



**COMUNE DI
MONTECORVINO PUGLIANO**
Località Pagliarone

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
avente valore di Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 della L.457/78
PARCO VERDIANA

ELABORATO : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE
CONSORZIO PARCO VERDIANA



PROGETTISTA
OFFICINA PROGETTI s.r.l.

NORME GENERALI

FINALITA'

Il Piano Urbanistico di Attuazione in argomento disciplina il recupero attraverso interventi mirati all'interno del Parco Verdiana ubicato in località Pagliarone del Comune di Montecorvino Pugliano (SA). In tale zona è prevista la realizzazione di nuove aree per il parcheggio, incremento di reti per la pubblica illuminazione, realizzazione di un nuovo ingresso agli edifici esistenti, rialzo della quota dei giardini privati, ciò finalizzato al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- Recuperare l'intero sistema insediativo con i relativi volumi assentibili;
- Razionalizzare l'uso dello spazio pubblico e privato;
- Incrementare le aree di parcheggio a servizio dei residenti;
- Creare aree di verde attrezzato;
- Definire i percorsi pedonali e veicolari;
- Definire gli elementi di arredo urbano;

CONTENUTI E EFFICACIA DEL P.U.A.

RUEC

ART. 79 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il presente P.U.A. ha valore ed efficacia di Piano di recupero di cui alla L. n. 457 del 05/08/1978;

Le seguenti norme contengono i parametri urbanistici ed edilizi di attuazione del piano. Per tutto quanto non sia direttamente regolato dalle presenti norme valgono i disposti delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale in vigore.

RUEC

ART. 81 PUA di iniziativa privata

I proprietari, ottenuta l'autorizzazione mediante deliberazione della giunta Comunale, inoltrano la richiesta di approvazione al Responsabile del Settore entro il termine assegnato. Ad essa saranno allegati tutti gli elementi necessari per la valutazione completa di tutti gli aspetti urbanistici, costruttivi e tecnologici.

RUEC

ART. 30 Volume urbanistico

Il R.U.E.C. infatti, all'art.30 comma 6, sancisce che i volumi di sottotetto, con falde inclinate con quota zero all'imposta e che abbiano pendenza inferiore o uguale a 30 gradi o con altezza massima fino a 2 mt., sono scomputati dal calcolo del volume urbanistico.

NORMATIVA DELLA ZONA B

NTA

ART. 41 Generalità

La zona B individua le aree comprese nel perimetro urbano che presentano

una struttura insediativa consolidata a prevalente destinazione residenziale

NTA

ART. 42 Ambito di applicazione

Conformemente alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la zona B individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.

NTA

ART. 43 Zonizzazione B

La zona omogenea B si suddivide nelle seguenti sottozone:

- B1 tessuti residenziali a bassa densità Santa Tecla – Pugliano -Torello - San Vito
- B2 tessuti residenziali ad alta densità Pagliarone- Bivio Pratole
- **B3 tessuti residenziali ad elevata densità Parco Verdiana**
- B4 tessuti urbani disomogenei compatti
- B5 tessuti urbani disomogenei frammentati

NTA

ART. 51 Sottozona B3

La sottozona B3 si contraddistingue con un edificato consolidato a elevata densità, ubicato in località Pagliarone ed identificato con l'insediamento residenziale del Parco Verdiana.

La sottozona è soggetta alla formazione di apposito Piano Urbanistico Attuativo, avente valore di piano di recupero ai sensi dell'art.30 legge n.457/78, finalizzato al recupero residenziale di tutti i volumi che abbiano i requisiti di abitabilità.

Il PUA prevede, inoltre, la cessione delle aree destinate a standard, determinate ai sensi del D.M. 1444/68, relative ai soli volumi urbanistici recuperati. In particolare, le aree esistenti destinate agli spazi di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 saranno computate ai sensi dell'art.4 dello stesso decreto in misura doppia di quella effettiva. Il volume urbanistico recuperato va inteso come differenza tra il volume urbanistico esistente e il volume urbanistico esprimibile dalla originaria Superficie fondiaria, , calcolati ai sensi della presente normativa. In tale sottozona non sono realizzabili nuove volumetrie a esclusione di quelle strettamente necessarie per la realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico.

