., e rappresenta la linea di terra per la misurazione dell'altezza delle fronti dell'edificio; nel caso di gradoni del fabbricato e/o della sistemazione esterna una delle quote deve rispettare tale valore con l'approssimazione già citata.
- 8- **Numero piani**: Massimo 2 piani abitazione, oltre ad 1 piano per rimessa e servizi.
- 9- **Altezza vani**: Altezza piani abitabili minimo ml. 2.70
- 10- **Parcheggi**: Devono essere previsti parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc.
- 11- **Allineamenti**: Edifici a distanza stradale inferiore a ml. 6.00 debbono essere allineati con la strada stessa. Edifici a distanza maggiore sono liberi.
- 12- **Giardini**: Le aree non incasate e non destinate a parcheggio vanno lasciate a giardino.
- 13- **Recinzioni**: Sono consentite recinzioni decorose, con esclusione di reti metalliche anche sui lati interni. Verso strada, le recinzioni saranno arretrate rispetto al ciglio più esterno dal marciapiede, di almeno ml. 1.20 si da lasciare libera una banchina di pari larghezza.
- 14- **Terrazzamenti**: Eventuali muri di terrazzamento osserveranno lo stesso distacco minimo prescritto per le recinzioni cioè di ml. 1.20 dal ciglio esterno del marciapiede. Sui limiti interni dei lotti i muri possono essere costruiti a confine. L'altezza dei muri può superare soltanto di cm.50 la quota del terreno superiore. I paramenti dei muri saranno decorosi.
- 15- **Banchine**: verso strada e per tutta la lunghezza del lotto sarà lasciata libera una banchina larga almeno ml. 1.20, misurata dal ciglio esterno dal marciapiede. Su questa fascia potranno passare le condotte della urbanizzazione primaria ed essere impiantate paline di pubblica illuminazione. La banchina sarà attrezzata ad aiuola a cura del proprietario; possono essere impiantate sul confine di proprietà delle siepi che dovranno essere rimosse in caso di necessità, per consentire il passaggio delle canalizzazioni.
- 16- **Accorpamenti**: Potranno essere tra loro riuniti in lotti maggiori quelli che nelle tavole di riferimento sono individuati con numeri diversi ma uguale lettera (es. 39dd + 40dd).
- 17- **Lotti di più proprietari**:  
Nel caso di lotto comprendente più proprietà, il lotto va riunito in un'unica ditta. Si potrà derogare a tale prescrizione solo nel caso in cui una delle porzioni in cui il lotto risulterà suddiviso (purchè tale suddivisione non derivi da un frazionamento successivo all'approvazione del presente Piano Particolareggiato) avesse una superficie superiore al lotto minimo (400 mq.) e comprendesse almeno il 70% della superficie del lotto.

#### **18- Tipologie**:

Le tipologie edilizie realizzabili all'interno dei singoli lotti sono quelle riportate nell'abaco delle tipologie allegato alle presenti N.T.A..

## **Art. 7 - VERDE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE**

- 1- **Norme generali**: si intendono anche qui valide alcune delle norme fissate nella precedente lettera "A" -Edifici Privati, e precisamente: Distacchi confini, Distacchi edifici, modalità di misurazione dell'altezza edifici, altezza vani, allineamenti, Giardini, Recinzioni e Terrazzamenti;
- 2- **Viali**: Vanno impiantati con alberi di alto fusto, eventualmente anche di frutta (noci, ciliegi), posti uno ogni 6+8 ml.
- 3- **Aiuole**: Da impiantare a prato inglese, arbusti ed alberelli sempreverdi e da fiori, alberi di alto fusto ogni 200 mq.
- 4- **Parcheggi**: Le aree a parcheggio pubblico sono indicate graficamente nelle tavole. La loro realizzazione dovrà essere preceduta da una progettazione globale che assicuri: l'ombreggiamento di tutti gli spazi di sosta attraverso idonee alberature, la difesa di queste attraverso dissuasori, nonché punti di riposo (panchine ecc.) per i pedoni, eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche.
- 5- **Edilizia Scolastica**: Edifici di questa categoria sono regolamentati da norme e leggi specifiche, di carattere urbanistico e funzionali, cui si rimanda nella progettazione esecutiva.
- 6- **Zone FC**: Zone destinate ad attrezzature d'interesse comune quali:
  - Attrezzature sanitarie e assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.
  - Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.
  - Attrezzature religiose: chiese ed annessi parrocchiali, conventi e simili.
  - Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.
  - Attrezzature tecniche: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

If- Indice di densità fondiaria 2,00 mc/mq  
Sc - Superficie coperta non superiore al 50% della Sf  
Hmax=ml. 10,00  
Dc= Distacco dai confini ml. 10,00  
Df= Distacco fabbricati ml. 20,00  
Ds= Distacco dalla strada ml. 20,00

Sono fatte salve eventuali Permessi di costruire in deroga previste dalla L.R. n. 34/92 e dal Testo Unico.

