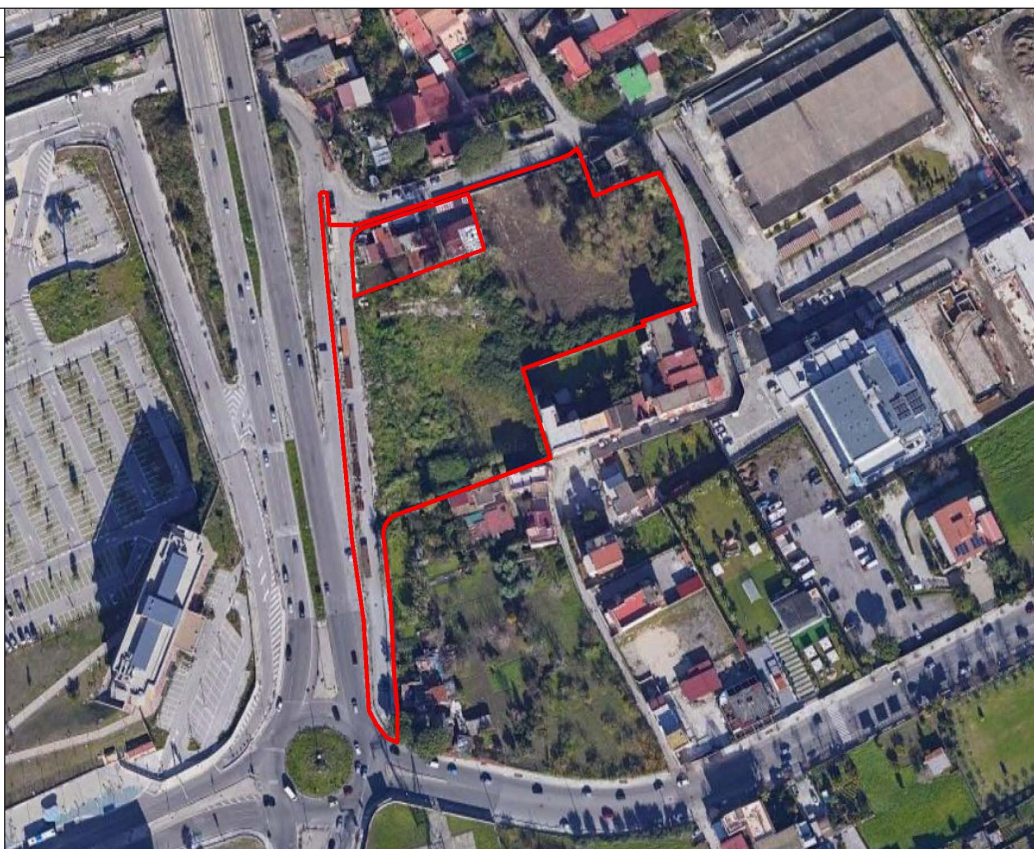


# COMUNE DI NAPOLI

PROGETTO	<input type="radio"/>
PRELIMINARE	<input checked="" type="radio"/>
DEFINITIVO	<input type="radio"/>
ESECUTIVO	<input type="radio"/>



## Piano Urbanistico Attuativo

OGGETTO:

**Proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**  
Per un'area ricadente nel quartiere di Ponticelli, via Domenico Rea  
ai sensi de:  
-artt.33 e 149 - Ambito n.18: Ponticelli) delle NTA della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli.

Tav.

<b>STUDIO ARCHITETTO DIEGO MAROTTA</b>  Via Raffaele Morghen n° 92 80129 - Napoli 081-193.20.695 architettomarotta@hotmail.com	Immobile sito in : via Domenico Rea	SOGGETTO PROPONENTE  <b>G.O. Immobiliare e Gestioni S.r.l.</b> G.O. IMMOBILIARE E GESTIONI S.r.l. Via R. Morghen, 92 - 80129 (NA) Partita IVA 08493391216
	Scala di rappresentazione: varie	
PROGETTISTI Diego Marotta	COLLABORATORI  Architetto Dario Gaetano Napolitano Geom. Mauro Riso Dott.ssa in Architettura Anna Varrella	

IL PRESENTE DISEGNO È DI NOSTRA PROPRIETÀ ED È SOTTO LA PROTEZIONE DELLA LEGGE SULLA PROPRIETÀ LETTERARIA. NE È QUINDI VIETATA PER QUALSIASI MOTIVO LA RIPRODUZIONE E CONSEGNA A TERZI

