

Indice

Art.1. Finalità ed obiettivi del PUA	2
Art.2. Elaborati di piano.....	4
Art.3. Individuazione dei lotti del PUA	6
Art.4. Comparto 1.....	7
Art.5. Comparto 2.....	8
Art.6. Comparto 3.....	9
Art.7. Comparto 4.....	10
Art.8. Comparto 5.....	11
Art.9. Comparto 6.....	12
Art.10. Attuazione degli interventi.....	13
Art.11. Varianti non essenziali	13
Art.12. Prescrizioni per gli impianti urbani a rete	15
Art.13. Prescrizioni per gli impianti tecnologici degli edifici	16
Art.14. Indicazioni generali relative alle aree destinate a verde.....	17
Art.15. Indicazioni generali relative alle aree destinate a parcheggi	18
Art.16. Prescrizioni in materia energetico – ambientale per la realizzazione degli involucri edilizi.....	19
Allegato A Schema di convenzione.....	20

Art.1. Finalità ed obiettivi del PUA

L'Amministrazione Comunale, con Delibera di giunta Comunale n. 102 del 18.09.2014 ha incaricato l'Ufficio Tecnico Comunale di redigere il Piano Urbanistico Attuativo dell'area individuata come zona omogenea "F1" del vigente P.R.G.a confine con il Comune di Frattaminore per l'esecuzione di attrezzature pubbliche a destinazione sportiva di iniziativa privata, con i relativi parcheggi e viabilità nel rispetto degli indici ,parametri e destinazioni d'uso dettati dal P.R.G.vigente.

Le presenti note disciplinano gli interventi edilizi all'interno della zona omogenea come perimetrata nelle Tav.n.01-04.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e del suo Regolamento attuativo, le trasformazioni urbanistiche del territorio comunale comprese nell'area del presente PUA, vengono regolate dai grafici di progetto e dalle presenti norme.

Esse disciplinano:

- le destinazioni d'uso delle aree;
- la delimitazione dei lotti di intervento unitario;
- i tipi edilizi all'interno dei lotti.

Il presente PUA è redatto in attuazione dell'art. 10 delle NTA per la zona "F1" *Parco urbano Integrato - sport - tempo libero - attività congressuali. Attrezzature di Interesse Pubblico* del PRG di Frattamaggiore, adottato con Delibera di C.C. n.4/99 e successiva n. 17/00 ed approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n.884 del 07/11/01 e pubblicato sul BURC n° 62 del 26/11/01, in conformità ed in esecuzione delle deliberazioni di C.P. n.12/2001 e n.53/2001.

La realizzazione del verde attrezzato e del tempo libero prevista dal PRG di Frattamaggiore va inquadrata in una struttura generale onde favorire una gestione unitaria degli impianti sportivi di piccole e medie dimensioni. Nella zona omogenea F1 sono individuati spazi per la realizzazione del Centro Sportivo e del Palazzetto dello Sport, e attività ricettive connesse all'attività congressuale, a supporto dei laboratori di ricerca previsti nella zona artigianale commerciale P.I.P. e nelle industrie dismesse.

Per la città di Frattamaggiore l'ampliamento in termini quantitativi delle zone a verde attrezzato rappresenta un obiettivo di grande rilevanza strategica ai fini del perseguimento dell'obiettivo della qualità urbana del suo territorio ed anche in relazione con il Comune di Frattaminore (confinante) dove si evince un'alta densità abitativa e la carenza di standards urbanistici.

La dotazione di verde attrezzato è sviluppata nella consapevolezza della sua rilevanza come valore in sé e come risorsa fondamentale della città.

Su tali assunti è imperniato il PUA per la zona "F1".

