

SOMMARIO

1. PREMESSA

2. RIFERIMENTI NORMATIVI :

- 2.1- Stralcio del vigente Regolamento Edilizio**
- 2.2- Stralcio N.T.A. della Variante parziale al PRG**
- 2.3- Stralcio N.T.A. del piano PEEP**
- 2.4- Progettazione del verde**

3. CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE.

- 3.1- Distribuzione della superficie utile e non residenziale**
- 3.2- Altezza degli edifici**
- 3.3- Sistemazione copertura**
- 3.4- Calcolo del volume**
- 3.5- Realizzazione garage interrati**

1. PREMESSA

Il presente documento riporta i riferimenti normativi ed i criteri generali di progettazione riferiti alla costruzione dei fabbricati ubicati nelle aree destinate al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) del Comune di Frattamaggiore.

La finalità del Disciplinare è quella di condurre alla maggior unificazione dei caratteri fondamentali degli edifici, pur nell'ambito delle prescrizioni per gli interventi così come stabilite dai provvedimenti grafici e descrittivi assunti sia dagli strumenti urbanistici generali che attuativi, soprattutto per quanto concerne le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale, benché suscettibili di leggere variazioni, così come specificato successivamente.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

La redazione del progetto esecutivo e l'esecuzione dei lavori sono disciplinati oltre che dalle indicazioni contenute in questo Disciplinare, anche da quanto contenuto nel Regolamento Edilizio del Comune di Frattamaggiore, approvato con D.P.A.P. n. 764/2002, nelle Norme di Attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P., approvato con delibera di G.C. n. 233/2005 nonché nelle Norme di Attuazione della "Variante parziale al vigente P.R.G. per l'individuazione delle aree P.E.E.P.", approvata con D.P.A.P. n. 1480/2004, che interessa le aree comprese nell'ex Zona Territoriale Omogenea "C" del P.R.G. del Comune di Frattamaggiore, approvato con D.P.A.P. n. 884/2001.

Si riportano, al riguardo alcuni stralci dei vari atti assunti.

2.1 STRALCIO DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 33 Caratteristiche dei locali di abitazione.

1. Anche in conformità al D M 05/07/1975, negli edifici urbani i locali di abitazione – cioè destinati a dimora abituale di persone debbono avere le superfici minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq 14;
- tinello con cabina di cottura superficie mq 14.
- stanza da letto superficie mq 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti;
- cucina e portineria: superficie mq 8 con larghezza non inferiore a m 1,80.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00.

2. L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in m 2,90 per i locali prospicienti la strada e 2.70 mt per i vani interni, inoltre: a) per il piano terreno, l'altezza minima da piano del marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato, per gli edifici arretrati di almeno 5 metri dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m 3,70;

Art. 34: Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

2. I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca: superficie mq. 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia: superficie mq 3,50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto-doccia superficie mq 2,50.

La larghezza minima è fissata in m. 1,40 per le stanze da bagno e in m. 1,10 per i gabinetti.

L'altezza minima è fissata in m 2.40 per i disimpegni, per i ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private. I corridoi devono avere la larghezza minima di m 1.10.

Art. 35: Accessibilità degli edifici.

1. La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 1,10
2. Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve essere adatto per l'uso dei portatori di handicap.
3. L'accesso dei portatori di handicap ai disimpegni verticali, scale e ascensori, sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe indipendenti (o abbinate a scale) di pendenza non superiore all'8%: la lunghezza massima di tali rampe, quando superino la pendenza del 5%, è fissata in m. 9,00: la larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiale antisdrucchiolevole.
4. Le scale delle costruzioni devono essere formate da gradini con alzata non superiore a m. 0,17; nel caso abbiano larghezza superiore a m. 1,50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati.
5. I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 3 presente articolo e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito dei mezzi per invalidi.
6. Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al D.P.R. 27/04/1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L. n.° 118/1971 nonché la legge 13/89 e successive. Detta normativa si applica anche in sede di ristrutturazione edilizia.

Art. 37: Sotterranei, seminterrati e sottotetti.

1. I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.
2. L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, alle seguenti condizioni:
 - Lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
 - l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m. 2,70;
 - il pavimento deve essere impermeabile e i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
 - la superficie netta illuminante non deve essere minore a 1/8 della superficie del locale, con finestre a pretesi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili.
3. L'eventuale costruzione e utilizzazione per usi speciali di locali sotterranei dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuto idoneo dall'Azienda Sanitaria Locale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto. Il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo. Tale livello deve essere indicato nella relazione geognostica prevista per le fondazioni.
4. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è consentito nei casi e con le modalità previste dalla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15.

Art. 38: Servizi igienici degli alloggi.

1. Ogni alloggio avente da uno a quattro locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidè, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia; oltre i quattro locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso e lavabo). E' vietato costruire gabinetti a sbalzo su edifici esistenti; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali, nel termine massimo di mesi sei dall'approvazione del piano debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

2. E' vietato l'accesso ai gabinetti direttamente dalle cucine e dalle camere di abitazione (Istituzione Ministeriale 20/06/1986). Gli eventuali anti gabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. 1,10. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura esterna, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 05/07/ 1975.

3. Il tratto orizzontale di collegamento dal vaso alla colonna verticale di scarico non deve essere superiore a m. 1,00.

Art. 40: Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, ad esercizio pubblico.

1. I locali ad uso commerciale debbono avere: a) altezza minima stabilita dal piano commerciale;

b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m 7;

d) disponibilità di almeno un gabinetto di esercizio;

e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti;

f) rivestimento maiolicato a tutta altezza per i locali adibiti a lavorazione di generi alimentari.

