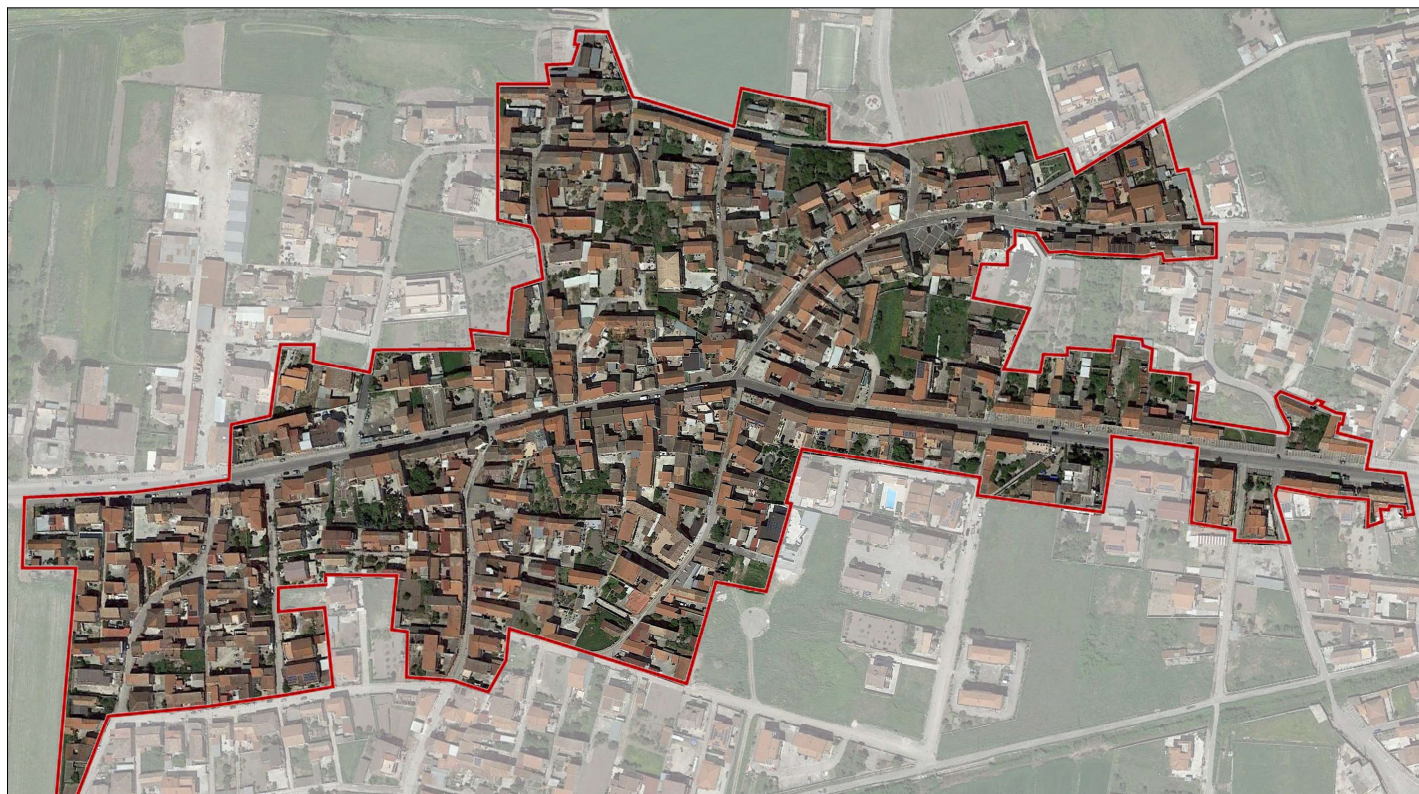




**COMUNE DI SANTA MARIA LA FOSSA
PROVINCIA DI CASERTA**

OGGETTO:

REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI SANTA MARIA LA FOSSA (CE).