PARAMETRI

- If: 2,5 mc/mq;
- Rc: 0,25 della superficie fondiaria
- Hm: 14 m
- Dc: non inferiore alla metà dell'altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 6,5m;
- De: non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto;
- Ds: non inferiore a 5m
- Sp: min 50% della superficie territoriale;
- Dal: min 1 pianta alto fusto/100mq superficie territoriale;
- Dar: min 1 arbusto/50mq superficie territoriale;
- Np: 4 piani fuori terra con sottotetto non abitabile;
- Standard insediativo: 100mc/ab.

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

NTA

ART. 81 PUA di iniziativa privata

Costituiscono parte integrante del piano di recupero i seguenti elaborati:

A) Documentazione Amministrativa:

- A1 - Domanda in bollo a firma autentica dei proprietari interessati o legali rappresentanti.
- A2 - Titoli di proprietà delle aree e degli immobili.
- A3 - Eventuali dichiarazione di rinuncia di eventuali proprietari non interessati al PUA
- A4 - Atto costitutivo
- A5 - Statuto Consortile
- A6 - Procura Speciale
- A7 - Tabella millesimale
- A8 - Tabella Consortile
- A9 - Tabella dei diritti edificatori

B) Documentazione Tecnica:

- B 1 – Planimetria Catastale , Estratti catastali , Visure catastali 1:2000
- B 2 - Aerofotogrammetria, Zonizzazione con dati di PUC, Vincoli 1:2000
- B 3 - Infrastrutture di zona 1:5000
- B 4 - Planimetria con punti di scatto 1: 1000 - Rilievo Fotografico
- B 5 - Sagoma di comparto 1:500 - Rilievo 1:500
- B 6 - Sezioni e Profili 1:500
- B 7 - Progetto architettonico 1:500 - particolari costruttivi 1:100 / 1:50 - Viabilità 1:500
- B 8 - Planimetria generale con utilizzazione di superficie 1:2000 - Planimetria con aree pertinenziali 1:500 - Piante delle aree pertinenziali in sotterraneo 1:200
- B 9 - Planimetria generale con distanze fabbricati-confine di comparto 1:500, Planimetria generale con superfici permeabili 1:500 - Tabelle di confronto parametri urbanistici Norme Tecniche Attuative e parametri urbanistici
- B 10 - Planimetria generale con sagome fabbricati – Sagome fabbricati con tabelle metriche 1:1000 / 1:200 Tipologie edilizie
- B 11 - Urbanizzazioni 1:500
- B 12 - Collaudo statico
- B 13 - Viste tridimensionali
- B - Norme tecniche di attuazione

Allegati

- Relazione illustrativa

- Relazione geologica – Geotecnica

- Relazione sul clima acustico

- Schema di convenzione

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi previsti dal piano di urbanizzazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri e attraverso gli strumenti di seguito descritti:

1) Planimetria di utilizzo in superficie (Tavola B8)

Che rappresenta la distribuzione generale dell'utilizzazione di superficie del comparto. Il progetto planimetrico ha caratteristiche di schema vincolante per quanto riguarda le aree fondiarie, le strade, il verde pubblico e privato, i parcheggi e le aree pertinenziali.

2) Tabella dati urbanistici ed edilizi (Tavola B9)

Che riporta i parametri vincolanti dell'intervento in termini di dimensionamento urbanistico ed edilizio delle opere realizzabili nel Comparto.

3) Intervento edilizio (Tavola B7)

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio del permesso a costruire delle opere previste negli elaborati di progetto

ATTUAZIONE DEL P.U.A.

