

REDAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito di trasformazione AT1 - Polo fieristico turistico

ELABORATO

R.02 Norme tecniche di attuazione

Comune di



Montella

COMMITTENTE:

Nevia Biotech S.r.l.

Sandro Soriano rappresentante legale

Montella alla Via Piedipastini, 14

R.U.P.

SINDACO

Dott. Rizieri Buonopane

Progettisti

Dott. Urb. ~~Sebastiano Conte~~



Arch. Raffaele Piccarillo



Data Luglio 2023

COMUNE DI MONTELLA

(Provincia di Avellino)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DELLA ZTO AT1

NORME DI ATTUAZIONE

Art.1 Oggetto delle norme

Le presenti norme disciplinano l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) della ZTO AT1 del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Montella, compresa tra le aree di trasformazione, la cui disciplina generale è desumibile da quanto disposto dagli artt.30 come integrata per la zona specifica dall'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC nel testo vigente.

Le norme fanno riferimento agli elaborati grafici del Piano Attuativo come predisposto ed approvato costituendone parte integrante.

In caso di contrasto tra le presenti norme e le tavole grafiche, prevarranno le norme.

Art.2 Osservanza del vigente PUC e di altre norme comunali, regionali e statali in materia edilizia e urbanistica

Si intendono qui integralmente richiamate a formare parte sostanziale del presente elaborato le Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente nel Comune di Montella, nonché le norme edilizie e le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti nel territorio comunale.

L'iter procedimentale di approvazione del PUA è quello ordinario stabilito dal Reg.n.5/2011 nel testo vigente.

Art.3 Elaborati costitutivi del PUA

Il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

- 00 Elenco elaborati
- R.01 Relazione tecnico-descrittiva del PUA e dei suoi contenuti e finalità
- Tav. 01 Inquadramento territoriale
- Tav. 02 Stralci planimetrici vincoli esistenti
- Tav. 03 Stralcio catastale con individuazione proprietà

- Tav. 04 Stralcio Zonizzazione Urbanistica
- Tav. 05 Planimetria stato di fatto con rilievo fotografico
- Tav. 06 Rilievo plano-altimetrico
- Tav. 07 Planimetria di progetto del PUA
- Tav. 08 Individuazione e stima consistenza unità minime d'intervento
- Tav. 09 Zonizzazione di progetto su base catastale "Dimensionamento consistenza edificatoria e verifica degli standard"
- Tav. 10 Planivolumetrico
- Tav. 11 Planimetria di dettaglio UMI1
- Tav. 12 Planimetria di dettaglio UMI2
- Tav. 13 Planimetria di dettaglio UMI3
- Tav. 14 Planimetria di dettaglio UMI4
- Tav. 15 Planimetria di dettaglio UMI5
- Tav. 16 Schema rete fognaria ed idrica
- Tav. 17 Schema rete elettrica
- Tav. 18 Schema, gas e telefonia
- Tav. 19 Particolari urbanizzazioni
- R.02 Norme Tecniche di Attuazione
- R.03 Relazione zonizzazione acustica
- Schema di convenzione

Art.4 Parametri quantitativi del PUA

Per quanto riguarda le definizioni di superfici, volumi, altezze, distanze, e relative modalità di calcolo e di determinazione valgono per intero le Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

L'edificazione di attuazione delle previsioni del PUA è soggetta al rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Indice di edificabilità territoriale 0,30 mq/mq, computato in riferimento alla intera superficie soggetta al PUA
- Rapporto di copertura 0,35 mq/mq, computato in riferimento alla intera superficie del PUA
- Altezza massima degli edifici ml.10,00
- Numero massimo di piano f.t. 3
- Distanza dai confini 5,00 ml (è ammessa la costruzione in aderenza sul confine previo accordo tra le parti, solo nel caso di contemporaneità della edificazione e previa convenzione tra i confinanti comunicata al Comune)
- Distanza dai fabbricati 10,00 ml (è ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra le parti, solo nel caso di contemporaneità della edificazione e previa convenzione tra i confinanti comunicata al Comune)
- Parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- Indice di piantumazione n.30 alberi di alto fusto per ettaro

Art.5 Concentrazione edificatoria

Il PUA ha previsto la ubicazione degli insediamenti edificatori consentiti in cinque distinte aree attuabili autonomamente, identificate come Unità Minime di Intervento (UMI). Tuttavia è ammessa la utilizzazione anche unitaria e contemporanea delle previsioni di intervento di più UMI, in presenza di un accordo unitario delle ditte interessate alle stesse, con possibilità di prevedere una diversa distribuzione delle SLP e dei volumi e delle destinazioni d'uso, purchè resti inalterato il risultato finale delle quantità di superficie e di volume delle singole destinazioni d'uso e dei corrispondenti standards urbanistici, ottenuto dalla sommatoria dei valori assegnati alle singole UMI dal PUA.