2. A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/1927 nonché alle norme del D.P.R. n. 547/55 e successive modifiche e integrazione.

3. I locali adibiti a esercizio pubblico debbono avere almeno un servizio igienico con lavabo e vaso "alla turca" e relativo anti bagno.

Art. 41: Depositi e Magazzini.

1. I depositi e i magazzini debbono essere ben aerati e illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile: in particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m. 1,50), formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2. I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento o in altro materiale liscio, duro o compatto.

3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore col sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Art. 47: Elementi in aggetto.

1. La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private, è subordinata al rilascio di regolare Concessione Edilizia ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite, anche relativamente al rilascio dell'eventuale concessione di occupazione di suolo pubblico.

2. Sono vietati: - gli aggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di m 2,70 dal piano stradale quando non insistano su suolo privato; - gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiede e di m 4,50 se la strada ne è priva. Detta norma non si applica per le vetrine. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno m 8 e per un'altezza dei pensili maggiore o uguale a 4,50 m dal piano stradale o 3,60 m dal marciapiede;

3. I balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m 12; l'aggetto dovrà essere spiccato da almeno m 3,60 dal piano del marciapiede o da almeno m 4,50 dal piano stradale (ove non esista marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del

punto più basso del profilo dell'oggetto. Le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m 120; sporgenze maggiori sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale ed ove lo giustifichino speciali esigenze architettoniche e di ambientamento. L'Autorità Comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare;

4. La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti, è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

5. I balconi non devono sporgere sulla strada dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strade medesime.

Art. 48: Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre.

1. I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto della linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito. Fanno esclusione le ante delle vetrine.

2. Le tende alle finestre delle abitazioni a piano terra e/o rialzati, o dei negozi, non possono sporgere comunque sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m 2.50.

3. Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di 10 cm da filo del muro.

4. Non può essere consentita (anche se temporanea) l'apposizione di insegne a bandiera non autorizzata.

Art .49: Estetica e decoro degli edifici.

1. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

2. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo debbono inoltre armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nella tinteggiatura e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica o architettonica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Art. 50: Intonacatura e tinteggiatura degli edifici.

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

2.2 STRALCIO N.T.A. DELLA “ VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.”

Art. 1.v - Applicazione e Finalità delle Norme

La “Variante parziale al vigente P.R.G. di adeguamento alle prescrizioni intervenute in sede di approvazione” interessa le aree comprese nell'ex Zona Territoriale Omogenea “C” del P.R.G. del Comune di Frattamaggiore, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 884 del 07.11.2001.

Le presenti norme e le allegate tavole di piano dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per tale zona, nonché forniscono indicazioni e prescrizioni per la stesura del piano esecutivo per le aree da comprendere nel P.E.E.P., ai sensi della legge n. 167/62.

Omissis.....
.....

Art. 2.v - Zona Territoriale Omogenea “B3”
Residenziale - di edificazione saturata

Omissis.....

Ai fini dell'adeguamento estetico-prestazionale di interi fabbricati, anche per il rispetto delle norme sul contenimento energetico, per il miglioramento delle impermeabilizzazioni e dell'estetica degli immobili residenziali, è ammessa altresì - fatte salve le necessarie verifiche di compatibilità statica - la realizzazione di sottotetti termici con coperture a falda, comportanti anche l'eventuale modifica del sistema di smaltimento delle acque piovane, aventi una sporgenza massima alla gronda di 70 cm. dal filo delle murature principali delle facciate.

Le altezze interne di tali volumi, da realizzarsi senza interruzioni di abbaini o logge rientranti, non potranno superare i 10 cm. alla gronda e i 240 cm. al colmo, configurando in ogni caso ambienti non abitabili.

NELLE COPERTURE A FALDE REALIZZATE AI SENSI DEL PRECEDENTE COMMA, non saranno ammesse porzioni di coperture piane, ad esclusione delle parti corrispondenti agli ingombri dei vani scala e ascensore, per garantire l'accesso ai suddetti locali.

La scelta del manto di copertura sarà adeguata alla configurazione tipologica e alle finiture esterne del fabbricato.

Art. 3.v - Zona Territoriale Omogenea “C”
Edilizia economica e popolare

Nella Zona “C” il Piano si attua mediante la redazione di un Piano di Zona (ai sensi della legge n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni - P.E.E.P.), esteso all'intera area individuata dalle “Tavole 7 – Zonizzazione aree oggetto di variante”, tenendo conto delle indicazioni fornite dalle singole “Schede di Lotto ” (A, B, C-D, E, *F) allegate alla Relazione, DI CUI ALL'ART. 1.v DELLA PRESENTE NORMATIVA.

Nelle citate schede grafiche sono indicate le superfici fondiari che costituiscono i singoli ambiti di intervento, fermo restando che la distribuzione delle volumetrie nei singoli Lotti avverrà considerando quanto già realizzato secondo le previsioni del precedente P.E.E.P..

La progettazione dovrà porsi l'obiettivo della ricucitura degli isolati esistenti e della ridefinizione degli allineamenti stradali. L'assetto e l'organizzazione dei nuovi complessi insediativi sarà sottoposto a criteri di unitarietà per i singoli Lotti, al fine di consentire la coordinata realizzazione dei diversi manufatti edilizi, residenziali e per le attrezzature di quartiere, con le relative sistemazioni esterne.

In tali zone il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE è subordinato al contestuale avvio dei lavori delle urbanizzazioni primarie, fermo restando che l'agibilità delle opere sarà rilasciata ad ultimazione di tutti i lavori edilizi e di urbanizzazione previsti nei singoli sub-lotti.