Il piano si attua mediante gli interventi, riferibili alle singole parti e tipologie individuate nel Comparto, sulla scorta di permessi di costruire di ogni singola attività edilizia assentita, nel rispetto dei parametri generali di progetto riportati negli elaborati di cui agli articoli precedenti.

ELEMENTI INVARIANTI

Sono da considerarsi invarianti e quindi scelte di fondo non modificabili del P.U.A.:

- a) L'assetto stradale distribuzione e di sosta;
- b) La perimetrazione delle aree fondiarie e delle aree standard;
- c) La perimetrazione dei fabbricati esistenti e le relative aree di pertinenza;
- d) La superficie fondiaria del comparto, stabilita pari a 34781 mq.;
- e) La superficie fondiaria Trust, pari a 7461 mq.;
- f) La superficie permeabile in misura non minore del 50% della superficie territoriale;

VARIABILI DI PROGETTO

Sono da considerarsi variabili di progetto che non comportano Variante del P.U.A. gli interventi riguardanti:

- a) le sagome delle superfici permeabili ed impermeabili, modificabili formalmente e riposizionabili nell'ambito del comparto sempre che sia verificato il rispetto dei parametri dimensionali riportati dal presente PUA;
- b) la diversa posizione ed andamento dei percorsi esterni, sia pedonali che carrabili, di pertinenza dei fabbricati;

c) la diversa posizione dei varchi di accesso ai fabbricati necessitata da chiari criteri di funzionalità;

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI PIANO

L' intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti parametri generali:

Superficie territoriale (St):

rappresenta la superficie complessiva dell'area del Comparto, destinazione omogenea di zona B3 è misurata pari a 36680 mq.

Superficie Standard (Ss):

rappresenta la superficie deputata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, misurata pari a 1899 mq.

Superficie fondiaria (Sf):

rappresenta la superficie risultante al netto delle aree a standard, misurata pari a 34781 mq.

Rapporto di Copertura (Rc):

rappresenta la superficie massima di ingombro degli edifici si misura come il 25% della Sf ed è pari a 7358 mq.

Altezza massima (H max):

rappresenta l'altezza massima fuori terra degli edifici consentita con riferimento al piano di campagna; essa non può essere superiore a 14,00 m.

Superficie permeabile(Sp):

rappresenta la superficie che ha caratteristiche di fluire le acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto corrisponde a quella non coperta da edifici né in elevazione, né sotterranei e non bitumate. Essa dovrà avere estensione non minore del 50% della superficie territoriale ed pari a 18350 mq.

DESTINAZIONI D'USO DI PIANO

Le destinazioni d'uso nei fabbricati sono le seguenti:

- funzione terziaria, artigianale e commerciale nei piani terra;
- funzione residenziale nei piani primo, secondo e terzo;
- locali pertinenziali di parcheggio nel piano interrato;
- locali di sgombero nel piano sottotetto.

PRESCRIZIONI DI PIANO

Gli alloggi destinati alla residenza dovranno contenere i requisiti minimi fisici e di qualità ambientale di cui al vigente RUEC.

I locali di servizio e quelli accessori dovranno essere legati da vincolo pertinenziale all'immobile cui sono asserviti, mediante atto trascritto e registrato.

CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Gli interventi sui fabbricati dovranno essere progettati in conformità alle tipologie edilizie prescritte nelle apposite tavole del P.U.A. e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

Recinzioni

Le recinzioni lungo la strada pubblica al limite del comparto non dovranno superare l'altezza di ml 2,00 e saranno realizzate da muretto di altezza massima pari a ml 1,00 e sovrastante siepe su recinzione metallica secondo quanto altro previsto dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Spazi pertinenziali

La sistemazione delle aree scoperte interne al lotto e di pertinenza dei singoli fabbricati deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento. Le aree interne che non siano destinate all'edificazione o che non vengano destinate a piazzali e/o spazi di manovra e parcheggi, devono essere sistemate a verde e piantumate secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale in tema di messa a dimora di alberi di alto fusto e siepi.

