

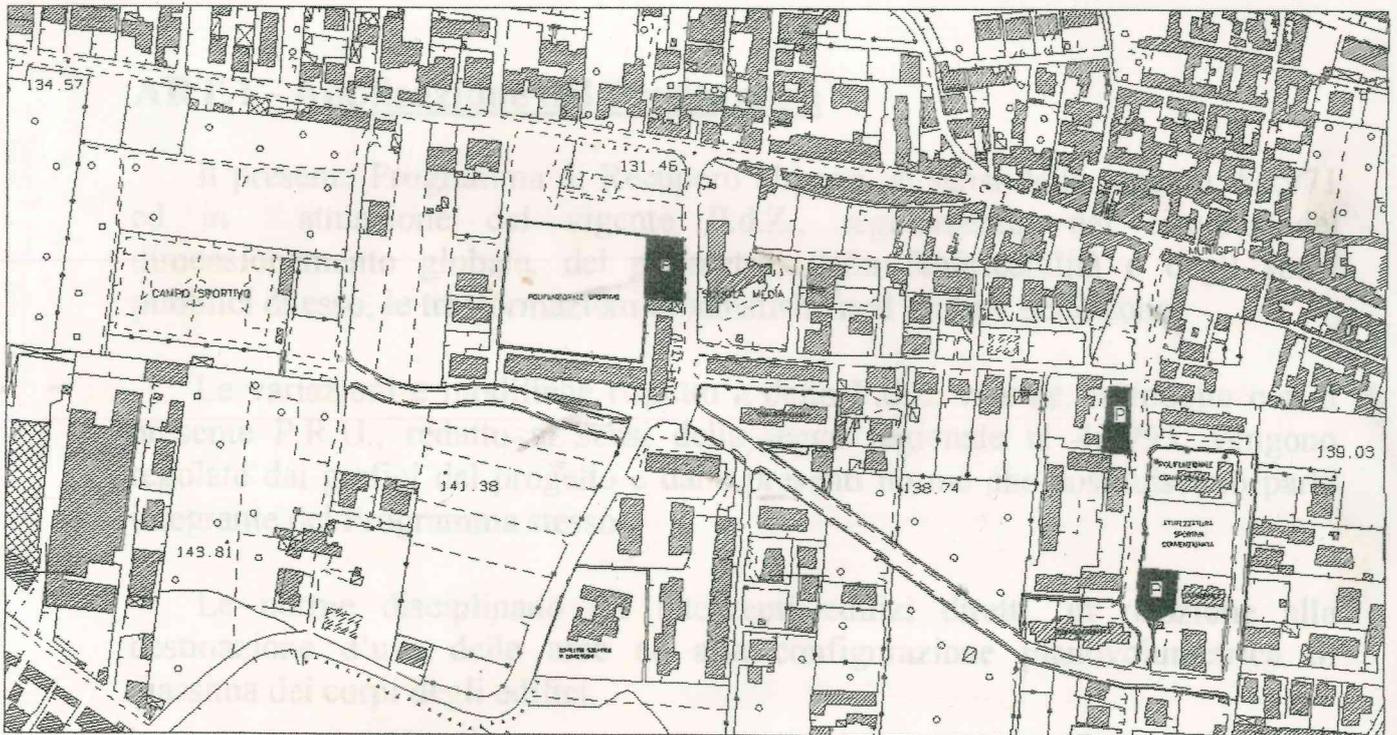
CC 10/2001

COMUNE DI CALVIZZANO

Provincia di Napoli

PROGRAMMA PRELIMINARE PER IL RECUPERO URBANO

(Legge 493/93 e D.G. Regione Campania n°73/97)



NORMATIVA DI ATTUAZIONE

DATA



Il Progettista

Prof. Ing. Renato Cristiano

ART.1 - Applicazione del Programma

Il presente Programma di Recupero Urbano, ai sensi della legge n. 865/71 ed in attuazione del vigente P.d.Z., regola, nel rispetto del dimensionamento globale, del perimetro, della fabbricabilità e degli spazi pubblici di esso, le trasformazioni urbanistiche nell'ambito della zona.

Le variazioni e modifiche rispetto a detto P.d.Z. vigente, introdotte con il presente P.R.U., redatto ai sensi della legge regionale n. 493/93, vengono regolate dai grafici del progetto e dalle presenti norme che costituiscono parte integrante del Programma stesso.

Le norme disciplinano gli interventi edilizi diretti, in relazione alla destinazione d'uso delle aree ed alla configurazione planovolumetrica di massima dei corpi degli edifici.