Particolare cura sarà posta nella definizione del progetto di arredo delle superfici scoperte e di sistemazione delle aree a verde, assumendo idonee garanzie triennali per il perfetto attecchimento delle essenze arboree.

Le indicazioni relative alla viabilità di lotto, come riportate nelle singole schede grafiche allegate alla Relazione, DI CUI ALL'ART. 1.v DELLA PRESENTE NORMATIVA, sono vincolanti

per quanto concerne le esigenze di collegamento, potendosi modificare motivatamente tali previsioni in sede di piano esecutivo solo per quanto concerne la loro ubicazione e configurazione.

Per quanto riguarda la configurazione dimensionale di tali tracciati, le sezioni stradali dovranno rispettare le norme vigenti in materia.

Le attrezzature commerciali integrative, qualificabili come unità di vicinato, da realizzarsi anche in edifici isolati ovvero ai piani terra dei fabbricati di nuova costruzione, dovranno essere prospicienti la viabilità pubblica, garantendo gli idonei spazi di sosta e distribuite per soddisfare i servizi minimi essenziali alle diverse zone.

Dovrà essere in ogni caso garantita la dotazione di standard nella quantità complessiva prevista nella tabella “*Superfici Attrezzate Reperate*” allegata alla “*Tavola 8v – Attrezzature collettive urbane – 1:5.000*”, da rapportare alle quantità di abitanti/vani da insediare nei singoli Lotti. Laddove l’approfondimento delle condizioni dei luoghi, in relazione anche a vincoli di rispetto infrastrutturale, determinino la non utilizzazione a fini residenziali di porzioni significative delle aree individuate, ovvero emerga l’esigenza di distribuire le nuove attrezzature in modo accorpato, il bilanciamento di quest’ultime avverrà sul complesso dell’intera Zona Territoriale Omogenea “C”.

Le modalità di realizzazione delle attrezzature pubbliche sono quelle previste all’art.11 delle vigenti Norme di Attuazione.

* E’ STRALCIATO IL LOTTO “F” E RICONDOTTO A ZONA AGRICOLA “E”

Per il dimensionamento del piano esecutivo e nella realizzazione degli interventi edilizi nella Zona Territoriale Omogenea “C” si devono rispettare i seguenti limiti:

. <i>indice di fabbricabilità territoriale</i>	1,30 mc/mq 0.88 mc/mq
. <i>altezza massima</i>	
- <i>per coperture a falda</i>	m 22,00 (misurata al colmo)
- <i>per coperture piane</i>	m 20,00
. <i>numero di piani massimo(compreso il piano terra)</i>	6 + sottotetto termico
. <i>aree a verde (quantità minima per lotto fondiario)</i>	20% della superficie del lotto
. <i>aree a standard (D.M. 1444/68)</i>	18 mq/abitante-vano

Prima della approvazione del piano esecutivo, sugli edifici esistenti nella Zona Territoriale Omogenea “C” sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda le distanze si applicheranno le specifiche disposizioni già previste all’art. 7 delle vigenti Norme per la Zona Territoriale Omogenea “B2”, integrate da quanto disposto con il Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 39 del 15 giugno 2001. Si riportano le norme del citato art. 7 delle NTA:

La distanza tra i fabbricati cui è interposta una strada deve essere pari:

- *alla larghezza della strada più 5.00 ml. per lato per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml.;*
- *alla larghezza della strada più 7.50 ml. per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml.;*
- *alla larghezza della strada più ml. 10.00 ml. per lato per strade di larghezza superiore a 15 ml.;*

Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti devono essere accompagnati da uno studio teso al censimento ed alla verifica del sistema di smaltimento delle acque bianche e nere, sia delle eventuali cavità esistenti nel sottosuolo delle aree interessate dagli interventi.

NELLE AREE MISTE (ABITATIVE/ATTIVITA’ PRODUTTIVE) SONO ESCLUSE LE ATTIVITA’ INSALUBRI DI CUI ALL’ART.216 DEL T.U.L.S. APPROVATO CON R.D. N.1265/34 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI.

Art. 6.v – Norme Finali

Le presenti norme integrano quelle del PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 884 del 07.11.2001 e, laddove in contrasto, prevalgono sulle stesse.

2.3 STRALCIO N.T.A. DEL PIANO P.E.E.P.

Art. 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi saranno attuati in accordo con le disposizioni del D.P.R. del 3 giugno 2001 n.380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e ss.mm.ii. e nel rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune di Frattamaggiore.

Art. 7 - Dati di progetto degli edifici residenziali

Si individuano, per ciascun sub-lotto a destinazione residenziale, il numero degli alloggi, il numero di piani, le altezze, la superficie utile residenziale edificabile, il numero minimo di posti auto in locali interrati, le superfici minime di parcheggi pertinenziali e verde di vicinato. Tali dati sono analiticamente riportati nelle allegate Schede di Lotto “Sub-lotti residenziali”.

Art. 8 – Vincoli di progettazione degli edifici residenziali

Il P.E.E.P. indica le tipologie edilizie, con particolare riferimento al loro ingombro complessivo, al loro perimetro, all'altezza massima, al numero dei piani, alla destinazione d'uso. Parziali modifiche conseguenti alla progettazione esecutiva degli edifici, devono rispettare le norme di seguito descritte.