ELABORATI :
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO

IL PROGETTISTA:
ARCH. RAFFAELE CEDORO

CONSULENZA SCIENTIFICA:
PROF. ARCH. CLAUDIA DE BIASE

RILIEVI:
ARCH. MAFALDA PAOLELLA
ING. EUGENIO GALEONE

ELABORATO

R

ARC STUDIO

LABORATORIO DI ARCHITETTURA



VIALE J.F. KENNEDY 13 - AVERSA (CE)
PARTITA IVA 03759050614
RAFFAELE.CEDORO@ARCHIWORLDPEC.IT

DATA
COD.

MARZO 2022
RC001SMF

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA

ARTICOLO 1 - FINALITÀ

Il piano persegue lo scopo di conservare la qualità della forma urbana e quella degli immobili esistenti al fine di tramandare i contenuti storico - culturali che caratterizzano il centro storico. IL CENTRO STORICO è l'insieme integrato costituito dalle parti della città contemporanea che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili dalle caratteristiche morfologiche dell'impianto urbano e di quelle tipologiche- architettoniche e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato che esse assumono nella memoria delle comunità insediate.

Le presenti norme di attuazione sono strutturate in base ad una lettura degli elementi formali, costruttivi e di pregio che caratterizzano il patrimonio storico della città, a cui corrisponde l'individuazione dei diversi gradi di intervento che, nel dettaglio, permettono di coniugare in maniera misurata due importanti categorie quali la conservazione di tale patrimonio e la sua mutazione, per cercare di dare una risposta congruente alle istanze di carattere sia economico che sociale.

ARTICOLO 2 - IL CONTENUTO

Come sancito dall'art. 27 della LR 16/2004 e succ. modiche e integrazioni, I piani urbanistici attuativi (Pua) sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc, ovvero esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione previsti dalle previsioni programmatiche. I Pua assumono, in relazione al contenuto, portata effettuale e valore dei seguenti

strumenti: a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni; b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167; c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; d) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457; e) i programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e alla legge regionale Campania 19 febbraio 1996, n. 3; f) i programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493; g) i piani di recupero degli insediamenti abusivi di cui al successivo articolo 29.

ARTICOLO 3 - CAMPO DI APPLICAZIONE

La normativa seguente regola l'attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) prevedendo interventi su edifici già esistenti compresi all'interno del perimetro del Centro Storico (ZTO A del PUC), indicato nelle tavole di progetto allegate.

ARTICOLO 4 - DEFINIZIONI

1) PER PARTI ESTERNE

Si intendono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale, le coperture.

2) ALLINEAMENTO ORIZZONTALE

È la prescrizione che vincola a mantenere l'estensione in pianta di un edificio o di una nuova parte dell'edificio nello stesso filo del fabbricato preesistente. Tale allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine) nell'ambito dell'involucro dell'edificio definito da eventuali campi di determinazione.

3) SEDIME

È l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

4) SUPERFICIE COPERTA

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

5) SAGOMA

Si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

6) SUPERFICIE PERMEABILE

La Superficie Permeabile è la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

7) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Per Superficie Territoriale si intende la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

8) SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

La Superficie Fondiaria è la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

ARTICOLO 5 - AMBITO DEL PUA

Il presente PUA è lo strumento urbanistico attuativo che definisce l'organizzazione della Zona Territoriale Omogenea del Centro Storico identifica come "A" dal Piano Urbanistico Comunale vigente.

ARTICOLO 6 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sono stati suddivisi in quattro classi in base alla data di costruzione, a cui corrispondono i rispettivi gradi di intervento:

Gli interventi edilizi possibili sono suddivisi in fasce legate all'anno di realizzazione degli edifici:

- Edifici realizzati prima del 1914;
- Edifici realizzati tra il 1915 ed il 1957;
- Edifici realizzati tra il 1958 ed il 1980;
- Edifici realizzati dal 1981 fino ad oggi.