In particolare, a tal fine, assumono valore di dati progettuali specifici di contenuto normativo quelli relativi alle superfici dei lotti ed alle cubature edificabili su ciascuno di essi indicati nel "Quadro finanziario" riportato nella Relazione tecnica.

I grafici riguardanti l'individuazione degli interventi, con la suddivisione e destinazione dei lotti e la viabilità di progetto, nonché il piano particellare di esproprio, hanno carattere prescrittivo; i restanti grafici hanno carattere indicativo o descrittivo.

Art. 2 - Definizione delle dimensioni, degli indici e parametri edificatori

Ai fini dell'attuazione del P.R.U. e per i relativi interventi, valgono le seguenti particolari definizioni delle dimensioni e dei parametri edificatori.

- Superficie coperta = area della proiezione sul terreno della volumetria fuori terra dell'edificio.

Danno luogo a superficie coperta le tettoie con sviluppo delle tompagnature esterne eccedenti il 50% del perimetro complessivo della proiezione sul terreno della tettoia stessa.

- Rapporto di copertura = rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto.

- Superficie utile = somma di tutte le superfici di pavimento coperte, ad ogni livello fuori terra dell'edificio.

La superficie utile va misurata al lordo delle murature e di ogni altro ingombro.

Non fanno parte della superficie utile quelle poste a quota inferiore a m 1,00 dalla quota del terreno sistemato all'intorno.

- Indice di utilizzazione = rapporto tra la superficie utile e quella del lotto.

- Volume = cubatura lorda della parte dell'edificio sita al di sopra della quota del terreno nella sua sistemazione definitiva al piede del corpo di fabbrica.

Non fanno parte del volume eventuali porticati, pensiline, parapetti, canne fumarie e camini, torrioni scale ed ascensore, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici in genere.

E' esclusa la realizzazione di stenditoi.

- Indice di fabbricabilità fondiaria = rapporto tra il volume del corpo o dei corpi di fabbrica e la superficie del lotto.

- Altezza massima = altezza dell'edificio misurata all'estradosso dell'ultima copertura piana o all'estradosso della copertura in corrispondenza della gronda, per eventuali tetti a falde inclinate, rispetto alla quota del terreno sistemato.

Per l'altezza non vanno considerati parapetti, camini, torrioni scale ed ascensori.

Non vanno altresì considerate ai fini della determinazione delle altezze le rampe di accesso agli ambienti interrati o seminterrati ed i cavedi e le intercapedini di isolamento da terrapieni, se di ampiezza inferiore al m 1,50.

- Distanze tra i fabbricati = distacco minimo tra le proiezioni verticali di tutte le

parti dei fabbricati, inclusi gli sporti, pensiline e tettoie, qualora eccedenti la profondità di mt. 1.00, valutato ortogonalmente ai prospetti.

- Distanze dai confini = distacco minimo tra la proiezione del fabbricato ed il confine antistante, al netto degli sporti, pensiline e tettoie.

ART.3 - Efficacia del programma

Il Programma di Recupero Urbano, in quanto attuativo del vigente Piano di Zona, ha efficacia di piano particolareggiato.

Definisce e dettaglia l'assetto urbanistico all'interno della zona ad esso assoggettata, mediante la individuazione della trama infrastrutturale, la previsione delle aree e delle destinazioni pubbliche e di pubblico interesse, l'articolazione delle aree private residenziali; il Piano, infine, integra le previsioni dello strumento generale nella sistemazione degli allacciamenti e collegamenti esterni.

La definizione planovolumetrica del piano va considerata vincolante per le dimensioni massime, per le altezze e per la posizione dei corpi di fabbrica, consentendosi le modifiche di dettaglio richieste dalla progettazione esecutiva, tali tuttavia da non influire sulle caratteristiche tipologiche degli edifici medesimi.

ART.4 - Qualificazione funzionale delle aree

I soggetti che provvedono all'attuazione del Programma sono tenuti al rispetto della qualificazione funzionale delle aree di intervento, distinte per destinazioni.

Art. 5 - Destinazione dei lotti per attrezzature pubbliche

I lotti individuati quali attrezzature pubbliche (anche in adempimento delle prescrizioni di cui all'art. 6 del D.M. n. 1444 del 2.4.68) sono destinati rispettivamente a verde pubblico attrezzato e sportivo, a parcheggi pubblici, ad edilizia scolastica ed a servizi di interesse comune (polifunzionale commerciale).