Art.2. Elaborati di piano

Conformemente alle indicazioni della L. R. n. 16/2004 e ss.mm.ii., delle parti non abrogate dalla L.R. n. 14/82 e della Delibera di G.R. 834/2007 gli elaborati di piano sono **i seguenti:**

Elaborati descrittivi:

R1_Relazione descrittiva

R2_Norme tecniche di attuazione

Elaborati di rilievo:

TAV_01	Inquadramento generale	1:10.000
TAV_02	Stralcio zonizzazione P.R.G.	1:2000
TAV_03	Regime vincolistico: Analisi compatibilità territoriale per lo Stabilimento della VESUVIOGAS Srl (ARIR)	
TAV_04	Stralcio planimetrico dell'area d'intervento: morfologia e punti quotati. Profili altimetrici dell'area d'intervento _ Documentazione fotografica	1:500
TAV_05	Accessibilità e viabilità dell'area di intervento	1:1000
TAV_06	Piano particellare grafico e descrittivo , individuazione dei lotti di intervento su base catastale	1:1000

Elaborati di progetto:

TAV_07	Planovolumetrico	1:500
TAV_08	Planimetria dell'area di progetto inserita nel contesto, con indicazione delle destinazioni d'uso	1:500
TAV_09	Planimetria dei piani terra con sezioni significative di insieme	1:500

Schede di progetto:

S_01	<i>Blocco hall di ingresso, bar e ristorante.</i> Pianta piano interrato, pianta primo livello, pianta secondo livello, sezioni e prospetti.	1:200
S_02	<i>Ludoteca e centro ricreativo per anziani.</i> Pianta, sezioni e prospetti.	1:200
S_03	<i>Palestra e centro fitness.</i> Pianta piano interrato, pianta primo livello, pianta secondo livello, sezioni e prospetti.	1:200
S_04	<i>Spogliatoio calcio a cinque , tennis, basket e minivolley.</i> Pianta, sezioni e prospetti.	1:200

S_05

Centro ricreativo giovani.
Pianta, sezioni e prospetti.

1:100

Art.3. Individuazione dei lotti del PUA

In riferimento all'art. 33 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. l'area di intervento del PUA ai fini della sua attuazione è stata suddivisa in sei comparti edificatori, di cui alcuni già impegnati da alcune costruzioni.

Nello specifico tali comparti sono così articolati Tav.08

	Superficie territoriale	Stato attuale dell'edificazione
Comparto 1	19160 mq	non edificati
Comparto 2	11770 mq	di cui 403,7 mq.pari a mc.146,54 ancora non edificati (residui)
Comparto 3	7710 mq	di cui 2.118 mq.pari a mc.770,95 ancora non edificati (residui)
Comparto 4	778 mq	già edificati
Comparto 5	778 mq	già edificati
Comparto 6	5251 mq	Non edificati

Ogni comparto costituisce unità minima di intervento realizzabile autonomamente attraverso Permesso di costruire ovvero S.C.I.A. laddove il PUA individua compiutamente i singoli corpi di fabbrica facenti parte dei comparti e come di seguito specificato all'art. 10 delle presenti Norme.

Art.4. Comparto 1.

Il Comparto 1 è di estensione pari a 19160 mq. i parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria del comparto: 0,364 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 4,00 m per gli spogliatoi; 10,00 m per la palestra; 7,00 per tutti gli altri edifici;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume di progetto * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha.

Per il calcolo del volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- campi sportivi all'aperto con relativi spogliatoi;
- palestra e centro benessere;
- ludoteca;
- bar/ristorante con annessi servizi di accoglienza (hall);
- circolo ricreativo per anziani;
- locale tecnico.

In generale sono ammesse tutte le destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande.

Nell'ambito del comparto 1 è prevista una viabilità interna articolata in viali, piazze e percorsi benessere.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati secondo la disposizione della planimetria di cui alla tavola 8

Art.5. Comparto 2.

Il Comparto 2 è di estensione pari a 11.770,00 mq di cui 403,70 mq. ancora non edificati (residui) come si evince dall'art.3.

Infatti il comparto è interessato dalla presenza di un impianto produttivo esistente. Le attività legittimamente presenti all'atto dell'approvazione del presente PUA potranno continuare ad essere svolte. Sui manufatti presenti potrà essere svolta la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero interventi di ristrutturazione edilizia strettamente connesse all'esercizio dell'attività.

