

**COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
CONVENZIONATA DI INIZIATIVA PRIVATA  
ATT 6 - EX ZONA OMOGENEA C1**

IL TECNICO:  
**Studio SAIPROGETTI**  
Ing. Christopher G. IMMEDIATO

I COMMITTENTI  
CD IMMOBILIARE SRL

ELABORATO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

SCALA

DATA Luglio 2018

AGGIORNAM.  
A  
B  
C  
D  
E

TAVOLA

**10**

Studio SAIPROGETTI Architetti e Ingegneri Associati  
Ing. Giovanni Caporaso Ing. Christopher Giuseppe Immediato

Via Rosa Jemma, 2 . 84091 Battipaglia (SA) . Tel 0828/344727 . P IVA 02909990653



**COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO  
PROVINCIA DI SALERNO**

---

**Variante al piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata ATT 6 ex zona C1**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

INDICE

1	PREMESSA .....	2
2	PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI DEL LOTTO; .....	2
3	DESTINAZIONI D'USO .....	3
4	MODALITÀ DI TRASFORMAZIONI SUCCESSIVE DEGLI EDIFICI, ENTRO IL TERMINE DI VALIDITÀ DELLO STRUMENTO URBANISTICO;.....	3
5	PRESCRIZIONI PER LA SISTEMAZIONE E L'ARREDO DEGLI SPAZI SCOPERTI;.....	3
6	MATERIALI DA IMPIEGARSI NELLE FINITURE DEGLI EDIFICI ED I COLORI AMMESSI.....	4

## **1 PREMESSA**

La presente relazione descrive le **norme tecniche di attuazione** della proposta di variante al suddetto piano di lottizzazione approvato nella ex zona omogena C1 di via Roma (con deliberazione di giunta comunale n.126 del 14/10/2014) oggi corrispondente all'area di trasformazione residenziale ATT 6 del piano urbanistico comunale vigente e che a seguito di recenti tipi di frazionamento riguarda le particelle di proprietà CD IMMOBILIARE Srl interne al comparto individuate al foglio 1 con nn.ri 1131, n. 1126, n. 1071, n.1073 e . n.1075.

La variante proposta è stata elaborata in maniera coerente con gli art. 22 delle NTA , con i modi ed alle condizioni riportate negli API (al punto 1.3) e nel RUEC (art. 23) ed in particolare, come previsto per tali zone omogenee secondo gli API , l'attuazione avverrà secondo le regole definite dal PUA e/o dalla convenzione in atto . Per tale motivo nel rispetto della convenzione sottoscritta in data 18/01/2016 oltre alla part. 1131, saranno oggetto di cessione volontaria anche le aree individuate con le part. 1134, 1072 (nel piano di lottizzazione approvato tra quelle da cedere per viabilità) che sebbene risultano esterne al comparto ATT 6 sono però comprese nella viabilità del PUC, per una superficie complessiva pari a quella da cedere per viabilità come indicato in convenzione ( 893 mq )

Il progetto di PUA in oggetto prevede la realizzazione di un **unico lotto** di intervento in modo da consentire una trasformazione razionale del comparto.

L'unità d'intervento, oltre alle cessione delle aree Standard da cedere di cui sopra comprende gli interventi sinteticamente descritti:

- realizzazione di n.4 fabbricati con destinazione residenziale di cui uno con un livello fuori terra e un livello interrato per autorimessa e tre fabbricati uguali tra loro su tre livelli fuori terra ed un piano interrato per autorimessa:
- opere di urbanizzazione consistenti gli allacciamenti ai pubblici servizi (idrico, raccolta acque bianche, nere, gas illuminazione ed elettrico), nella realizzazione della strada compresa nel piano di lottizzazione in oggetto e relative recinzioni, come meglio definito negli elaborati allegati

Di seguito si descrivono le Norme tecniche di attuazione del presente PUA

## **2 PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI DEL LOTTO;**

Superficie fondiaria lotto = 3685 mq

Indice di fabbricabilità Fondiario = 1.64

Volume Realizzabile =  $3685 \times 1.64 = 6043.40$  mc

H= 10.50 m

Distanze dai confini = 5 mt

Distanze dai fabbricati = 10 mt

### **3 DESTINAZIONI D'USO**

Destinazioni Residenziali (DR) = TUTTE

Destinazioni terziarie (DT) = DT1 – DT4 -DT6 – DT7 - DT8

Fermo restante le verifiche del carico urbanistico necessarie.