La data di costruzione è riscontrabile dalle cartografie e dai catastali storici allegati al presente piano.

ARTICOLO 7 - MODIFICA DELLA CLASSE DI APPARTENENZA

Su istanza di soggetto in possesso di titolo reale sull'edificio può essere consentita la modifica della classe di appartenenza di un edificio rispetto a quella prevista dal suddetto piano, senza che ciò comporti variante allo strumento attuativo, qualora sia comprovata l'errata classificazione dell'edificio mediante la produzione della documentazione di cui all'art.8. Non sono ammesse modifiche parziali alla classificazione dell'edificio. La modifica può comportare l'inserimento dell'edificio nella classe immediatamente superiore o in quella inferiore. La modifica afferirà automaticamente anche alle aree pertinenziali quali corti, chiostrine o cavedi, cortili, ecc.

ARTICOLO 8 - PROCEDIMENTO PER LA MODIFICA DELLA CLASSE DI APPARTENENZA

L'istanza dovrà essere prodotta da tutti i proprietari dell'edificio o, in assenza, dalla Amministrazione dello stabile, su mandato condominiale approvato a maggioranza in sede assembleare, e deve essere corredata da un'analitica relazione, redatta da un tecnico abilitato, preferibilmente architetto ed eventualmente supportato da uno storico dell'arte, contenente l'indagine storico-architettonica dell'edificio, con particolare riguardo alle sue trasformazioni nel corso del tempo, in ragione anche degli elementi architettonico-completando con la documentazione archivistica, lo stato reale, il rilievo iconografico di tutte le parti del fabbricato.

L'istanza deve essere indirizzata all'UFFICIO TECNICO COMUNALE il quale la istruisce e la trasmette al Consiglio comunale che sentito il parere del Dirigente, si esprime con proprio parere.

ARTICOLO 9 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale;
- Servizi;
- Alberghiera;
- Commerciale al dettaglio;
- Servizi e attrezzature collettive.

ARTICOLO 10 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGIE EDILIZIE

La classificazione delle tipologie edilizie presenti nel perimetro del centro storico è stata effettuata su una serie di elaborati planimetrici sia di tipo urbanistico che catastale, inoltre i dati sono stati incrociati con quelli desunti da una serie di sopralluoghi in loco.

La classificazione si divide in 4 categorie:

EDIFICI REALIZZATI PRIMA DEL 1914

Questa categoria ricomprende tutti gli edifici realizzati prima del 1914.

EDIFICI REALIZZATI TRA IL 1915 ED IL 1957

Questa categoria ricomprende tutti gli edifici realizzati tra il 1915 ed il 1957.

EDIFICI REALIZZATI TRA IL 1958 ED IL 1980

EDIFICI REALIZZATI DAL 1980

Questa categoria ricomprende tutti gli edifici realizzati dal 1981.

ARTICOLO 11 - CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO

Le categorie di intervento consentite nel centro storico, a seconda della tipologia di edificio sono quelle del D.P.R. 380/2001 - Testo unico dell'edilizia, come modificato dall'art. 10 del D.L. 76/2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni", convertito in legge dalla L. 11/09/2020, n. 76). In ogni caso, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di attività edilizia libera come definita dalle Leggi vigenti, purché non in contrasto con quanto stabilito dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Nei piani terra di tutta la ZTO A, in conformità con le destinazioni d'uso previste (art. 9), è indispensabile prevedere attività compatibili con le caratteristiche del tessuto e, in particolare, attività commerciali al dettaglio, artigianali, studi professionali.

In particolare, in funzione della categoria (o classe) dell'edificio sono ammessi i seguenti interventi:

INTERVENTI AMMISSIBILI – TIPOLOGIA 1

Questa categoria ricomprende tutti gli edifici realizzati prima del 1914.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia.