Sono consentiti altresì gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione riguardanti le "aree residue" nel caso in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile in favore di destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande o ad attività ricettive strettamente connesse e funzionali alle attività sportive. In tal caso gli interessati devono presentare all'Amministrazione un PUA riferito all'intero comparto interessato.

I parametri urbanistici caratterizzanti gli interventi sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria del comparto per le aree residue: 0,364 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura complessivo: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 6 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume complessivo * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha.

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

Art.6. Comparto 3.

Il Comparto 3 è di estensione pari a 7710 mq di cui 2118 mq. ancora non edificati (residui) come si evince dall'art.3.

Infatti il comparto è interessato dalla presenza di un impianto produttivo esistente. Le attività legittimamente presenti all'atto dell'approvazione del presente PUA potranno continuare ad essere svolte. Sui manufatti presenti potrà essere svolta la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero interventi di ristrutturazione edilizia strettamente connesse all'esercizio dell'attività.

Sono consentiti altresì gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione riguardanti le "aree residue" nel caso in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile in favore di destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande o ad attività ricettive strettamente connessi e funzionali alle attività sportive. In tal caso gli interessati devono presentare all'Amministrazione un PUA riferito all'intero comparto interessato.

I parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria del comparto per le aree residue:: 0,364 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura complessivo: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 6 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume complessivo * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m.
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

Art.7. Comparto 4.

Il Comparto 4 è di estensione pari a 778 mq.

Il comparto è interessato dalla presenza di alcuni edifici. Le attività legittimamente presenti all'atto dell'approvazione del presente PUA potranno continuare ad essere svolte. Sui manufatti presenti potrà essere svolta la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero interventi di ristrutturazione edilizia strettamente connesse alla destinazione d'uso dell'edificio.

Sono consentiti altresì gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione riguardanti le "aree residue" nel caso in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile in favore di destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande o ad attività ricettive strettamente connessi e funzionali alle attività sportive. In tal caso gli interessati devono presentare all'Amministrazione un PUA riferito all'intero comparto interessato

I parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Nessun incremento volumetrico;
- Rapporto massimo di copertura: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 6 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume di progetto * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m.
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

Art.8. Comparto 5.

Il Comparto 5 è di estensione pari a 778. mq.

Il comparto è interessato dalla presenza di alcuni edifici. Le attività legittimamente presenti all'atto dell'approvazione del presente PUA potranno continuare ad essere svolte. Sui manufatti presenti potrà essere svolta la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero interventi di ristrutturazione edilizia strettamente connesse alla destinazione d'uso dell'edificio.

Sono consentiti altresì gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione riguardanti le "aree residue" nel caso in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile in favore di destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande o ad attività ricettive strettamente connesse e funzionali alle attività sportive. In tal caso gli interessati devono presentare all'Amministrazione un PUA riferito all'intero comparto interessato

I parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Nessun incremento volumetrico;
- Rapporto massimo di copertura: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 6 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume di progetto * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha.

Per il calcolo del volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

Art.9. Comparto 6.

Il Comparto 6 è di estensione pari a 5251 mq. I parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria del comparto: 0,364 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 3,5 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume di progetto * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha;

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- campi sportivi all'aperto con relativi spogliatoi;
- circolo ricreativo per giovani.

In generale sono ammesse tutte le destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati secondo la disposizione della planimetria di cui alla tavola 8.

Art.10. Attuazione degli interventi

La Giunta comunale ai sensi dell'art. 26, comma 5, della legge 16/2004, ha conferito alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, ovvero nelle ipotesi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 19/2001, il PUA è stato corredato dai seguenti elaborati (Tav.07-08-09/S_01-S_02-S_03_S_04-S_05

- a) progetto plano-volumetrico (scala 1:200 o 1:500);
- b) prospetti e sezioni (scala 1:200 o 1:500);
- c) relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.

Pertanto l'attuazione del PUA relative ad ogni singolo intervento edilizio , così come previsto dal presente piano, è affidata attraverso l'inoltro di SCIA al Comune di Frattamaggiore dagli aventi titolo.

Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA, gli aventi titolo, come risultanti dalla documentazione presentata a corredo del titolo abilitativo, saranno invitati alla sottoscrizione della convenzione secondo lo schema allegato, con la quale saranno definiti gli oneri ed obblighi del concessionario. La mancata sottoscrizione della convenzione nel termine di quindici giorni dall'invito, impedisce di fatto l'utilizzo delle strutture realizzate. Decorso inutilmente i termini per l'adempimento dell'obbligo della sottoscrizione, l'Amministrazione Comunale potrà diffidare gli interessati dandogli un termine ultimativo, trascorso il quale ordinerà la demolizione delle opere eseguite ed il ripristino dello stato originario.

Art.11. Varianti non essenziali

Non costituiscono variante essenziale al presente PUA:

- differente articolazione planimetrica degli edifici, a parità di volumetria, di superficie coperta e di posizionamento;
- differenti articolazioni della viabilità interna ai comparti, a parità di sezione minima, di punti di arrivo e di partenza;
- differenti destinazioni d'uso purché rientranti nell'ambito delle attività sportive,tempo libero e verde attrezzato;
- differenti materiali e finiture purchè in grado di garantire medesime o superiori prestazioni tecniche.

Art.12. Prescrizioni per gli impianti urbani a rete

Gli impianti urbani a rete (idrici , fognari, elettrici, telefonici, del gas-metano) si sviluppano preferibilmente entro le sezioni delle strade di progetto.

La rete di fogne bianche deve essere composta da un tronco principale in PVC, disposto preferibilmente al di sotto delle sedi stradali di progetto, a profondità adeguata, secondo la normativa vigente, a cui si collegano tronchi secondari in PVC, in corrispondenza di ogni singolo edificio. In corrispondenza di questi innesti dovranno prevedersi previsti opportuni pozzetti di ispezione a distanza non inferiore a 30 m,. dovranno essere previste previste caditoie per l'acqua piovana disposte ad interasse almeno di 15 m, dotate di griglie, in corrispondenza delle quali dovranno prevedersi previsti ulteriori pozzetti di ispezione.

Anche la rete di fogne nere è composta da un tronco principale in PVC , disposto preferibilmente al di sotto delle sedi stradali di progetto, a cui si collegano tronchi secondari in PVC, che si diramano dai singoli edifici, in corrispondenza dell'immissione dei quali si collocano pozzetti di ispezione.

In ogni caso, nelle reti fognarie non dovranno essere immesse acque derivanti dai cicli di produzione, se non adeguatamente controllate e sottoposte ad adeguati trattamenti, secondo le prescrizioni delle normative vigenti.

Tutte le attività dovranno attenersi alle vigenti disposizioni e normative statali, regionali e comunali per la tutela di ogni tipo di inquinamento. Non è consentita la realizzazione di una fogna mista.

La rete idrica, è costituita da una tubazione principale disposta preferibilmente al di sotto delle sedi stradali di progetto. L'impianto dovrà essere dotato di pozzetti con saracinesca in corrispondenza degli allacci privati dei singoli comparti.

La rete elettrica sarà disposta preferibilmente al di sotto delle sedi stradali di progetto. Si dovrà prevedere l'istallazione di cabine di controllo preferibilmente all'interno delle aree di parcheggio. Lungo la rete dovranno prevedersi in corrispondenza dei singoli allacci pozzetti di deviazione. Alla rete elettrica di progetto si allaccia inoltre quella di pubblica illuminazione.

Criteri analoghi sono stati adottati per il progetto delle reti telefoniche e del gas.

Art.13. Prescrizioni per gli impianti tecnologici degli edifici

E' obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

E' obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m2 di superficie disponibile per l'impianto solare.

E' obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.

È infine obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Art.14. Indicazioni generali relative alle aree destinate a verde

Gli interventi di consolidamento del suolo e del sottosuolo o di eventuale nuova configurazione e quant'altro assimilabile, devono essere condotti, ove non ostino particolari esigenze statiche non altrimenti soddisfacibili, privilegiando l'uso di tecniche naturali.