La presente disciplina è vincolante per le tipologie edilizie per quanto riguarda:

- *i volumi realizzabili;*
- *la localizzazione;*
- *l'altezza massima degli edifici (riferita all'estradosso del solaio di copertura con esclusione di eventuali sottotetti termici);*
- *il numero dei piani abitabili e non;*
- *la realizzazione di garage interrato utile a soddisfare il rapporto minimo di 1 posto auto/ alloggio;*
- *la superficie minima da destinarsi a parcheggio (comprensiva dei posti auto in locali interrati di cui al punto precedente);*
- *la superficie minima da destinare a verde condominiale;*
- *il rapporto tra edifici e zone di verde pertinenziale;*
- *gli allineamenti e i parallelismi dei corpi di fabbrica (rispetto ai profili stradali e/o a fabbricati e infrastrutture esistenti);*
- *i distacchi minimi e/o fissi dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici limitrofi;*
- *il rapporto con il sistema generale dei percorsi.*

Laddove non diversamente specificato, si applicheranno le specifiche disposizioni già previste all'art. 7 delle vigenti Norme per la Zona Territoriale Omogenea “B2”, integrate da quanto disposto con il Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 39 del 15 giugno 2001, confermate dall'art. 3.v delle Norme di Attuazione della “Variante parziale al vigente P.R.G. di adeguamento alle prescrizioni intervenute in sede di approvazione” relativo alla Zona Territoriale Omogenea “C”.

Art. 9 – Discrezionalità nella progettazione degli edifici residenziali

La presente disciplina non è vincolante per le tipologie edilizie, per quanto riguarda:

- *modeste modifiche nelle distanze tra i fabbricati derivanti da assetti compositivi e tecnologici; nel rispetto, comunque, delle “distanze fisse”, degli “allineamenti” e dei “fili paralleli” individuati dagli elaborati di progetto;*
- *le dimensioni geometriche in riduzione e contenuti spostamenti laterali;*
- *il posizionamento di balconi, logge, terrazzi ed altri elementi architettonici;*
- *la eventuale individuazione di locali condominiali;*
- *l'articolazione degli spazi aperti, nel rispetto del minimo del 20% della superficie del lotto da destinarsi a verde condominiale e del minimo di aree a parcheggio pertinenziale da realizzarsi nella misura di 1 mq/10 mc;*
- *modeste modifiche della quota d'imposta dei piani dettata dalla definitiva individuazione delle quote di strada e marciapiedi;*
- *piccoli spostamenti nella posizione dei passi carrabili, purché gli stessi non modifichino il numero complessivo, la dimensione regolamentare e l'assetto globale dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica, delle reti tecnologiche e delle sistemazioni a verde;*
- *la distribuzione interna degli alloggi;*
- *la realizzazione di sottotetti conformemente a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti;*
 - *l'utilizzazione degli eventuali spazi sottotetto (da destinare esclusivamente a funzioni a servizio degli alloggi), nonché l'utilizzazione e la forma degli spazi al piano terra, nel rispetto delle normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.*
- *modeste modifiche ai perimetri dei lotti e dei fabbricati, per esigenze legate alle urbanizzazioni, dovranno essere preventivamente concordate con i competenti uffici comunali.*

Sono consentite variazioni relative al taglio degli alloggi per motivate esigenze connesse alla composizione dei nuclei familiari assegnatari degli stessi, nei limiti di quanto sopra stabilito e compatibilmente con i vincoli di progettazione di cui all'art.6, purché resti invariata la volumetria complessiva e il numero di vani risultanti all'interno del Sub-lotto.

La diversa articolazione distributiva degli alloggi di edilizia sovvenzionata deve rispettare le disposizioni contenute nell'art. 13, “Caratteristiche tecniche”, del “Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata”, pubblicato sul B.U.R.C. n. 16 del 5 marzo 1981.

Art. 13 - Requisiti architettonici degli edifici residenziali

Al fine di ottenere un risultato unitario nella realizzazione degli edifici dei sub-lotti, occorre ricercare soluzioni estetiche e di dettaglio da adottare in sede di progetto esecutivo da definire e concordare con i tecnici comunali incaricati del controllo dell'attuazione dell'intervento, con specifico riferimento a:

- *unitarietà dei paramenti esterni dei prospetti mediante l'utilizzo di intonaci tinteggiati e/o muratura di mattoni a vista, secondo eventuale rapporto bilanciato atto ad evidenziare le componenti architettoniche del fabbricato;*
- *copertura a falde inclinate, con pendenze uniformate;*
- *infissi esterni ed elementi oscuranti in materiali e coloriture omogenee;*
- *elementi lapidei per basamenti, ornie, bancali, copertine, ecc.;*
- *forma e sporgenza dei balconi, distribuzione di vuoti e pieni nei parapetti, disegno di ringhiere e inferriate;*
- *canne fumarie, opere di lattoneria, manti di copertura.*

Art. 14 - Progettazione delle aree di pertinenza dei sub-lotti residenziali

La sistemazione dell'area condominiale dovrà essere progettata unitamente all'edificio, ed essere oggetto di specifica tavola di dettaglio di progetto.

Nelle aree verdi di uso condominiale sono consentite costruzioni precarie e arredi fissi in conformità con le prescrizioni edilizie e urbanistiche del Comune di Frattamaggiore.

In tali aree, destinate prevalentemente a verde di vicinato, dovranno essere curate la formazione del manto verde superficiale e la piantumazione con essenze autoctone, secondo le indicazioni progettuali riportate in Appendice "Progettazione del verde" alle presenti Norme.

Sono consentite recinzioni perimetrali degli spazi privati con siepi verdi (con eventualmente interposta una rete metallica su paletti in ferro) o filari di alberi, o in alternativa mediante realizzazione di muratura di altezza massima di mt. 1,20 con sovrapposta inferriata metallica per una altezza complessiva di mt. 2,20, e comunque nel rispetto di quanto previsto all'art.52 del regolamento edilizio comunale.