Parcheggi

Per ogni Fabbricato, oltre ai parcheggi interrati pertinenziali, dovranno essere garantiti parcheggi esterni per soddisfare i disposti di P.U.C.

Spazi di manovra interni

I piazzali carrabili e pedonali devono essere asfaltati o pavimentati garantendo il soddisfacimento dei parametri minimi di superficie permeabile sopra descritti. Gli spazi carrabili scoperti dovranno essere dotati di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia. Le suddette acque potranno poi essere recapitate in fognatura.

Barriere architettoniche

Per quanto riguarda gli interventi per la realizzazione dei nuovi ingressi ai fabbricati, dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla legge n.13/89 e dal DM 236/89, che impone percorrenze pedonali con pendenza massima dell'8% fino a 10,00 m. di lunghezza; rampe scala con larghezza minima di 1,20 m., pedate di 30 cm. ed alzate di 16 cm., nonché quanto previsto dall'art.143 del R.U.E.C.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nell'ambito della progettazione esecutiva sia dei singoli interventi edilizi che delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate, in relazione a quanto disposto dalle NTA e dal RUEC le seguenti azioni di mitigazione:

Risparmio idrico

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua potabile prevedendo:

- la realizzazione di sistemi di captazione e accumulo di acqua piovana per gli usi irrigui degli spazi a verde circostanti i fabbricati;
- impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto;

Inquinamento luminoso

La progettazione dell'illuminazione pubblica deve contenere i requisiti prestazionali, di limitazione della dispersione del flusso luminoso, nonché del contenimento del consumo energetico, di cui alle norme UNI EN 13201, UNI 10819 e Legge Regione Campania 12/2002.

Attività cantieristica

Dovranno essere adottati adeguati interventi finalizzati al rispetto delle seguenti indicazioni:

- Realizzazione di opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare sistemi di drenaggio naturale e conservando i canali di deflusso delle aree circostanti il comparto.
- Predisposizione di un piano di gestione dei rifiuti derivanti dalle operazioni di costruzione (riutilizzo dei materiali di scavo, ect.)

NORME PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Opere di urbanizzazione

Le aree destinate ad accogliere gli standard di Piano e le opere di urbanizzazione come rappresentate e definite nella documentazione di progetto delle stesse saranno cedute all'amministrazione comunale. Contestualmente sarà disponibile l'uso del parcheggio progettato nell'area stessa, allocato lungo il confine del Comparto in contiguità con la rete viaria esterna.

Modalità di esecuzione

Il costo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, se appaltate ai proponenti del Piano ai sensi dell'art. 144 del R.U.E.C., potrà essere scomputato con l'entità degli oneri di urbanizzazione dovuti sui permessi di costruire relativi ai fabbricati con le modalità di cui alla convenzione attuativa.

Prescrizioni

Le opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla legge n.13/89 e dal DM 236/89, nonché quella prevista dal D.P.R. 24.07.1996 n.503 con particolare attenzione ai percorsi pedonali ed alla accessibilità e visitabilità degli spazi pubblici di verde e parcheggio.

Verde pubblico

Le aree a verde dovranno essere realizzate secondo le modalità previste dal art. 152 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale allo scopo di ottenere miglioramento dell'inerzia termica estivo-invernale e drenaggio del deflusso di acqua meteorica. I soggetti attuatori assumeranno l'obbligo della manutenzione delle aree.

Parcheggi pubblici e percorsi pedonali

I parcheggi pubblici ed i percorsi pedonali dovranno essere realizzate secondo le modalità previste dall'art. 208 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e comunque secondo le prescrizioni riportate nel P.U.A. I parcheggi saranno pavimentati con elementi green-block aperti e permeabili, i percorsi pedonali, saranno pavimentati con materiali permeabili, antigelivi e antiscivolo.