## Sommario

Art.1 Premessa.....	3
Art.2 Ambito di applicazione.....	4
Art.3 Riferimenti legislativi e normativi.....	4
Art.4 Modalità di attuazione dell'intervento.....	5
Art.5 Elaborati di progetto definitivo del PUA.....	7
Art.6 Il Piano Urbanistico Attuativo.....	8
Art.7 Zone del PUA e destinazioni d'uso.....	9
Art.8 Parametri urbanistici e dimensionamento del piano.....	10
Art.9 Parametri edilizi.....	11
Art.10 Accessibilità.....	11
Art.11 Parcheggio .....	12
Art.12 Piano stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche.....	13
Art.13 Aree da Standard DM 1444/68 – Opere di Urbanizzazione Secondaria.....	14
Art.14 Urbanizzazione primaria.....	14
Art.15 Impianti.....	15
Art.16 Superamento delle barriere architettoniche.....	15
Art.17 Abbattimento inquinamento acustico.....	15
Art.18 Sostenibilità dell'intervento a Fonti rinnovabili.....	15
Art.19 Requisiti ambientali – VAS.....	16
Art.20 Disposizioni finali.....	16

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D' INIZIATIVA PRIVATA**  
**PUA via Domenico Rea (già Cupa Pironti)**  
**Proponente: G.O. Immobiliare e Gestioni Srl**  
**PROPOSTA DEFINITIVA DI P.U.A.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art.1 Premessa**

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) riguarda un intervento di Ristrutturazione Urbanistica, ai sensi *dell'art.33 commi 5 e 6 delle NTA della Variante Generale al PRG di Napoli*, che interessa un'area di Proprietà privata pari a 9.001,00 mq, ed un'area di proprietà pubblica di 2.956,00 mq per una superficie totale pari a 11.957,00 mq.

Il lotto di intervento si trova nel quartiere di Ponticelli, precisamente lungo Strada Vicinale Via Domenico Rea (già via Cupa Pironti) ed è il frutto di una serie di frazionamenti e di espropri che si sono susseguiti nel tempo per poter realizzare il nosocomio "Ospedale del Mare".

Il progetto prevede:

-la realizzazione di un insediamento commerciale per la media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM ai sensi della Lrc 7/2020, comprensivo di parcheggi pertinenziali esterni, sistemazioni esterne a verde e viabilità interna;

-un'area di servizio di carburante con annesso bar/tabaccheria.

-la progettazione definitiva, esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative a un progetto di riqualificazione stradale delle aree pubbliche a contorno dell'intervento e alla nuova rampa di connessione via Pacioli-via Rea;

-la sistemazione, a verde attrezzato con giochi per l'infanzia e giardino, di un'area di proprietà del proponente, avente superficie di mq. 772 prospiciente via Censi dell'Arco, detto "giardino degli odori e dei sapori" e da assoggettare a servitù di uso pubblico;

-la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle aree, inserite tra le opere di urbanizzazioni primarie e individuate come "verde stradale" e marciapiedi, incluso il percorso pedonale esistente di collegamento tra via Rea e via Villa Romana, a margine sud dell'area di intervento.

A conclusione di un articolato iter istruttorio avviato sulla proposta preliminare PG/887886 del 16/11/2017, il Piano è sfociato, nella redazione del presente "Progetto Definitivo del PUA", ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n° 16/2004.

Con tale nota veniva altresì comunicata la conclusione del procedimento attivato c/o il Servizio Controlli Ambientali della Valutazione di Assoggettabilità a

Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. - D.D. n° 7 del 07/08/2019, pubblicata sull' Albo Pretorio il 07/05/2019 - di determinazione di esclusione della V.A.S. della proposta di PUA.

Il Servizio Urbanistica, nel prendere atto di tale valutazione e nel comunicare la conclusione della fase istruttoria preliminare del Piano, ha invitato i Proponenti a formalizzarne la presentazione in forma "Definitiva", contestualmente al Progetto Preliminare delle opere pubbliche - Fase III del Disciplinare.

Redatta dunque la proposta Definitiva del Piano, recependo ed ottemperando a quanto indicato nella valutazione di esclusione all' assoggettabilità a V.A.S., nonché nei Pareri espressi nell' istruttoria preliminare, la stessa veniva inoltrata al Servizio Urbanistica.

Il Servizio comunale competente ha convocato la Conferenza dei Servizi asincrona ai sensi dell'art.14 della legge 241/90 - con nota 365282 del 19/04/2019, secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, al fine di acquisire i necessari Pareri di altri Servizi comunali e/o Enti esterni.

Pertanto, l'odierna versione della documentazione di Piano, nonché le Norme Tecniche che seguono, sono aggiornati in recepimento ed adeguamento delle raccomandazioni e/o prescrizioni indicate nei succitati Pareri.