L'intervento previsto deve rispettare l'allineamento orizzontale delle pareti esterne sulla cortina stradale, rispettare il carattere e la morfologia del prospetto, tranne casi in cui sono state effettuate ristrutturazioni pesanti documentate che hanno stravolto i caratteri dell'immobile.

Le distanze dai confini e dagli edifici devono essere quelli esistenti. Deve essere rispettata la stessa superficie coperta dell'edificio esistente e l'area di sedime.

Non sono ammessi incrementi volumetrici e cambi di sagoma.

INTERVENTI AMMISSIBILI – TIPOLOGIA 2

Questa categoria ricomprende tutti gli edifici realizzati tra il 1915 ed il 1957.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia.

L'intervento previsto deve rispettare l'allineamento sulla cortina stradale, l'allineamento orizzontale delle pareti esterne e la morfologia del prospetto, tranne i casi in cui sono state effettuate ristrutturazioni pesanti documentate che hanno stravolto i caratteri dell'immobile.

Le indicazioni di cui sopra hanno valenza unicamente per gli edifici che rientrano nel "tessuto a cortina continua" della Tavola EA.5.

Non sono ammessi incrementi volumetrici.

Le distanze dai confini e dagli edifici devono essere quelli esistenti.

Deve essere rispettata la stessa superficie coperta dell'edificio esistente e l'area di sedime.

Non sono ammessi incrementi volumetrici e cambi di sagoma.

INTERVENTI AMMISSIBILI – TIPOLOGIA 3

Questa categoria ricomprende tutti gli edifici realizzati tra il 1958 ed il 1980.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia.

L'intervento previsto deve rispettare l'allineamento sulla cortina e l'allineamento orizzontale delle pareti esterne nel caso l'immobile sia prospiciente agli assi viari principali (Corso Umberto I, via Roma e via G. Marconi).

Le distanze dai confini e dagli edifici devono essere quelli esistenti.

Deve essere rispettata la stessa superficie coperta dell'edificio esistente.

Non sono ammessi incrementi volumetrici.

INTERVENTI AMMISSIBILI – TIPOLOGIA 4

Questa categoria ricomprende tutti gli edifici realizzati dal 1981.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia.

L'intervento previsto deve rispettare l'allineamento sulla cortina e l'allineamento orizzontale delle pareti esterne nel caso l'immobile sia prospiciente agli assi viari principali (Corso Umberto I, via Roma e via G. Marconi).

Le distanze dai confini e dagli edifici devono essere quelli esistenti.

Deve essere rispettata la stessa superficie coperta dell'edificio esistente e l'area di sedime.

Non sono ammessi incrementi volumetrici e cambi di sagoma.

ARTICOLO 12 - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DEL PdC

Per la presentazione dei progetti d'intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili compresi nel Centro Storico va presentata la documentazione elencata nel presente articolo. E' necessario presentare, oltre alla documentazione per interventi edilizi, elaborati colorati in rosso e giallo o rappresentato con altro mezzo grafico, le parti di nuova costruzione e la demolizione, o lo stato attuale e di progetto.

La mancata presentazione anche di uno solo degli elaborati previsti comporta, da parte del Comune, richiesta d'integrazione; tale richiesta interrompe i termini previsti dalla legge urbanistica e dalle sue successive modificazioni ed integrazioni, per le determinazioni del Sindaco.

ARTICOLO 13 - PIANI SETTORIALI

L'attuazione e/o la regolamentazione degli interventi nel Centro Storico potranno essere regolate, oltre che dalla presente normativa, da successivi piani settoriali (Piano della circolazione, dell'arredo urbano e del colore, etc.) che potranno contenere ulteriori specificazioni ed indicazioni.

ARTICOLO 14 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche devono attenersi ai seguenti criteri:

- massimo rispetto possibile dell'apparato ARCHITETTONICO;
- uso di materiali, tecniche, colori e disegno coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente circostante.