Nella sistemazione delle aree esterne dei sub-lotti è ricompresa la realizzazione delle pavimentazioni, degli arredi e di tutte le componenti tecnologiche e impiantistiche relative agli "spazi privati di uso pubblico" (percorsi pedonali e ciclabili, fasce di passaggio pedonale sottostanti i porticati) così come individuati negli elaborati di progetto, secondo le prescrizioni dettate in fase di elaborazione dei progetti esecutivi dagli uffici comunali competenti, atte ad assicurare la continuità di tali spazi con le aree pubbliche contigue e la loro libera fruibilità e percorribilità.

Art. 15 - Requisiti architettonici delle aree esterne nelle urbanizzazioni

La sistemazione delle opere di urbanizzazione, specie per ciò che concerne le caratteristiche delle opere ed i materiali riguardanti le aree esterne, dovrà attuarsi adottando tecniche ed elementi di pavimentazione ed arredo il più possibile unitari all'interno dei singoli Lotti.

Si dovranno ottenere risultati di unitarietà e di chiara lettura dei percorsi stradali, del sistema dei parcheggi e dei percorsi ciclo-pedonali, anche in relazione alle sistemazioni degli "spazi privati di uso pubblico" da ottenersi con scelte idonee di materiali indicati in sede di progetto esecutivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale preposto all'attuazione degli interventi.

2.4 PROGETTAZIONE DEL VERDE

Il verde all'interno delle nuove zone assume particolare rilievo sia nell'organizzazione degli spazi interni alle zone che per il suo inserimento paesaggistico.

Si riporta di seguito un elenco di specie arboree compatibili con i caratteri locali.

Specie	Sviluppo degli alberi					Utilizzo suggerito			Principali tratti ornamentali, caratteristiche	
	altezza		Ø chioma		Sesto di impianto (m)	Aggressività radici	Strade principali, viali	Strade secondarie, percorsi pedonali		Aree a archeggio
> 20 m	10 – 20m	< 10 m	> 10 m	< 10 m						
Acer italum		x		x	6-8		x	x	x	Specie autoctona. Poco resistente al calore riflesso dalle strade.
Aesculus hippocastanum	x			x	10-12		x		x	Chioma tonda. Caduta frutti.
Catalpa bignonioides		x		x	8-10	si			x	Grandi foglie cuoriformi, bella fioritura bianca.
Cercis siliquastrum		x		x	6-8		x	x	x	Tronco tortuoso e ramificazione irregolare. Bella fioritura primaverile. Difficoltà di crescita.
Corylus colurna avellanae NOCCIOLO		x		x	6-8				x	Frutti con guscio particolarmente duro. Non per strade.
Crataegus monogyna		x		x	6-8		x		x	Specie autoctona. Biancospino comune. (Colpo di fuoco batterico)
Fraxinus ornus		x		x	6-8		x		x	Specie autoctona. Conifera che vive spontanea in alcune zone dell'appennino emiliano.
Pinus pinea			X	x	10				x	Specie autoctona. Ciliegio selvatico. Adatto a terreni calcarei. Caduta frutti.
Populus tremula		x		x	8-10				x	Specie autoctona. Specie autoctona. Chiamata anche LECCIO.
Prunus avium	x			x	10-12				x	Specie autoctona. Il fogliame rimane a lungo sulla pianta durante la stagione di vegetazione.
Quercus ILEX	x			x	10-12		x		x	Crescita veloce nei primi anni, resistente alla grafiosi dell'olmo.
Tilia cordata	x			x	10-12		x		x	
Tilia vulgaris "Pallida"	x			x	10-12		x		x	
Ulmus hybriden "Sapporo Autumn Gold"		x		x	8-10				x	x

3. CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Per quanto stabilito negli atti precedentemente citati e con riferimento alle richieste di precisazioni pervenute presso il "IV° Settore-Programmazione e Gestione e Tutela del territorio" da parte di rappresentanti delle cooperative edilizie assegnatarie dei lotti residenziali, sulla base di un approfondimento delle previsioni del Piano attuativo e delle condizioni dei luoghi si conferma l'impianto originario del piano volumetrico approvato, benché l'organizzazione interna, originariamente articolata secondo due tipologie di alloggi (denominate A e B), possa subire le seguenti variazioni:

3.1 *Distribuzione della superficie utile e non residenziale*

Il calcolo delle superfici utili totale non dovrà eccedere la superficie nominale degli alloggi (110 mq) moltiplicata per il numero di alloggi assegnati.

Secondo quanto previsto dal "Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata da parte degli Istituti Autonomi Case Popolari, Comuni ed altri Enti operanti nella Regione", approvato dal Consiglio Regionale della Campania nella seduta del 29 ottobre 1980, per tutti i tipi di alloggio è ammessa una variazione della superficie normale $\pm 2\%$ in sede di progettazione.

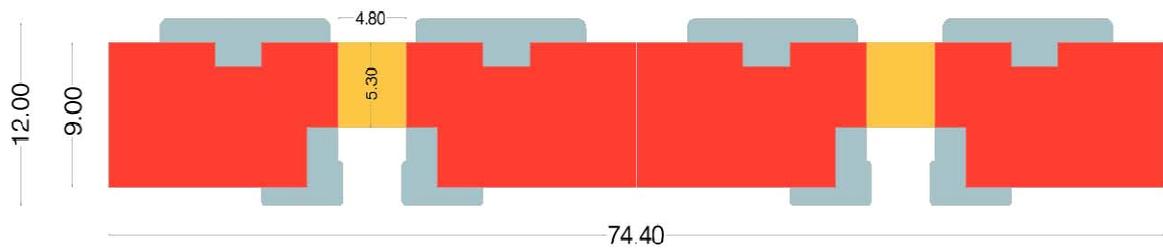
Il taglio degli alloggi, in relazione a specifiche esigenze dei nuclei familiari potrà variare, adeguando le dimensioni degli stessi ai "Tipi e superfici degli alloggi" contemplati dal comma 1, art. 13, del citato Regolamento regionale. In tal caso le superfici utili ed accessorie per ogni livello residenziale dovranno corrispondere alle quantità totali derivanti dal calcolo teorico di alloggi tutti della superficie nominale di 110 mq.