## **Art.2 Ambito di applicazione**

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definisco le modalità d'intervento del PUA in Via Domenico Rea, che interessa le aree così come perimetrare negli allegati alla Proposta Definitiva del PUA. Si stabilisce che, in relazione a quanto non previsto e/o regolamentato dalle presenti NTA devono valere le norme della vigente Variante al PRG del Comune di Napoli e di tutti i Regolamenti comunali aventi causa.

La documentazione allegata alla Proposta Definitiva di PUA è stata redatta in conformità alle disposizioni contenute nella vigente Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DPGRC n° 323/11 dell'11.06.2004.

Ai sensi dell'art. 26 della LRC n° 16/2004 la proposta di PUA assume valore e portata di Piano Particolareggiato.

Il Piano definisce l'utilizzazione dell'area, come perimetrata dall'estratto catastale NCT al Foglio 164, p.lle 130,131, 132, 160 (di proprietà pubblica) 668,669,805,806,807.

## **Art.3 Riferimenti legislativi e normativi**

Le presenti NTA e tutto il progetto del PUA di Via Domenico Rea sono redatti in conformità della seguente normativa vigente ed in particolare:

- Legge Regionale Campania 22/12/2004 n.16 in materia di *Norme sul Governo del Territorio*;
- Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) della *Variante Generale al PRG di Napoli* approvata con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n.323 del 11/06/2004;
- Delibera Giunta Regionale della Campania del 11/05/2007 n.834 in materia di *Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico – Ambientali e Culturali* (Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della Legge Regionale 16/2004 “Norme sul Governo del Territorio”);
- Disposizione Dirigenziale n.18 del 14/03/2008 Disciplinare per il procedimento di *Valutazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata*;
- Decreto Ministeriale n.1444 del 02/04/1968 in materia di *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti*;
- Legge Regionale n.7/2020 in materia di *Distribuzione Commerciale*;
- *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche dell'Autorità di Bacino della Campania Meridionale*.

#### **Art.4 Modalità di attuazione dell'intervento**

In base a quanto stabilito dalla Legge Regionale 16/2004, a seguito di formale istanza inoltrata dalla Società Proponente ed acquisiti dal Servizio Urbanistica al PG /2017/887886 del 16/11/2017 l'approvazione del “Progetto Definitivo di PUA” non assume valenza di Permesso di Costruire per gli interventi privati.

Le vigenti procedure consentono ai Proponenti di redigere una proposta di Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto delle finalità previste all'art. 33 delle NTA della Variante Generale al PRG, circa il dimensionamento e dei parametri quantitativi, che sono stati tutti osservati nella redazione dei documenti allegati.

L'attuazione dell'Allegato PUA è prevista in due Unità Minime d'Intervento strettamente correlate tra loro:

### **Urbanizzazione Primaria del D.M. 1444/68 - in sottozona Bb**

La proposta progettuale prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria per un totale di **3.041,00 mq**:

- ♦ Apertura di un nuovo varco su via Luca Pacioli a 24,40 m di distanza dalla rotonda, per consentire l'accesso su via Domenico Rea attraverso una rampa di mq 182,00;
- ♦ Riqualificazione di via Domenico Rea attraverso il rifacimento della sede stradale e dei relativi marciapiedi lungo il tratto in cui essa confina con l'area di intervento, la realizzazione di piazzali pedonali con arredo urbano, spazi verdi, rampe di accesso per diversamente abili, la riqualificazione del percorso pedonale esistente tra via Rea e via Villa romana. Tali interventi riguarderanno una superficie di mq 2.595,00 di cui mq 30,00 di proprietà del proponente ceduti all'amministrazione Comunale;
- ♦ Realizzazione di marciapiede lungo Cupa Vicinale dei Censi sul lato Nord dell'area d'intervento per una superficie totale di mq 198,00 di cui mq 55,00 di proprietà del proponente ceduti all'amministrazione Comunale;
- ♦ Realizzazione di marciapiede lungo Cupa Vicinale dei Censi sul lato Est dell'area d'intervento per una superficie totale di mq 66,00.

### **Nuovo insediamento Commerciale – interamente in sottozona Bb**

L'area oggetto della proposta di PUA ha una superficie di **11.957,00 mq** di cui **9.001,00 mq** di proprietà privata e **2.956,00 mq** di proprietà Comunale. Il progetto prevede la realizzazione di:

- Media Struttura di Vendita;
- Area di Servizio con impianto di distribuzione di carburante;

L'indice di fabbricabilità territoriale della zona è di **2 mc/mq** che consente di edificare un volume massimo di **18.002,00 mc**. Il progetto prevede la costruzione di un volume di **11.625,00 mc** di cui **10.665,00 mc** sono costituiti dall'edificio della Media Struttura di Vendita e **960,00 mc** sono costituiti dall'edificio dell'Area di Servizio. Si prevede che la Media Struttura di Vendita sia ubicata in un'area di **6.977,00 mq** in cui saranno realizzati:

- l'edificio commerciale di **1.720,00 mq**;
- un parcheggio di **2.497,00 mq**;
- un'area di pertinenza della struttura commerciale **1.847,00 mq**
- un'area di **772,00 mq** ad uso pubblico di cui **708,00 mq** a verde attrezzato per lo svago, il gioco e lo sport e **64,00 mq** (orto urbano) derivanti dall'applicazione della LR Campania 7/20;
- un'area per la movimentazione delle merci di **141,00 mq**.