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934.

### **4 MODALITÀ DI TRASFORMAZIONI SUCCESSIVE DEGLI EDIFICI, ENTRO IL TERMINE DI VALIDITÀ DELLO STRUMENTO URBANISTICO;**

Le trasformazioni successive degli edifici potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto nel presente PUA e per quanto non esplicitato nel rispetto del RUEC, delle NTA del PUC e della Normativa Vigente.

### **5 PRESCRIZIONI PER LA SISTEMAZIONE E L'ARREDO DEGLI SPAZI SCOPERTI;**

La sistemazione degli spazi scoperti dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito descritto:

**Viali interni carrabili e aree di parcheggio:** essi dovranno essere pavimentati con conglomerato bituminoso oppure con pavimentazione carrabile tipo betonelle (di tipo drenante se necessario) nonché, per le parti sovrastanti il solaio di copertura dell'interrato, anche con pavimentazione di tipo industriale.

**SP – Superficie permeabile (mq)** almeno pari almeno al 10% della superficie fondiaria del lotto. La superficie permeabile rappresenta ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

**IARB – Indice di densità arborea (n/mq).** E' il numero di piante d'alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie fondiaria che dovrà essere pari 0.005 (nel caso specifico almeno 18 piante di alto fusto di tipo autoctono).

**IALB – Indice di densità arbustiva (n/mq).** E' il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie fondiaria che dovrà essere almeno pari a 0.01 (nel caso specifico almeno 36 arbusti di tipo autoctono).

### **Recinzioni e cancelli**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; il SUE, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) Con muretto o cordolo di altezza massima di ml 0,80 sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di ml 2,50;
  - b) Con siepi mantenute ad una altezza massima di ml 2,50 con il rispetto delle distanze e delle modalità di manutenzione prescritte dal Codice Civile;
  - c) Con cancellata metallica di altezza massima di ml 2,50.
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva
5. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipo b) e c) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a ml 2,50 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade);
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
8. Cabine Enel, telefoniche, contatori del gas e qualsiasi volume tecnico prospiciente la strada dovrà essere realizzato a filo con la recinzione e inglobato armonicamente nel suo disegno.

## **6 MATERIALI DA IMPIEGARSI NELLE FINITURE DEGLI EDIFICI ED I COLORI AMMESSI**

### **Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere realizzate con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde,abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano,

delle cornici,dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

### **Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci, i diversi materiali di rivestimento le porte e gli infissi in generale devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico formanti un solo corpo di fabbrica devono essere intonacate integralmente.
3. In caso di manutenzione il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale. Laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
5. E' vietato installare, modificare o sostituire in parte porte finestre inferriate serrande ecc. con altre di materiale e/o colore diverso da quello delle altre già esistenti sulle facciate delle altre parti del fabbricato. In caso di sostituzione totale di tali elementi questi devono comunque essere armonizzati per colore e materiale all'ambiente circostante.
6. Rimane in essere quanto previsto dal RUEC circa possibilità del Comune di redigere piani del colore interessanti parti del territorio comunale cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni, ovvero cui assoggettare interventi di manutenzione straordinaria o restauro. In tal caso le previsioni del presente si intenderanno automaticamente adeguate alle prescrizioni di suddetti specifici piani.

Ing. Christopher Giuseppe IMMEDIATO