Le aree a verde sono destinate al riposo, al gioco e allo svago. Le superfici devono essere prevalentemente arboree, articolate da aiuole, alberi, cespugli, fontane. Possono essere attraversate unicamente da percorsi non asfaltati.

E' ammessa la costruzione di pensiline di riposo dal sole e dalla pioggia e di locali per il ricovero degli attrezzi per la manutenzione del verde nonché locali tecnici a servizio delle strutture che non rientrano nel calcolo della volumetria urbanistica.

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni e alla rete di viabilità pedonale di connessione tra le residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse opere di arredo urbane ed opere relative allo sport nel rispetto della sicurezza degli utenti, con particolare riferimento ai bambini.

Nelle aree di verde pubblico devono essere previste numerose zone ombreggiate, piantumate con alberi a medio ed alto fusto, privilegiando essenze tipiche del luogo, con particolare riferimento a quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti.

Le aree verdi dovranno essere dotate di un sistema di illuminazione in numero e posizione tale da evitare la presenza di parti buie e poco sicure.

Si prevede preferibilmente l'istallazione di un sistema automatico di irrigazione costituito da bocchettoni a pioggia. Tale sistema potrebbe essere basato sul riciclo delle acque piovane.

Art.15. Indicazioni generali relative alle aree destinate a parcheggi

All'interno di queste aree vanno previsti 1stallo ogni 25 stalli dedicati ai diversamente abili, collocati in prossimità degli ingressi alle aree parcheggio, tutti corredati di fascia di manovra larga almeno 1.50 m e di rampa di salita al marciapiede di pendenza pari al 8%.

Per ottenere una opportuna ed efficace schermatura, sia verso l'esterno dell'area sia verso le strade interne, le zone di parcheggio devono essere circondate da alberature di prima grandezza. Dovranno preferirsi quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti e quelle prive di emulsioni resinose.

La pavimentazione delle aree di parcheggio deve essere realizzata con grigliato erboso od altra pavimentazione tale da garantire la massima permeabilità dei suoli.

Le aree di parcheggio dovranno essere adeguatamente illuminate. L'impianto di illuminazione garantirà un illuminamento a terra pari a 80 lux.

Art.16. Prescrizioni in materia energetico – ambientale per la realizzazione degli involucri edilizi

Nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali le superfici vetrate dovranno avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante.

A questo scopo devono essere impiegati vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Per l'isolamento acustico di facciata dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Infine, al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

ALLEGATO A –SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI ED IL SIG.
....., PROPRIETARIO/I DEL SUOLO IN CATASTO
AL FOGLIO PARTICELLA PER LA REALIZZAZIONE E
GESTIONE DI UNA ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNE.

Con la presente convenzione, da valere ad ogni effetto di legge, il giorno
..... del mese didell'anno, il
Comune di, cod. fisc., rappresentato in
questo atto dal Sig., nella qualità di
....., di seguito denominato “Comune”, e i Sig./ri
....., nato ail residente in
..... alla viacod.fisc....., di
seguito chiamato “Proprietari”.

Si premette:

- che il sig./ri è proprietario di un suolo sito in
..... alla via, distinto in catasto al foglio
..... particella per una estensione di mq
- che detto suolo ricade nella zona F1del PRG vigente;
- che il proprietario/i intendono realizzare, a loro cura e spese, una struttura da
destinare ad attrezzature di interesse comune sul suolo in oggetto, da adibire a
attrezzature sportive e ricreative secondo il PUA redatto dall'Ufficio tecnico
comunale giusta delibera di Giunta Comunale in data
- che la delibera su menzionata stabilisce che le attrezzature di interesse comune
possono essere realizzate anche di iniziativa privata, e le NTA stabiliscono all'art.10
che l'attuazione del PUA relative ad ogni singolo intervento edilizio è affidata
attraverso l'inoltro di SCIA al Comune didagli aventi titolo;
- che il sopraindicato intervenuto proprietario dichiara di avere la piena disponibilità
delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve
gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, il sopraindicato intervenuto
proprietario dichiara che sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale,
paesaggistica, storico architettonica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano
alla realizzazione dell'opera in epigrafe o che la subordini ad autorizzazioni di altre
autorità;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STABILISCE QUANTO SEGUE:

Art. 1

La premessa costituisce parte integrante della presente e forma patto primo.