L'Area di Servizio da progetto ha una superficie complessiva di **1.939,00 mq** di cui:

- **240,00 mq** impegnati dall'edificio commerciale;
- **460,00 mq** utilizzati per il parcheggio;
- **769,00 mq** occupati dal distributore di carburante con la relativa viabilità interna e da spazi verdi pertinenziali.
- **470,00 ma** destinati al verde.

L'intervento complessivamente sarà attuato direttamente dal soggetto Proponente, in quanto divenuto proprietari effettive in virtù di atto definitivo di compravendita, con riferimento alle proprietà di cui all'estratto catastale Foglio 164, p.lle 130,131, 132, 160 (di proprietà pubblica) 668,669,805,806,807.

La realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria è subordinata alla approvazione dei relativi progetti definitivi ed alla stipula della apposita Convenzione da sottoscrivere tra il soggetto Proponente ed attuatore ed il Comune di Napoli.

Il soggetto Proponente provvederà, in base a quanto definito nella Convenzione, con particolare riferimento all'art. 36 del D. Lgs. n° 50/2016 e s.m.i. che consente al soggetto privato titolare del Permesso di Costruire, di affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomuto parziale o totale degli Oneri di Urbanizzazione dovuti per il Permesso di Costruire, attraverso le procedure di gara previste ai commi 2,3 e 4, in relazione all'ammontare dell'importo rispetto alle soglie comunitarie fissate. La durata degli effetti della presente proposta di PUA è prevista in 10 (dieci) anni a partire dalla data della sua definitiva approvazione (efficacia/stipula Convenzione).

#### **Art.5 Elaborati di progetto definitivo del PUA**

Il progetto definitivo di PUA, comprende i seguenti elaborati:

<b>N° elaborato</b>	<b>Argomento</b>
<b>Elaborati di Piano</b>	
P.01.REL.NOT.	Relazioni Notarili con Visure catastali
P.02. DOC.PROP	Documentazione della Società Proponente
P.03.RIN.	Rinuncia PUA "Censi dell'Arco" approvato con DelGC n. 564 del 12/07/2012
P.04.REL.TEC.	Relazione Tecnica Descrittiva con Allegati
P.05.DOC.FOT.	Documentazione Fotografica
P.06.REL.GEO.	Relazione Geologica Preliminare di Fattibilità
P.07.REL.IMP.AC.	Relazione Previsionale di Impatto Acustico
P.08.REL.IMP.FOG	Relazione Tecnica Impianto Fognario
P.09.REL.AMB.	Relazione Tecnico-Descrittiva relativa agli Aspetti Ambientali
P.10.ST.	Stima delle Aree da Cedere al Comune di Napoli e ricadenti in sottozona Bb

P.11.TAV.1	Stralcio Variante al PRG: Zonizzazione Territoriale con perimetro PUA
P.12.TAV.2	Stralcio Variante al PRG: Viabilità Primaria
P.13.TAV.3	Vincoli Idrogeologici: Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche
P.14.TAV.4	Mappa Catastale: Perimetro delle Proprietà
P.15.TAV.5	Rilievo Plano- altimetrico
P.16.TAV.6	Rilievo Plano- altimetrico: profili
P.17.TAV.7	Planimetria su Mappa Catastale con individuazione delle aree da cedere
P.18.TAV.8	Destinazioni d' Uso
P.19.TAV.9	Schema Planovolumetrico
P.20.TAV.10	Tutela del suolo e delle Risorse Idriche - Verifica
P.21.TAV.11	Aree ad uso pubblico ed aree destinate alla movimentazione delle merci
P.22.TAV.12	Allaccio Impianti
P.23.TAV.13	Impianto Fognario e Particolari Costruttivi
P.24.TAV.14	Profili di Progetto e Area di Massima Collocazione
P.25.TAV.15	Sezioni di Progetto
P.26.TAV.16	Viabilità – Corografia
P.27.TAV.17	Viabilità – Planimetria Stato di Fatto
P.28.TAV.18	Render e Fotoinserimenti di Progetto
P.29.N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione
P.30.CONV.	Schema di Convenzione
<b>Elaborati di Progetto di Urbanizzazione Primaria</b>	
U.01.REL.1	Relazione Tecnica Descrittiva
U.02.REL.2	Studio Trasportistico con Asseverazione
U.03.REL.3	Relazione Descrittiva dell'Arredo Urbano
U.04.REL.4	Interventi di riqualificazione lungo il confine con Cercola
U.05.TAV.1	Planimetria di Progetto
U.06.TAV.2	Urbanizzazione Primaria
U.07.TAV.3	Percorsi Pedonali
U.08.TAV.4	Interventi di riqualificazione lungo il confine con il Comune di Cercola
U.09.TAV.5	Planimetrie e sezioni relative alla realizz. della rampa e della viabilità di progetto
U.10.TAV.6	Viabilità – Planimetria Stato di Progetto
U.11.TAV.7	Viabilità – Planimetria della segnaletica stradale orizzontale e verticale
U.12.TAV.8	Viabilità – Confronto Stato di Fatto e Stato di Progetto
U.13.TAV.9	Viabilità – Verifica Ingombro Dinamico
U.14.TAV.10	Viabilità – Verifica su Rotatoria
U.15.COMP	Computo Metrico Urbanizzazione Primaria – Quadro Economico