Per quanto concerne l'articolazione delle superfici utili e non residenziali sono ammesse modifiche allo schema distributivo degli alloggi, organizzando diversamente dagli schemi di tipologie edilizie di tipo "A" e "B" come contemplate dal Piano PEEP, fermo restando il rispetto dell'ingombro massimo della superficie coperta dell'edificio, delle sue dimensioni trasversali e longitudinali, nonché degli aggetti dei balconi lungo gli interi fronti e, conseguentemente, di tutte le distanze fissate sugli elaborati di progetto.

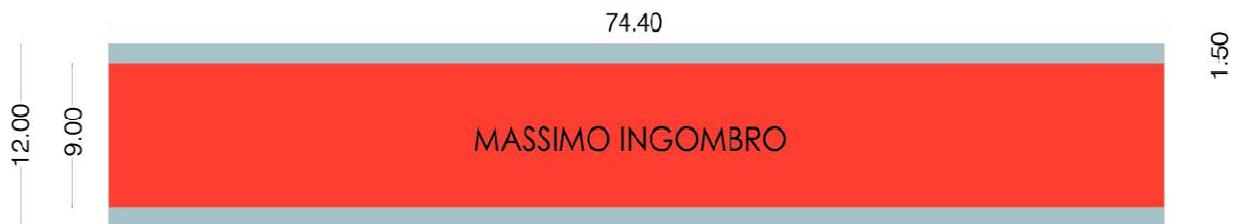
Tali modifiche sono anche opportune per adeguare, oltretutto, la superficie utile dei locali cucina che, per quanto osservato dalla competente ASL in sede di valutazione del P.E.E.P., non avevano dimensioni adeguate anche al Regolamento Edilizio comunale (art. 33, comma1: "superficie mq. 8 con larghezza non inferiore a m 1,80").

SCHEMA TIPO A

STATO DI FATTO (da piano volumetrico approvato)



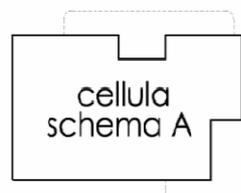
MASSIMO INGOMBRO PER SUPERFICI UTILI E NON RESIDENZIALI



 **alloggi** (superfici utili)

 **corpo scala/ascensore** (superfici non residenziali)

 **balcone/terrazzo** (superfici non residenziali)



S.l.a. = 132 mq

S.u.a. = 110 mq

S.n.r. = 38,20 mq

SCHEMA TIPO B

STATO DI FATTO (da piano volumetrico approvato)



MASSIMO INGOMBRO PER SUPERFICI UTILI E NON RESIDENZIALI



-  **alloggi** (superfici utili)
-  **corpo scala/ascensore** (superfici non residenziali)
-  **balcone/terrazzo** (superfici non residenziali)



Nota bene la **S.n.r.** può variare in funzione della nuova conformazione dei balconi.

3.2 Altezza degli edifici

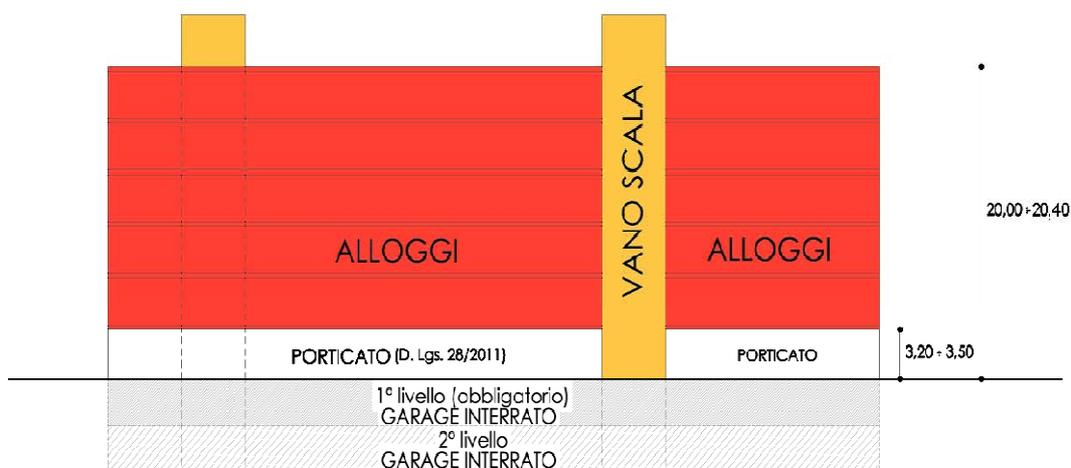
In relazione alle diverse disposizioni concernenti l'altezza degli edifici e nell'ottica di privilegiare quanto stabilito dal Piano Attuativo PEEP, si rappresenta che ordinariamente vanno rispettate le altezze stabilite dagli elaborati progettuali del Piano PEEP, con possibilità di ricorrere al combinato disposto delle seguenti norme:

- modifica delle altezze degli interpiani residenziali entro il $\pm 2\%$, come da Regolamento regionale, con un minimo inderogabile di mt. 2,90;
- altezza del piano porticato da 3,20 mt. fino a 3,50 mt., in relazione ad eventuali diverse destinazioni (locali commerciali, attività collettive), benché allo stato non concedibili in quanto da sottoporre a preventiva Variante del Piano Attuativo PEEP;
- altezza del piano interrato minimo 2,40 mt.

edificio tipo A 4 piani



edificio tipo B 5 piani



 **alloggi** (superfici utili)

 **corpo scala/ascensore** (superfici non residenziali)

3.3 Sistemazione copertura

In caso di coperture piane, la superficie delle terrazze può essere destinata a stenditoio, con ingombro superficiale massimo non superiore al 25% della superficie a terrazzo, mediante l'utilizzo di strutture a telaio semplice, in legno o materiali adeguati all'estetica dell'edificio, da concordare con gli uffici comunali, aventi altezza massima di mt. 2,70 dal piano di calpestio e forniti di frangisoli in sintonia con il sistema costruttivo utilizzato.