In ogni caso non sono vincolanti la configurazione planovolumetrica, la sagoma e l'ubicazione dei singoli fabbricati, il numero dei piani fuori terra entro il limite massimo stabilito. In sede di esecuzione sono ammesse modifiche planovolumetriche, senza che sia necessaria la approvazione di preventiva variante del PUA, a condizione che le modifiche non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello stesso, con particolare riferimento al suo dimensionamento globale, alla dotazione di aree per standard urbanistici, nel rispetto delle dotazioni a tal fine fissate dalla legislazione vigente.

Va, altresì, ricordato che nell'ambito delle singole quote di destinazioni d'uso è ammessa la possibilità di utilizzazione parziale di SLP e volume corrispondente per pubblici esercizi.

Art.6 Localizzazione e cessione superfici a standard

I proprietari di suoli compresi nell'ambito AT1, partecipanti alla iniziativa lottizzatoria, assumono a proprio carico e degli eventuali loro aventi causa a qualsiasi titolo, i seguenti obblighi:

- a) costituzione di servitù di uso pubblico, perpetua e gratuita, in favore del Comune di Montella, sugli spazi in soprassuolo destinati a strade interne di distribuzione, individuati con specifica campitura nella tavola 08 del PUA, per una superficie di spazi asserviti pari a mq.10.450 circa;
- b) costituzione di servitù di uso pubblico, perpetua e gratuita, in favore del Comune di Montella, sugli spazi in soprassuolo destinati a parcheggio, individuati con specifica campitura nella tavola 09 del PUA, oppure da individuare negli elaborati tecnici di ciascuna UMI, per una superficie di spazi asserviti pari a mq.4.282. È consentita, al momento della progettazione e realizzazione di tali spazi, la possibilità di costruire al livello interrato degli stessi in soprassuolo destinati a parcheggio, spazi da destinare a parcheggio o box pertinenziali agli immobili privati soprastanti e circostanti, compresi nell'ambito AT1, con spesa a carico degli interessati;
- c) costituzione di servitù di uso pubblico, perpetua e gratuita, in favore del Comune di Montella, sulle aree a verde individuate con specifica campitura nella tavola 09 del PUA, per una superficie di spazi asserviti pari a mq.3.225 circa, salva la scelta della loro eventuale monetizzazione;

Gli atti di costituzione di servitù di uso pubblico di cui sopra verranno stipulati, previo il necessario frazionamento, a cura e spese dei lottizzanti, delle relative aree, entro tre mesi dall'intervenuto collaudo delle relative opere assoggettate a servitù.

Gli spazi asserviti ad uso pubblico saranno oggetto di gestione, custodia e manutenzione da parte dei lottizzanti e dei loro aventi causa, i quali dovranno comunque assicurare l'utilizzo pubblico delle attrezzature asservite.

Restano, altresì, a carico dei lottizzanti le seguenti opere:

- A) realizzazione degli allacciamenti dell'insediamento previsto dal PUA alle reti fognaria, idrica, della pubblica illuminazione, dell'energia elettrica, telefonica, del gas;
- B) realizzazione delle strade di penetrazione e distribuzione alle unità di intervento previste nel PUA, complete di sottoservizi, marciapiedi, illuminazione, muri di scarpa o di sostegno controterra, ove occorra;
- C) realizzazione degli spazi a parcheggio;
- D) realizzazione degli spazi a verde attrezzato con relative piantumazioni.

Le opere sopra indicate, oggetto dell'asservimento ad uso pubblico, verranno realizzate contestualmente all'edificazione privata prevista dal PUA, in modo da assicurare comunque i servizi ai costruendi fabbricati. Le medesime dovranno comunque essere ultimate entro il termine

fissato dal Comune nel relativo permesso di costruire, salvo proroga dello stesso concessa ai sensi di legge.

Le superfici a standard prescritte dal PUC vigente per l'ambito territoriale in oggetto sono individuate con riferimento all'intera perimetrazione dello stesso ambito. Fatta salva la necessità di mantenere la dotazione di standard individuata dal PUA, esiste tuttavia la possibilità, in fase di attuazione dell'intervento e senza necessità di preventiva variante del PUA, di traslare o modificare la posizione di detti standard, in ragione di motivate argomentazioni determinate dallo stato dei luoghi ovvero da motivazioni tecniche o tecnologiche di particolari impianti che dovessero essere realizzati.

Art.7 Caratteristiche delle costruzioni e delle opere accessorie

Gli operatori devono uniformare i caratteri morfologici e di finitura dei singoli corpi di fabbrica.

Date le particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito, dovrà essere dedicata particolare cura alla progettazione architettonica degli edifici nel rispetto dei caratteri morfologici tipici del sito, e della tradizione culturale locale, al fine di delineare soluzioni finalizzate a conseguire l'inserimento delle nuove edificazioni nel contesto preesistente in maniera rispettosa dell'ambiente, del paesaggio e della tradizione architettonica locale.