## Art.6 Il Piano Urbanistico Attuativo

Il PUA disciplina un'area dalla superficie complessiva di 11.957,00 mq che comprende al suo interno sia aree di proprietà privata (foglio 164 p.IIe 668, 669, 805, 806 e 807 – superficie di mq 9.001,00), sia aree di proprietà pubblica (foglio 164, p.IIe 130, 131, 132 e 160 – superficie di mq 2.956,00) così come evidenziato nella P.14.Tav.4. Il progetto si articola nel seguente modo:

- **Opere di Urbanizzazione Primaria**

Come indicato nell'elaborato P.18.TAV8 – Destinazione d'uso – sono previste opere di Urbanizzazione Primaria che interesseranno una superficie di 2.956,00 mq e riguarderanno il rifacimento della viabilità pubblica di via Vicinale Via Domenico Rea, la riqualificazione della viabilità pedonale e delle aree a verde, la realizzazione di parcheggi a raso e un progetto di illuminazione pubblica;



- **Opere di Urbanizzazione Secondaria (monetizzazione)**

Non sono previste Opere di Urbanizzazione Secondaria e la superficie calcolata così come previsto dal DM 1444/68, pari a 1568,00 mq, sarà interamente monetizzata;

- **Commerciale**

Come indicato nell'elaborato P.18.TAV8 – Destinazione d'uso – il suolo privato che misura 9.001,00 mq sarà destinato a media struttura di vendita, parcheggio (L.R. 1/14), area di servizio e verde di pertinenza.

### **Art.7 Zone del PUA e destinazioni d'uso**

Come indicato nella P.18.TAV8 , l'area di intervento viene ripartita tra Opere di Urbanizzazione Primaria e Commerciale.

Le opere di Urbanizzazione Primaria consistono nella realizzazione di un nuovo accesso in Via Domenico Rea che sarà disposto ad una distanza di 24,40 metri dalla rotonda di Via Luca Pacioli. Il dislivello esistente tra le due strade, in quel determinato tratto, sarà superato con una rampa carrabile. Rientrano nelle opere di Urbanizzazione Primaria:

- la realizzazione della rampa;
- il rifacimento del tratto di Via Domenico Rea compreso il rinnovamento della pavimentazione dei marciapiedi prospiciente il lotto di proprietà privata, comprensivo del collegamento pedonale tra via Rea e via Villa Romana;
- la sostituzione di parte del sistema d'illuminazione stradale;
- la realizzazione del marciapiedi prospiciente al lotto interessato dal Pua lungo il via Censi.
- La realizzazione del marciapiedi lungo il confine est del lotto, su via Villa Romana (già via Censi).

La zona identificata come "Commerciale", consiste nella realizzazione di una media struttura di vendita con annesso parcheggio e un'area a verde, assoggettata a servitù di uso pubblico, consistente in un Giardino degli odori e dei Sapori e pensato come un percorso olfattivo e sensoriale tra le piante officinali e gli agrumi, ed un distributore di carburante all'interno di una piccola area di servizio in cui si colloca un bar/tabaccheria, parcheggi a raso e verde di pertinenza.

## Art.8 Parametri urbanistici e dimensionamento del piano

I *parametri urbanistici* da cui prende dimensione il PUA di Via Domenico Rea sono quelli contenuti nella tabella riportata in seguito e che fa riferimento alle NTA della Variante Generale al PRG di Napoli.