Nel caso di ampliamenti di attrezzature esistenti il limite di densità fondiaria è elevato a 3 mc/mq e non si applica la limitazione di cui all'indice Sc.

Per i distacchi dovranno essere mantenuti quelli esistenti qualora inferiori a quelli previsti dal presente comma.

Alle zone sopra indicate può essere data attuazione, senza esproprio, direttamente dai privati proprietari od altri aventi titolo. In tale ipotesi dovrà essere stipulata apposita convenzione.
- 7- **Zone Sportive e Ricreative V2 e/o V3**:
  - Gioco bambini**: area prevista pari a circa 4.000 mq.; da impiantare ad aiuole e con attrezzature tipiche di questa categoria; è consentita la costruzione di due edifici per un volume complessivo sino a 500 mc. ed altezza sino a ml.4,00.
  - Bocciodromo e Palestra**: area prevista pari a circa 13.500 mq.; l'area é riservata ad eventuali altre attività sportive e ricreative (tennis, ginnastica ecc.);vi possono essere costruiti sino a due edifici; densità edilizia pari ad 1.2 mc./mq.; altezza massima ml. 7.00, salvo casi particolari.

**Campo di calcio:** area prevista pari a circa 14.500 mq.; consentita la costruzione di tribune e di un edificio per servizi e ristoro.

**Parco:**

Area prevista: circa 7.200 mq.

Da impiantare con alberi di alto e medio fusto sempreverdi, uno ogni 30 mq; con aggiunta di alberi da frutta uno ogni 200 mq.

**8- Verde di Rispetto V4:**

Sono vietate costruzioni di ogni tipo, anche di carattere precarie. Queste aree possono essere attraversate dalle condotte e manufatti per l'urbanizzazione del comprensorio.

Data la loro ubicazione nel comprensorio, le attività e culture consentite sono regolate dalle norme di Polizia urbana e dalle norme Sanitarie e d'Igiene. Sono da favorire le culture legnose, tipo pioppi.

**9- Norma Transitoria:**

I progetti di edifici, giacenti in Comune prima dell'adozione Consiliare dell'attuale Piano Particolareggiato, possono essere autorizzati in conformità alle previsioni del precedente P.P. e del vigente Piano Regolatore Generale. Questa norma si applica sino ad un anno dall'adozione del Piano Particolareggiato.

# **PIANO PARTICOLAREGGIATO “MONTE DI GESU”**

## **ALLEGATO 1**

### **ABACO DEI TIPI EDILIZI**

classe tipologica 1: ABITAZIONI UNIFAMILIARI ISOLATE

classe tipologica 2: ABITAZIONI UNIFAMILIARI ABBINATE

classe tipologica 3: ABITAZIONI UNIFAMILIARI A SCHIERA

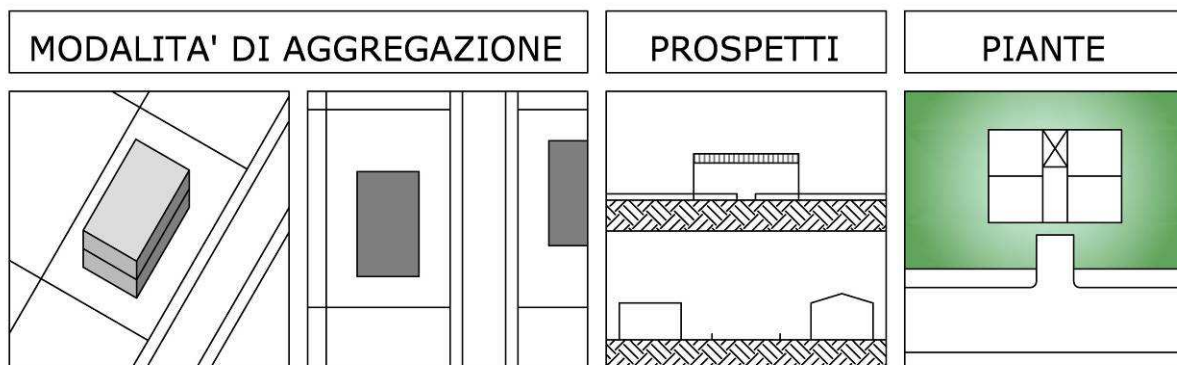
classe tipologica 4: ABITAZIONI PLURIFAMILIARI IN LINEA

I disegni contenuti nell'abaco dei tipi edilizi hanno solo valore illustrativo. Servono a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriberle.

