

## NTA PEEP . “ SS. Annunziata “ - modificate

**Art. 1** - La legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, stabilisce, all'art.13 che la attuazione del Piano Regolatore Generale avvenga tramite Piani Particolareggiati e pertanto a tale norma viene assoggettata la parte del territorio comunale, denominata “SS. Annunziata”, da destinarsi all'Edilizia Economica e Popolare, così come delimitata nell'allegata tavola n.1vv. Ciò in accordo con quanto stabilito dalla legge 167 del 1962 e successive modifiche ed integrazioni e al TITOLO IV “Strumenti urbanistici attuativi” della Legge regionale 34 del 1992.

Valgono anche le indicazioni contenute al comma 5 dell'art. 60 –Distanze- del REC di San Benedetto del Tronto: “*Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457.*”

**Art. 2** - Il Piano Particolareggiato per l'Edilizia Economica e Popolare, denominato P.E.E.P. “SS. Annunziata” è composto dai seguenti elaborati:

- 1vv - Inquadramento urbanistico
- 2vv - Elaborato di progetto
- 3vv - Utilizzazione del suolo
- 4vv - Allineamenti e quote
- 5vv - Planivolumetrico
- 6vv - Prospetti
- 7vv - Vista d'insieme
- 8vv - Reti e impianti
- 9vv - Norme tecniche di attuazione
- 10vv - Relazione
- 11vv – Indagini geologiche

**Art. 3** - L'azzonamento del Piano, evidenziato nella tav. n. 2vv, è così riassunto:

- a - Aree fondiarie
- b - Aree per il verde pubblico attrezzato
- c - Aree per attrezzature di quartiere
- d - Aree per parcheggi

**Art. 4** - Al fine di regolamentare l'attività edilizia vengono stabiliti, nelle tavole di piano n.4vv, 5vv e 6vv, gli allineamenti, i profili e le quote che devono essere rispettati nell'edificazione. Per i parametri edilizi si fa riferimento all'art. 13 “Definizione degli indici e parametri” del REC di San Benedetto del Tronto integrati da:

### **1 - Su = Superficie utile**

Per superficie utile degli edifici s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi vani ascensori, scale e terrazze coperte e pilastrate) fuori ed entro terra, con esclusione delle superfici destinate:

- a - a servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
- b - ad autorimesse ( con h. max. 2,60 ) di pertinenza agli edifici;
- c - a sottotetti, cantine e depositi di servizio, i cui locali non presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio;
- d - a servizi tecnici del fabbricato ( centrale termica, elettrica, di condizionamento ecc. );
- e - a porticati pubblici, di uso pubblico o condominiale e a balconi.

### **2 - Sc = Superficie coperta**

Per superficie coperta degli edifici s'intende la proiezione orizzontale dei fili esterni delle

strutture e dei tamponamenti perimetrali, comprese le superfici dei volumi aggettanti ( bow – windows ), dei porticati e loggiati e con esclusione dei balconi aperti.

### **3 - V = Volume**

Per volume di un edificio s'intende la somma dei prodotti delle superfici utili ( Su ) di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento nonché del prodotto delle superfici non utili per la relativa altezza fuori terra con la esclusione dei porticati pubblici, di uso pubblico o condominiali e dei sottotetti non abitabili e dei volumi tecnici.

Devono intendersi “ volumi tecnici “, ai fini della esclusione del calcolo del volume, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc. ) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare spazio nel corpo dell'edilizia realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono quindi esclusi dal computo dei volumi strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, la extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione degli impianti di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra della linea di gronda.

### **4 - H = Altezza del fabbricato**

Per altezza del fabbricato s'intende l'altezza massima fra quelle dei vari fronti, misurata dal piano di utilizzo ( piano terreno sistemato al piede delle fronti ) alla linea d'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 50%.

Per gli edifici posti a mezza costa dei terreni in pendenza l'altezza sarà misurata dalla linea naturale del terreno sul fronte a valle e potrà essere aumentata della metà della differenza tra l'altezza a monte e l'altezza a valle medesima.

**5 - Di = Distacco**, espresso in metri, del fabbricato dai confini con i lotti adiacenti e con i limiti di zona.

**6 - Ds = Distacco**, espresso in metri, del fabbricato dalla strada completa di marciapiede.

**7 - Df = Distanza**, espressa in metri, tra fabbricati, ovvero tra pareti di edifici antistanti.

**Art. 5** - Nelle aree fondiarie sono previsti interventi sia per singole unità edilizie che per unità edilizie accorpate, ma sempre nel rispetto delle tipologie e secondo le disposizioni planimetriche ed altimetriche di indirizzo contenute nelle tav. nn. 5vv ed 6vv di Piano.