		Rif. Normativo	Superficie di Piano	Volumi
S E R V I Z I	Volumi commerciali di nuova costruzione If=2,00 mc/mq	NTA al P.R.G. art. 33 c. 5 e 6 mq 9.001,00 x 2.00mc/mq= mc edificabili 18.002,00	1.720,00 mq  (h Media Struttura di Vendita=6,20)	10.665,00 mc
			240,00 mq  (h Area di Servizio=4,00)	960,00 mc
			1.960,00 mq (Totale)	11.625,00 mc(Totale)
I P R I V A T I	Aree destinate ad uso pubblico e a movimentazione delle merci	Art. 36 ed Allegato "D" LRC 7/2020 e smi: 0,03 mq/mq di sup. vendita (sup. vendita = mq 1.204,00)  - Aree a verde ad uso pubblico: 1.204 mq x 0,03=36,12mq  - Movimentazione merci: 1.204 mq x 0,03=36,12mq	708,00 mq	-
			64,00 mq	-
			141,00 mq	-
A T I	Parcheggi art. 35 LRC 7/2020 smi (compresa viabilità di servizio)	Legge 122/89 (Tognoli) modificando l'art. 41 sexies della Legge 1150/42: parcheggi (mq) = Volume Edificato (mc) x 0,1 10.665,00 mc x 0,1 = 1.066,50 mq. Art. 35 ed Allegato "C" LRC 7/2020 e smi - MA/M 1,5 mq/1,00 mq di sup. di vendita:(sup. vendita = mq 1.204,00) mq 1.204,00 x 1,5 = mq 1.806,00 mq	2.497,00 mq	-
	Viabilità di raccordo parcheggi e viabilità principale	Art. 35 LRC 7/2020 e smi	1.289,00 mq	-
	Verde privato pedonale ed alberature media distribuzione. Assoggettato a servitù di uso pubblico.	art. 16 - c. 1 - NTA al PRG 150 alberature/ha di parcheggio a raso 0,015 alberi/mq parcheggio: mq 2.497,00 x 0,015 = 37 alberi: 37 alberi x 20 mq/alb.= ca mq 740,00	772,00(verde a uso pubblico) + 62,00 (aiuole del parcheggio) + 276,00 (verde pertinenziale e aiuola cupa vicinale Censi)  1.110,00 mq	-
	Area di pertinenza della Media Struttura di Vendita		1.847,00 mq	-
	Verde privato, pedonale ed alberature area di servizio	art. 16 - c. 1 - NTA al PRG 150 alberature/ha di parcheggio a raso 0,015 alberi/mq parcheggio: mq 240,00 x 0,015 = 3,6 alberi: 3,6 alberi x 20 mq/alb.= ca mq 72,00	470,00 mq	-

	Superfici asservite all'area di servizio		769,00 mq	-
	Area di Parcheggio (compresa viabilità di servizio) area di servizio	Legge 122/89 (Tognoli) modificando l'art. 41 sexies della Legge 1150/42: parcheggi (mq) = Volume Edificato (mc) x 0,1 960,00 mc x 0,1 = 96,00 mq	460,00 mq	-
	<b>TOTALE MEDIA STRUTTURA</b>		<b>6.977,00 mq</b>	<b>10.665,00 mc</b>
	<b>TOTALE DISTRIBUTORE</b>		<b>1.939,00 mq</b>	<b>960,00 mc</b>
	<b>TOTALE SPAZI PRIVATI</b>		<b>8.916,00 mq</b>	<b>11.625,00 mc</b>

## Art.9 Parametri edilizi

I *parametri edilizi* secondo i quali è stato dimensionato il PUA oggetto delle presenti Norme sono quelli contenuti nelle Norme di Attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli, nei regolamenti comunali e norme nazionali, come riportato nella successiva tabella di raffronto tra norme vigenti e dati di progetto:

<b>PARAMETRI EDILIZI</b>		
<b>Parametri</b>	<b>Normativa ex Var. Gen. al PRG R.E.C. - Norme nazionali e locali</b>	<b>Normativa di Proposta PUA</b>
Altezza massima della costruzione	Art. 7 NTA al PRG Altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione	7,00 mt
Distanza dai confini del lotto	Minimo 5,00 mt - RE <i>Fondazioni non interferenti con fondazioni manufatti esistenti</i>	Minimo 5,00 mt - RE <i>Fondazioni non interferenti con fondazioni manufatti esistenti</i>
Distanza/limite interno al PUA	3,00 mt - Codice Civile	3,00 mt - Codice Civile
Distanze tra gli edifici (art. 12, comma 3 NTA al PRG) ex DM 1444/1968	1/2 dell'altezza max degli edifici Comunque non inferiore a 10,00 ml	1/2 dell'altezza max degli edifici Comunque non inferiore a 10,00 ml
Superficie minima parcheggi Allegato" C" LRC n° 7/2020 MA/M: 1,5 mq * mq sup. di vendita Soddisfano anche gli standard di altre normative - Art. 5 DM 1444/1968 - Art. 41 sexies L. 1150/1939	mq 1.204,00 * 1,5 = mq 1.806,00	mq 2.497,00 ≥ mq 1.806,00