Eventuali modifiche di destinazione funzionale per tutte le tipologie di attrezzature pubbliche, nell'ambito comunque di quelle di interesse collettivo, rientra nella facoltà dell'Amministrazione, senza specifica formalità.

Egual facoltà, senza il ricorso a formalità, è riconosciuta all'Amministrazione per quanto riguarda modifiche della consistenza edificata pubblica e/o della relativa configurazione planovolumetrica.

Tutte le attrezzature, sia di verde attrezzato e sportivo che di parcheggi, istruzione e servizi, ospitate nei lotti di proprietà pubblica, possono essere affidati in concessione dall'Amministrazione, previa apposite convenzioni regolanti gli oneri e gli obblighi, alla realizzazione ed alla gestione dei privati.

Art. 6. - Destinazione dei lotti fondiari

I lotti fondiari hanno destinazione residenziale.

Le unità edilizie di carattere residenziale possono ospitare al piano interrato autorimesse ed eventuali scantinati al coperto.

Al livello terraneo è comunque ammessa la presenza di garages, di attività commerciali, artigianali, studi, uffici e servizi privati in genere; è consentita anche l'installazione di pubblici esercizi e di attrezzature per lo svago.

Non sono ammesse destinazioni residenziali al livello terraneo: i piani rialzati potranno ospitare residenze solo se la relativa quota di calpestio è sopraelevata di m 1,80 rispetto al terreno sistemato all'intorno e della viabilità pubblica prospiciente.

Nell'ambito del lotto fondiario sono vietate costruzioni accessorie nei distacchi e nei cortili; gli spazi interni, al di fuori delle aree destinate a strade di accesso condominiali o a rampe per raggiungere i locali seminterrati, debbono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Art. 7 - Disciplina dei lotti per attrezzature pubbliche

I lotti di attrezzatura pubblica con destinazione a parcheggi, dovranno essere separati dagli spazi di circolazione dalla viabilità di servizio all'insediamento mediante marciapiedi pedonali o cordature e recinzioni perimetrali ed accessibili attraverso appositi varchi in essi.

Negli spazi di parcheggio può essere prevista la piantumazione di essenze ombrelliformi con interasse tra le piante multiplo degli ingombri delle autovetture.

Sono ammesse strutture provvisorie ed amovibili di servizio (chioschi, guardiole).

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati dai volumi sussidiari di servizio (spogliatoi, uffici, ed eventuali esercizi pubblici).

Nella configurazione planovolumetrica indicata nel presente programma, le altezze massime dei corpi di fabbrica con destinazione pubblica non dovranno superare i m 9,50 per il polifunzionale ed i m 4,50 per l'edificio del complesso scolastico ed un rapporto di copertura di 0,25 mq/mq.

Art. 8 - Disciplina dei lotti fondiari

I parametri urbanistici che, nell'ambito delle quantità di edificazione definite per ciascun lotto fondiario residenziale, costituiscono i limiti massimi al cui interno articolare la configurazione planovolumetrica sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima 2,5 mc/mq;
- rapporto di copertura 0,30 mq/mq;
- indice di utilizzazione 0,65 mq/mq.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica non dovrà eccedere i m 10,50

I distacchi tra edifici, tra edifici e confini privati e tra edifici e fili stradali sono quelli riportati nella allegata planovolumetria.

La distanza minima da rispettare tra fabbricati disposti su lotti diversi va, comunque, contenuta all'interno della retta limite determinata dal rapporto distanza/altezza pari ad 1,0 per ciascun livello del nuovo edificio da realizzare rispetto al piede del fabbricato esistente.

Sono vietate le costruzioni a muro cieco sul confine.

Art. 9 - Parcheggi privati

Tutti i lotti privati dovranno assicurare al loro interno adeguata disponibilità di spazi di parcheggio, sosta e manovra.

Naturalmente le aree necessarie potranno trovare collocazione anche in spazi diversi da quelli della sola superficie scoperta del lotto.

La superficie di parcheggio privato da assicurare dovrà essere corrispondente ad 1 mq per ogni mc di costruzione per la parte residenziale ed annessi, ed a mq 40 per ogni 100 mq di superficie utile lorda per le destinazioni non residenziali ammesse.

Ciascun posto macchina autonomo, in rimesse o box, ha valore equivalente a mq 25 di parcheggio privato.

Art. 10 - Sistemazioni esterne

Le recinzioni interposte tra i lotti e quelle lungo le strade pubbliche di servizio dovranno essere realizzate con muri di altezza inferiore a m 1,20, sormontate da cancellate metalliche.