## CLASSE 1 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: ABITAZIONI UNIFAMILIARI ISOLATE

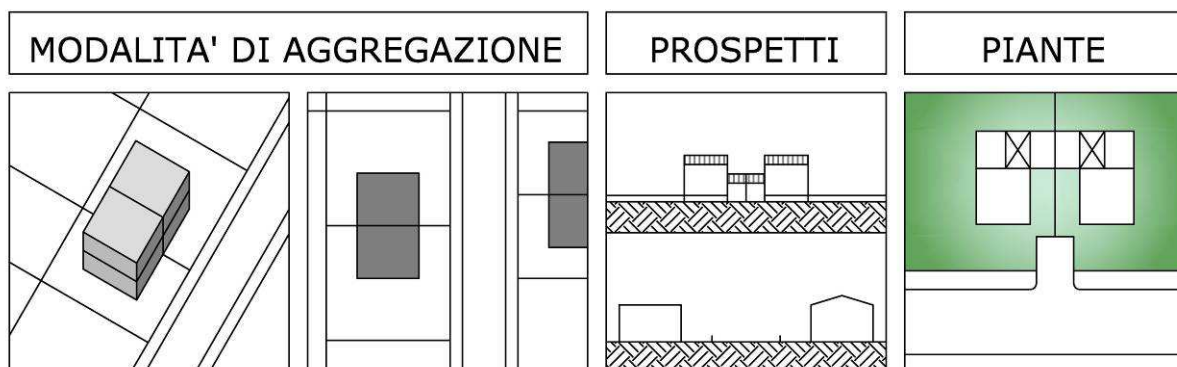
Singola unità edilizia edificata all'interno di un singolo lotto di ampie dimensioni, la cui superficie scoperta è sistemata a giardino di pertinenza.

Ad 1 o 2 piani fuori terra, ha la possibilità di aprire finestre su tutti e quattro i lati.



## CLASSE 2 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: ABITAZIONI UNIFAMILIARI ABBINATE

Rappresenta una variante della precedente tipologia; la presenza di due pareti affiancate riduce a tre le facciate sulle quali è possibile aprire finestre.





### CLASSE 3 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: ABITAZIONI UNIFAMILIARI A SCHIERA

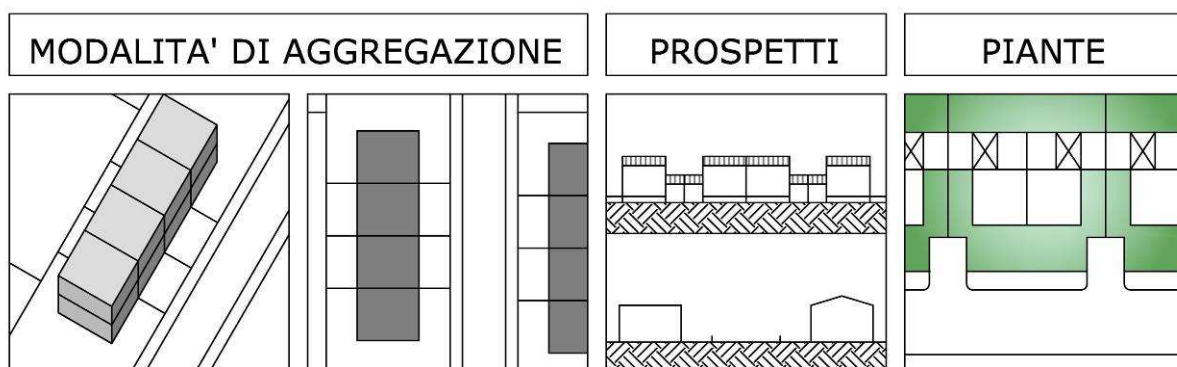
Edificio composto da tre o più unità immobiliari edificate in adiacenza, e comunque non sovrapposte, all'interno di un singolo lotto.

Da 1 a 3 piani fuori terra, offre la possibilità di aprire finestre su due lati contrapposti, assicurando il riscontro d'aria.

Può essere dotato di un piccolo giardino di pertinenza.

L'edificio deve avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.

Tipicamente la sezione trasversale è compresa tra 8 e 12 metri, mentre in senso longitudinale ha una possibilità di accrescimento indefinito, non necessariamente rettilineo. Si può adattare alla conformità del terreno o a particolari situazioni del paesaggio.



### CLASSE 4 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: ABITAZIONI PLURIFAMILIARI IN LINEA

Edificio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale.

L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