### **- Tipologie edilizie**

#### **a - Tipo A**

(lotti nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 28 – 29 – 38 – 39 – 45 – 46 )

Edifici in linea con unità minima di aggregazione, di composizione e destinazione d'uso così individuate:

**piano seminterrato** = Parcheggio e servizi

**piano terra o sopraelevato** = Attività commerciali, artigianali di servizio, uffici, studi professionali, esercizi pubblici, residenze.

**piano I - II - III - IV e superiori** = Residenziale

#### **b - Tipo B**

Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 24 – 25 – 26 – 27 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 47 - **48**)

Edifici in linea con unità minima di aggregazione di composizione e destinazione d'uso così individuate:

**piano terra** = Parcheggi e servizi

**piano I - II - III - IV** = Residenziale

Per il **lotto 48** è ammessa anche la tipologia a ballatoio, con aggregazioni in linea nella parte a Nord e per corpi collegati ma autonomi nella parte Sud. Il PT sarà di norma a “pilotis” e per i piani I-II-III l’uso è residenziale. Qualora le norme del PAI Tronto lo permettano è ammessa, con le opportune misure di mitigazione ove necessarie, la realizzazione dell’interrato senza stazionamento di persone destinato a parcheggi.

- I corpi di fabbrica, composti dall’aggregazione di più unità edilizie devono avere, nella sistemazione finale, aspetto estetico ed architettonico omogeneo alla unità minima di aggregazione generatrice.

- Le coperture ammesse sono del tipo a falde e del tipo piano, con previsioni di locali adibiti a lavatoio e stenditoio, che rispondono ai seguenti requisiti:

**a** - aggetto massimo del cornicione mt. 1,25;

**b** - falde e locali, esclusi cornicioni e comignoli non sporgenti oltre l’inclinata del 50% rispetto alla linea determinata, dovranno rispettare i seguenti indici edilizi:

dall’estradosso dell’ultimo solaio di copertura dei piani abitabili;

**c** - altezza massima interna mt. 2,45;

**d** - superficie trasparente non superiore a 1/15 della superficie dei locali

**e** - accesso tramite scale condominiali.

**c - Tipo C**

(lotto n. 49)

Edificio di tipologia a torre con unità minima di aggregazione, di composizione e destinazione d’uso così individuate:

**piano seminterrato/interrato** = Parcheggi e servizi

**piano terra/ sopraelevato** = Attività commerciali di piccola dimensione, artigianali di servizio, uffici, studi professionali, esercizi pubblici, servizi pubblici di quartiere.

**piano I - II - III - IV e superiori** = Residenziale

**Art. 6** - Nelle aree fondiari, le singole unità edilizie, secondo le tipologie ammesse

**a - Tipo A**

**If max.** = 4.00 mc/mq

**H max** = 18.00 mt.

**Di** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano

**Ds** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano e nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

**Df** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano e nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

### **b - Tipo B**

**If max** = 3.50 mc/mq

**H max** = 15.00 mt.

**Di** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano

**Ds** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano e nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

**Df** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano e nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n. 1444

### **c - Tipo C**

**If max.** = 4.00 mc/mq

**H max** = 48.00 mt.

**Di** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano

**Ds** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano e nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

**Df** = secondo gli allineamenti previsti dalla tavola n. 6vv del Piano e nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

### **Art. 7 - Aree per servizi pubblici di quartiere**

Le aree denominate "istruzione" indicate con opportuno retino sulla tav. n.3vv sono destinate alla realizzazione di attrezzature scolastiche di quartiere (asilo nido e/o scuola materna e relativi servizi).

Agli edifici si applicano i seguenti indici edilizi secondo gli allineamenti previsti alla tav. 4vv:

**If max.** = 1.00 mc/mq

**Ds** = nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

**Df** = nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

La realizzazione di tali attrezzature può essere di iniziativa pubblica o privata; in questo ultimo caso la edificazione e la gestione dei servizi sono regolamentate da opportune convenzioni.

### **Art. 8 - Aree per il verde pubblico attrezzato**

In tali aree potranno essere realizzate attrezzature per il gioco, il riposo e lo sport, per la sola utilizzazione ricreativa e dilettantistica.

Sono permesse a terra sistemazioni pedonali e costruzioni attinenti alle funzioni cui sono destinate con indice fondiario di 0,003 mc/mq.

Nella zona ad Ovest del PEEP è possibile l'insediamento di attrezzature sportive di quartiere, individuate tramite progettazione specifica dell'insieme ed inserite nell'ambito della zona verde con coerenza e dotazione dei necessari servizi pubblici.

Nelle aree a Nord-Ovest del PEEP in prossimità della Salaria e a Sud-Ovest lungo il Fosso collettore è possibile collocare "orti per anziani" secondo quanto stabilito dal "Regolamento Comunale del verde".

La realizzazione di tali attrezzature può essere di iniziativa pubblica o privata; in questo ultimo caso la edificazione e la gestione dei servizi sono regolamentate da opportune convenzioni.