## Art.10 Accessibilità

Sono garantiti diversi accessi funzionali alle 2 aree commerciali:

-tre varchi carrabili su via Rea (due a servizio dell' "area carburanti", di ingresso e uscita, e uno a servizio della struttura commerciale);

-due varchi pedonali al lotto commerciale: uno sul marciapiede di via Censi, che costituisce l'accesso anche all'area verde assoggettata a servitù di uso pubblico,

insistente su area di proprietà privata, e uno dal marciapiede di via Villa Romana, che raggiungono il piazzale del parcheggio tramite scalinate, essendo le quote stradali inferiori alla quota di capestio del piazzale.

Tutti i varchi sono dotati di chiusure (cancelli) con aperture, a cura dei gestori delle attività commerciali e regolamentate dagli orari di attivitapertura degli stessi, garantendo tuttavia l'accesso e l'uso degli spazi a tutti, senza uso esclusivo della clientela.

Le recinzioni su spazi e strade private, cancellate e divisioni tra confini di proprietà dovranno essere realizzate secondo un progetto unitario di sistemazione esterna e con altezza totale dal piano di campagna non superiore a m 2,00.

Inoltre vengono realizzati due nuovi interventi di collegamento su aree pubbliche:

-una nuova diramazione carrabile, su rampa leggermente in pendenza, da via Pacioli che immette su via Rea, razionalizzando la accessibilità al lotto interessato dal PUA;

la riqualificazione del percorso pedonale esistente tra via Villa romana e via Rea, sito al confine sud dell'area di intervento.

## **Art.11      Parcheggio**

I parcheggi di relazione al nuovo Insediamiento Commerciale sono stati dimensionati in ossequio a quanto indicato all'art. 35 della LRC n° 7/2020 e relativo Allegato "C" per la Media Struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari, nonchè nel Regolamento Comunale per la vendita al dettaglio del Comune di Napoli - DCC n° 35/2017.

Le aree di parcheggio e di manovra risultano pari a mq 2.497,00, organizzate in stalli auto e corsie di manovra dimensionati nel rispetto delle norme di settore, e contemplano posti dedicati ai D.A. nei limiti stabiliti dalle vigenti normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nonchè l' installazione e la predisposizione per colonnine caricabatterie per auto, conformemente a quanto indicato all'art. 4 del D. Lgs. n° 192/2005 e smi .

In base a quanto all'art. 41 sexies della Legge n° 1150 del 1939, come modificato dall'art. 2 della L. n° 122/1989 e m.i., bisogna garantire la dotazione di almeno 1,00 mq di parcheggio ogni 10 mc di nuova costruzione realizzata.

Il volume commerciale di progetto è pari a 10.665 mc che genera 1.066,50 mq di parcheggio, ampiamente coperti dalla dotazione di mq 2.497,00 previsti nel PUA. Analogamente per l'area interessata dal distributore con annesso volume di

servizio (ufficio e bar), quest'ultimo con consistenza di 960 mc, genera un fabbisogno minimo di 96 mq a parcheggio di relazione, ampiamente coperti dai mq 460 previsti dal PUA. Il tutto come sinteticamente riportato nella sottostante tabella:

<b>Parcheggio</b>		
	<b>Parametri Normativa vigente di riferimento</b>	<b>Progetto PUA</b>
MA/M media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari.	1,5	2,07
Superficie di vendita		1.204,00 mq
Superficie parcheggio	1.806,00 mq	2.497,00 mq
Impianto di distribuzione carburanti	1/10 mq/mc	2,08
Volumetria		960,00
Superficie parcheggio	96,00	460,00

L'area di parcheggio è realizzata in diretta contiguità con la media struttura di vendita.

#### **Art. 12 Piano stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche**

L'art.5 del Titolo II delle Norme di Attuazione per il Progetto di Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, approvato con Delibera n. 532 del 25/07/2011, contiene gli indirizzi generali per la pianificazione e stabilisce che *"l'attività di pianificazione territoriale dovrà rispettare l'indice di permeabilità del 50% della superficie totale"*.

<b>Indice di permeabilità dell'area</b>		
Superficie area di trasformazione		9.001,00 mq
Indice di permeabilità	50% di 9.001 mq =	4.500,50 mq
<b>Superficie permeabile di progetto</b>		4.214,00 mq

A compensazione della percentuale di suolo non permeabile (4.500,50-4.214,00= 286,50 mq) si prevede il posizionamento di "pozzi perdenti" con l'obiettivo di convogliare al loro interno le acque meteoriche raccolte in copertura, per poi disperderle nel terreno e immetterle nella falda acquifera.