I varchi di accesso ai lotti dovranno essere di ampiezza non inferiore a m 4,50, e comunque sistemati in maniera da consentire l'ingresso degli automezzi senza ostacolare la circolazione sulle corsie carrabili della strada.

E' obbligatoria la sistemazione a verde delle fasce di lotto lungo la strada pubblica; per esse vale in ogni caso il divieto all'utilizzo quale depositi all'aperto.

Le sistemazioni esterne nel loro complesso ed i corpi di fabbrica dovranno assicurare condizioni di ordine, buona manutenzione e decoro.

Art. 11 - Dimensioni dei lotti

La definizione delle dimensioni dei vari lotti, tanto pubblici quanto privati, operata nell'apposita tavola di individuazione degli interventi e nel quadro economico allegato alla relazione, va considerata vincolante.

Art. 12 - Assegnazione delle aree

Le aree espropriate per l'attuazione del Programma di recupero potranno essere utilizzate direttamente dall'Amministrazione comunale, o affidate in concessione per l'esercizio delle funzioni di progetto, o, infine, per quelle residenziali cedute in diritto di proprietà ad operatori nel campo dell'edilizia convenzionata.

La concessione delle aree sarà disposta dall'Amministrazione sulla base di un apposito "Bando" che determinerà i criteri di dette assegnazioni.

Ai fini della valutazione della idoneità delle richieste per la realizzazione e/o l'esercizio delle attività pubbliche di progetto, queste dovranno essere corredate da uno schema planimetrico di massima dell'intervento e da relazione tecnico illustrativa, nonché dal piano economico dell'impianto, comprendente il programma produttivo di gestione.

Con le Società o privati concessionari, l'Amministrazione comunale stipulerà idonee convenzioni che dovranno disciplinare gli oneri posti a loro carico, le sanzioni per le inosservanze, il costo di concessione dell'area, i tempi e modi di realizzazione delle opere e tutto quanto altro necessario.

ART.13 - Rispetto della volumetria

Le cubature assegnate in base alla planovolumetria, non possono essere accorpate e/o redistribuite.

In casi di eventuali deroghe, tale accorpamento e/o redistribuzione dovrà in ogni caso essere concordemente richiesta da tutti i proprietari dei lotti interessati.

ART.14 - Deroga alla planovolumetria di progetto

In aggiunta alle modifiche di destinazione d'uso di cui all'Art. 5 della presente normativa, l'Amministrazione per motivate esigenze, che richiedono variazioni della sistemazione planovolumetrica di progetto, ha facoltà di derogare alla stessa, con ricorso ad adeguamenti senza valore di variante, con l'adozione di apposita Delibera, sempre che la deroga non pregiudichi la corretta utilizzabilità delle superfici fondiarie, e la dotazione complessiva di attrezzature pubbliche della zona.

Eventuali motivate richieste di modificazioni da parte dei privati dovranno essere preventivamente vagliate ed approvate dall'Amministrazione che, controllatane l'ammissibilità, verificherà il progetto relativo.

Detto progetto dovrà essere esteso all'intero Piano di Zona onde verificare la congruenza funzionale complessiva.

I maggiori oneri di urbanizzazione eventualmente comportati da tali adeguamenti ricadranno ad esclusivo carico dei privati richiedenti.

Ulteriori deroghe motivate, assumibili mediante apposita Delibera comunale senza ulteriori formalità, potranno riguardare gli aspetti attuativi del P.R.U. regolati dalla presente normativa che non presentano incidenza sulle quantità di edificazione globale della zona e sulle relative dotazioni di spazi per attrezzature pubbliche.

ART.15 - Obbligazioni

L'amministrazione potrà richiedere agli operatori che propongono i progetti di esecuzione del piano un atto di obbligazione aggiuntivo alla convenzione, nel quale risultano gli obblighi per la costruzione, la gestione, la manutenzione degli edifici nonché delle opere e dei servizi pubblici stabiliti nel piano.

Art. 16 - Oneri

Gli oneri di urbanizzazione saranno conferiti ai singoli assegnatari, secondo quanto specificamente definito nell'apposita convenzione di concessione, in ragione dell'entità e del tipo di opere di urbanizzazione che eventualmente gli stessi assumeranno a loro carico in termini di diretta realizzazione.

Art. 17 - Norme edilizie

L'Amministrazione comunale, previo parere consultivo dei suoi organi tecnici, rilascerà le concessioni edilizie che dovranno riguardare interventi estesi ad un intero lotto, ivi compresi gli spazi e le attrezzature di pertinenza.