Art. 2

Il proprietario/ri si impegna a realizzare, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a
sue cure e spese, una struttura da destinare a sul suolo
di sua proprietà sito nel comune di distinto in catasto al foglio
particella dell'estensione di mq

Art. 3

La struttura da destinare a facendo parte del Comparto n.”..”
stralcio n.°::: dovrà essere realizzata secondo il P.U.A. e trasmessa a questo Comune sotto
forma di SCIA e con elaborati in triplice copia previsti dal Regolamento Edilizio.

Il progetto dovrà essere completo in modo da determinare univocamente l'opera in ogni sua
parte.

Art.4

Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui dopo valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione. Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione. L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19 .

La stipula della convenzione avverrà nei successivi trenta giorni. Il proprietario, nel termine di 90 giorni dalla stipula, dovrà consegnare al Comune il progetto esecutivo SCIA del singolo comparto di sua proprietà con i relativi stralci di intervento.

Art.5

Eventuali varianti si richiama l'art.11 "Varianti non essenziali" del N.T.A.

Art.6

Le opere eseguite devono rispettare tutte le norme vigenti ed in particolare le norme igienico-sanitarie, sismiche, urbanistico-edilizie e di sicurezza.

Spazi pubblici attrezzati

a. Gli oneri ed obblighi a carico del proprietario/i sono i seguenti:

Utilizzo gratuito da parte delle scuole pubbliche di ogni ordine e grado ricadenti sul territorio comunale per almeno 12 giorni all'anno delle strutture sportive e ricreative da realizzare. Le modalità ed i tempi di utilizzo saranno 1 volta al mese dalle ore 9,00 alle ore 14,00 e sarà cura da parte del Comune comunicare ai proprietari almeno sette giorni prima (per iscritto) la data dell'utilizzo, le scuole che saranno impegnate nonché i nominativi delle persone addette alla sorveglianza.

b. Gli oneri ed obblighi a carico del Comune sono i seguenti:

- Responsabilità esclusiva per danni causati dalle scolaresche alle strutture esistenti e consequenziale risarcimento dei danni ai proprietari;
- Sorveglianza con personale specializzato per il periodo dell'uso della struttura.

Art. 7

Il proprietario/ri si impegna ad iniziare l'intervento entro un anno dalla presentazione delle SCIA ed ultimarlo nel termine massimo di anni tre dal rilascio questo per ogni singolo stralcio facente parte del Comparto.

Trascorso tale termine senza che sia stato ultimato l'intervento, per il completamento della parte non realizzata l'interessato/i dovrà richiedere nuovo titolo abilitativo.

L'interessato potrà richiedere, prima della scadenza del titolo, una proroga per un termine massimo di un anno della SCIA, per la parte non completata.

I lavori dovranno essere eseguiti con la direzione tecnica di un ingegnere o architetto iscritto all'Ordine di appartenenza, il quale dovrà rilasciare, a lavori ultimati, un certificato di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti.

Art. 8

Qualora il proprietario/i proceda all'alienazione dei terreni interessati dalla presente convenzione, dovrà trasferire agli acquirenti tutti gli oneri derivanti dall'attuazione di quanto previsto dalla presente convenzione, dandone tempestiva comunicazione al Comune.

Art. 9

Senza pregiudizio di poteri che possono spettare ad altre autorità, al Comune compete di

vigilare sul rispetto da parte del proprietario/i delle clausole derivanti dalla presente convenzione.

Art.10

Con la sottoscrizione della presente il proprietario/ri solleva il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità nei riguardi di terzi per danni cagionati dalla realizzazione o dalla gestione della struttura oggetto della presente.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura del Proprietario/ri e l'immobile sarà vincolato a destinazione specifica e per uso pubblico.

Le spese e gli oneri derivanti dalla stipula della presente saranno a totale carico del proprietario/ri.

Le parti convengono che per qualsiasi controversia derivante dalla presente convenzione è competente il Foro di Napoli.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proprietario/i

Il Comune