### **Art. 9 - Risparmio energetico**

Secondo gli indirizzi forniti dalla delibera adottata dal Consiglio Comunale n. 100 del 18 dicembre 2006 negli edifici di nuova costruzione vanno di norma privilegiati tutti gli accorgimenti tendenti al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale.

### **Art. 10 - Permeabilità dei suoli**

Nel rispetto di quanto previsto sia dalle norme di salvaguardia del PAI del Tronto sia da un concetto di sostenibilità generale che privilegia la permeabilità del suolo, nelle aree a parcheggio e nelle aree di pertinenza degli edifici, vanno privilegiate, per quanto possibile, soluzioni che prevedano la massima permeabilità.

### **Art. 11 - Aree per parcheggi**

Sono riservate alla sosta per autoveicoli leggeri; in tali zone saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura non inferiore ad una pianta ogni 40 mq. di superficie a parcheggio.

### **Art. 12 - Aree di pertinenza degli edifici**

Non sono consentite recinzioni. Le aree non occupate dalle costruzioni sono da intendersi di uso pubblico e dovranno essere sistemate a prati e a spazi pedonali dai singoli proprietari concessionari, secondo le indicazioni della tavola n. 2vv del Piano. L'Amministrazione Comunale ne curerà la manutenzione e la pulizia con la collaborazione degli interessati. Sia negli spazi verdi condominiali che in quelli pedonali condominiali dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva nuove alberature di alto fusto e essenze arbustive. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

Sotto gli spazi pedonali, per tutta la lunghezza degli edifici di tipo A possono essere ricavate superfici coperte da utilizzarsi a parcheggio anche ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17.08.1942 n. 1150 così come sostituito dall'art. 2, comma 2, della L. 24.03.1989 n. 122.

Le sistemazioni generali e di dettaglio, comprese le canalizzazioni per le utenze pubbliche, dovranno uniformarsi ai progetti direttori, approntati dal Settore Lavori Pubblici ed approvati dall'Amministrazione Comunale, in esecuzione dello strumento attuativo.

### **Art.12 bis – Rapporti con la pianificazione sovraordinata**

In ossequio delle vigenti norme del progetto di piano stralcio di bacino del fiume Tronto, approvato con delibera del comitato Istituzionale dell'Autorità Interregionale di Bacino del Fiume Tronto n.2 del 18.2.2005, pubblicato sulla G.U.R.I. del 20.07.2005 il presente articolo norma le misure da prevedere nelle nuove edificazioni.

Per le zone E3 valgono le misure di salvaguardia dell'art.11 delle NTA del Tronto e in materia di ri-pianificazione l'art.20 comma 3° delle stesse N.T.A. del PAI. Pertanto permanendo la perimetrazione E3 in accordo con le recenti linee guida regionali, tra l'altro contenute anche nel PAI regionale si prevedono le seguenti misure di mitigazione sulle nuove costruzioni:

- realizzare sopraelevate le superfici abitabili, ed escludere la destinazione d'uso residenziale ai piani interessabili dalla piena di riferimento;
- evitare o contenere la realizzazione di locali interrati o seminterrati a meno di opportune protezioni (che debbono ricomprendere un franco di almeno 0.50 m. dalla massima quota prevedibile dell'inondazione) ed in rapporto alla posizione dell'insediamento rispetto all'asta fluviale;
- escludere destinazioni d'uso che comportino permanenza nei locali interrati;
- realizzare le aperture degli edifici, qualora esse siano previste al di sotto del livello di piena, a tenuta stagna o previa impermeabilizzazione. Predisporre l'impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento e il relativo sopralzo delle soglie di accesso, delle prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura;
- progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale; a tal scopo i piani terra sono previsti su "pilotis".
- progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare

allineamenti di grande lunghezza nel senso di scorrimento delle acque, qualora si preveda che questi possano indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;

- disporre gli ingressi e le aperture in genere in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
- favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, a meno che questi non siano appositamente ideati e dimensionati allo scopo;
- prevedere recinzioni le cui fondazioni non fuoriescano dal piano di campagna e che siano sommergibili e trasparenti al flusso delle acque ed orientate, se possibile, nel senso parallelo al flusso delle acque ipotizzato;
- impostare la quota del piano terra abitabile, con riferimento alla geomorfologia dei luoghi, ad un livello adeguatamente superiore a quello atteso per la piena di riferimento.

Inoltre verranno previste misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni quali ad esempio:

- opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali.

Su eventuale prescrizione dell'Ente competente potranno anche essere messe in opera misure atte a favorire l'allontanamento e la messa in sicurezza in caso di inondazione ed utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche.

Tali accorgimenti vanno opportunamente indicati nelle progettazioni esecutive degli interventi.

Per zone di minore rischio idraulico valgono le norme fissate dal PAI nei rispettivi articoli di riferimento.