In ogni caso tali sistemi non possono sporgere dal filo costruito del fabbricato, né coperture continue, comunque realizzate.

Nel caso di coperture a falde, le stesse devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 2.v della Variante parziale al vigente PRG, approvata con DPAP n. 1480/2004.

Sono ammessi, altresì, sistemi di produzione energie rinnovabili, benché la loro installazione è soggetta a specifica autorizzazione da parte degli Uffici competenti.

3.4 Calcolo del volume

In relazione alle modalità di calcolo adottate per il dimensionamento del Piano PEEP, si chiarisce che il calcolo della volumetria di progetto è basato sulle seguenti disposizioni:

- *Esclusione dei volumi degli interi vani scala ed ascensore, computando le relative murature perimetrali agli stessi al 50%;*
- *Computo del volume residenziale dall'intradosso del 1° solaio di calpestio degli alloggi, fino all'estradosso del solaio di copertura.*

Eventuali eccedenze di volume così calcolato non possono costituire riserva di volumetria per altri tipi di destinazione.

E' ammesso il ricorso a quanto stabilito dall'art. 12 del Decreto Lgs. N. 28 del 03/03/2011, usufruendo di una maggiorazione del 5% della volumetria complessiva residenziale, da destinare ad usi diversi da quello abitativo e da collocare al piano terra dei fabbricati.

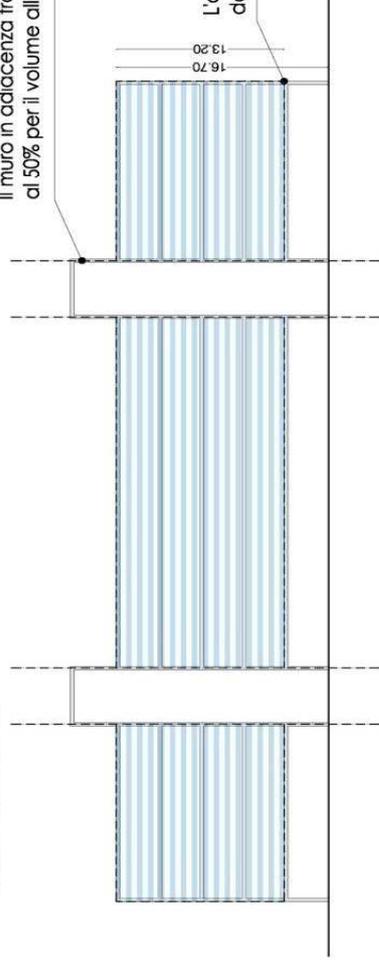
Con riferimento parziale, infine, all'art. 87 del Regolamento Edilizio "Definizione degli indici e dei parametri", si precisa che "non costituiscono volume le logge e i terrazzi coperti anche se chiusi su tre lati aventi sporgenza massima dal filo del fabbricato non superiore a metri 1,50".

Si precisa altresì, che con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2010, n. 56 recante " Modifiche ed integrazioni al decreto 30 maggio 2008 n. 115, recante attuazione della direttiva 2006/CE, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazioni della direttiva 93/76/CEE", non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e dei rapporti di copertura:

- *Gli spessori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiori ai 30 centimetri (per la sola parte eccedente e fino ad un massimo di 25 cm);*
- *Il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico o di inerzia termica degli edifici (fino ad un massimo di 15 cm. per i solai intermedi).*

CALCOLO VOLUMI edificio tipo 4 piani

Il muro in adiacenza tra corpo scala e alloggio viene calcolato al 50% per il volume alloggio e per il volume corpo scala.



L'altezza massima per il calcolo del volume va considerata dall'intradosso del primo solaio fino all'estradosso dell'ultimo solaio.