ARTICOLO 15 - MITIGAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

L'area di pertinenza di ogni singola costruzione realizzata all'interno dei lotti appartenenti al PUA, dovrà essere adibita ad usi conformi alla destinazione d'uso degli edifici stessi, privilegiando per quanto possibile una loro opportuna sistemazione a verde.

ARTICOLO 16 - INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

le strutture edilizie oggetto di ristrutturazione edilizia e di restauro e risanamento conservativo devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche, proteggendo i ponti termici ed evitando surriscaldamenti da soleggiamento estivo, riducendo i fenomeni di umidità, in modo da consentire condizioni di benessere per gli occupanti e prevenire lo sviluppo di muffe.

nella ristrutturazione edilizia e di restauro e nel risanamento conservativo dei fabbricati sono da privilegiare tutti gli accorgimenti volti al contenimento energetico sia in fase di costruzione che in fase di conduzione. I manti di copertura degli edifici devono garantire la tenuta all'acqua, il corretto isolamento termoacustico verso la volta celeste, e devono, con espedienti di forma-materiale o colorazione, prevenire il surriscaldamento estivo. Sono ammessi ed auspicati gli impianti tecnologici di captazione di energia solare.

Le acque meteoriche saranno canalizzate al fine di permettere un eventuale recupero delle stesse o una dispersione nel sottosuolo. I camini devono essere integrati in modo armonico nell'edificio e devono essere muniti di saracinesca di chiusura al fine di limitare le dispersioni termiche nei periodi di non utilizzo. Le forature dovranno apportare luce e calore negli ambienti interni nei mesi invernali mentre nel periodo estivo dovranno essere opportunamente ombreggiate con sistemi fissi o mobili.

ARTICOLO 17 - INTERVENTI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Fatto salvo quanto già previsto dal PUC e dal presente PUA, le superfici permeabili non devono essere inferiori a quelle preesistenti.

ARTICOLO 18 - INTERVENTI PER IL DECORO

Negli interventi di manutenzione, di restauro e in quelli di ristrutturazione edilizia, la colorazione delle facciate esterne degli edifici deve essere realizzata usando dei colori che siano in sintonia con l'aspetto dell'edificio e tutti gli elementi caratterizzanti la facciata, in modo da ottenere un risultato finale perfettamente armonico. I poggiali dovranno essere realizzati in modo tale da evitare la formazione di ponti termici con gli ambienti interni riscaldati al fine di evitare la formazione di condense e di conseguenza muffe. Le ringhiere ed i parapetti posti a protezione di zone con pericolo di caduta, devono avere altezza minima di 100 cm.

La pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovrà essere ingeliva e potrà essere realizzata indifferentemente con materiali naturali quali la pietra o il legno, o con materiali artificiali quali il gres porcellanato ed eventualmente calcestruzzo per gli scivoli di accesso ai vani interrati. Qualsiasi tipo di pavimentazione scelto è necessario risulti essere in perfetta sintonia con l'edificio nel suo complesso.

Le recinzioni delle aree private verso gli spazi pubblici devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate che non possono avere uno zoccolo di altezza media fuori terra superiore ai 50 cm e la loro altezza media totale non può essere superiore, compreso lo zoccolo, a mt. 1,50 dal piano pubblico.

Per gli accessi carrai e pedonali è ammesso l'utilizzo di materiali diversi, purché risultino in sintonia con quelli utilizzati negli edifici.

Le alberature nell'area privata dovranno essere piantumate in modo tale da favorire il soleggiamento invernale e l'ombreggiamento estivo. Le essenze arboree, le siepi e simili, devono essere collocate e mantenute in modo da non costituire intralcio/pericolo.

ARTICOLO 19 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non disciplinato presente piano e per quanto non in contrasto con esso, valgono le vigenti norme e disposizioni Comunali.

Il Redattore del Piano

Arch. Raffaele Cecoro