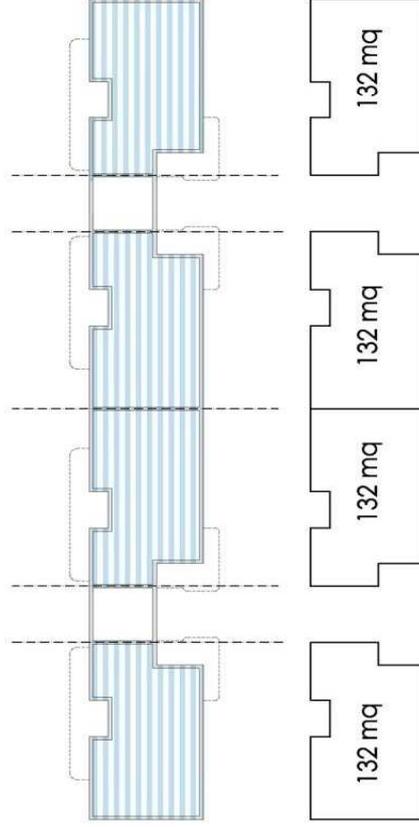
ESEMPIO DI CALCOLO VOLUME

Superficie mq 528

4 piani h 13,20 mt

volume max = $528 \times 13,20 = 6969,60$ mc

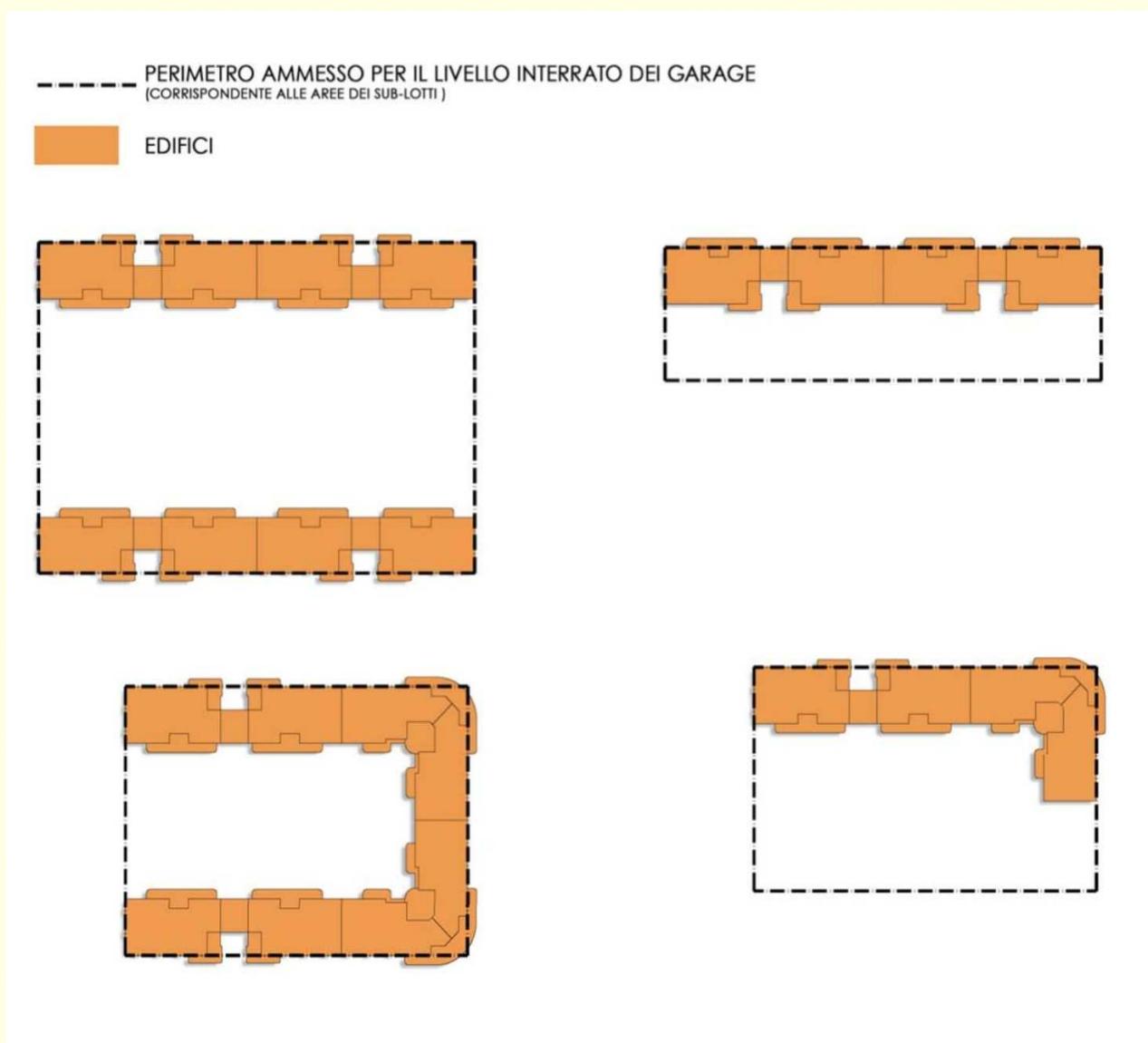
n° alloggi = 16



3.5 Realizzazione garage interrati

Con riferimento a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e specificatamente dall'art. 8 "Vincoli di progettazione degli edifici residenziali" che stabilisce " la realizzazione di garage interrato utile a soddisfare il rapporto minimo di 1 posto auto ad alloggio", tenuto conto della conformazione degli edifici e della necessità di utilizzare spazi che eccedano dall'ingombro del fabbricato, si dispone che i locali interrati per la realizzazione dei posti auto, depositi e locali tecnologici, si potranno utilizzare maggiori superfici interrate, che eccedano l'impronta degli edifici residenziali e si estendano fino all'intera superficie del lotto assegnata alle singole cooperative, fermo restando la conferma delle sistemazioni superficiali esterne che rispetteranno i criteri e le indicazioni fornite dagli elaborati di progetto del PEEP.

Naturalmente potranno modificarsi le rampe di accesso a tali garage, da riconfigurare esclusivamente per il soddisfacimento delle esigenze di sicurezza (pendenza, larghezza,) connesse al rispetto delle relative norme di settore.



Infine, per quanto qui non espressamente disciplinato, si fa integrale rinvio alla vigente normativa statale, regionale ed ai regolamenti e disposizioni comunali in materia.



CITTA' DI FRATTAMAGGIORE
(Provincia di Napoli)

Piano Edilizia Economica e Popolare

Disciplinare Tecnico-Progettuale

Redazione Ufficio Tecnico Comunale:

Arch. Stefano Prisco _____

Ing. Giovanni Cristiano _____

Arch. Gennaro Pellino _____

Approvato con Delibera di G.C. n. **20** del **26/01/2012**