Le aree di sosta/posti auto saranno pavimentate con elementi prefabbricati tipo "erborella LUNIX Ferrari BK" di colore chiaro per lo stallo di parcheggio e grigi per l'evidenziazione dei posti auto, che consentono un buon drenaggio.

La viabilità carrabile di servizio al piazzale dei parcheggi sarà realizzata in tappeto bituminoso drenante, corredata da idoneo sistema di convogliamento delle acque drenate ad un sistema di trattamento/separazione olii ed idrocarburi, con il recupero di queste e delle acque meteoriche di copertura - previo trattamento - in serbatoi di riserva idrica, utilizzabile per l'innaffiamento delle aree a verde, lavaggio dei piazzali e degli spazi interni del volume commerciale.

#### **Art.13 Aree da Standard DM 1444/68 – Opere di Urbanizzazione Secondaria**

Il fabbisogno di aree da standard, calcolato secondo l'art.5 del DM 1444/68, è pari a 1568,00 mq che andrà interamente monetizzato (versamento al comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree) così come stabilito all'interno della Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art.14 Urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione Primaria riguarderanno per lo più aree di proprietà Comunale che saranno riqualificate, migliorate e adattate al fine di potenziare la fruibilità dell'area d'intervento del PUA di Via Domenico Rea, alle quali si aggiungono due piccole aree da cedere all'amministrazione, una su via Rea (est) e una su via Censi (nord), rispettivamente di mq 30 e meq 55, per complessivi mq 85.

L'ottimizzazione dell'uso delle aree di proprietà privata oggetto del PUA si ottiene realizzando un nuovo accesso a Via Domenico Rea lungo via Luca Pacioli, che sarà posto ad una distanza minima di 24,40 metri dalla rotonda di Via Luca Pacioli. Tale soluzione risulta imprescindibile vista la necessità di mantenere l'unico ingresso già esistente a Via Via Domenico Rea come preferenziale e riservato agli utenti dell'Ospedale del Mare.

Le opere consistono nella realizzazione del nuovo accesso, nella riqualificazione di via Rea attuata attraverso la previsione di nuovi marciapiedi con verde stradale, dell'impianto di illuminazione pubblica, nel rifacimento dei marciapiedi e della pavimentazione dei percorsi pedonali, nell'istallazione di elementi di arredo e nella installazione giusta segnaletica orizzontale e verticale. Tali opere, meglio specificate negli elaborati di piano e oggetto di approfondimento nelle successive fasi di progettazione, saranno a totale carico del Proponente, per un importo lavori stimato (vedi computi metrici) in € 277.517,95, per una superficie totale di mq 3.041, di cui 2.956,00 di proprietà comunale.

## **Art.15 Impianti**

Le opere di Urbanizzazione Primaria che ricadono nel tratto da riqualificare di Via Domenico Rea, prevedono anche la sistemazione, spostamento e/o sostituzione del sistema di pubblica illuminazione esistente ed ex novo.

Il nuovo insediamento sarà dotato di:

- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto idrico – sanitario;
- Impianto fognario;
- Gas metano;
- Impianto antincendio.

Tali impianti dovranno conformarsi alle vigenti normative di riferimento.

## **Art.16 Superamento barriere architettoniche**

Gli interventi *previsti nel PUA in argomento, sia per la parte relativa al nuovo "Insediamento Commerciale", sia per la parte pubblica delle "Urbanizzazioni secondarie",* dovranno garantire il rispetto dei disposti normativi vigenti in tema di *"abbattimento delle barriere architettoniche"*, con particolare riferimento a quanto contenuto nel D.M. n° 236 del 14.06.1989 e s.m.i..

## **Art.17 Abbattimento inquinamento acustico**

Gli interventi previsti nel PUA in argomento alle presenti NTA sono realizzati conformemente a quanto previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica (Pza) vigente sul territorio Comunale e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.204 del 21 dicembre 2001 e che individua le aree del PUA di Via Vicinale Via Domenico Rea come "aree destinate ad uso prevalentemente residenziali, ovvero aree interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa intensità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività industriali e artigianali – Classe II".

Il progetto definitivo delle opere comprese nel PUA, dovendosi conformare a quanto sopra, è corredato dall'elaborato specialistico "Relazione previsionale di impatto acustico" che contiene gli studi e gli accorgimenti necessari al rispetto della norma.

## **Art.18 Sostenibilità dell' intervento e Fonti rinnovabili**

L' Insediamento commerciale dovrà rispettare tutte le norme vigenti in materia di risparmio energetico, fatte salve ulteriori intervenute disposizioni di legge, con particolare riferimento a:

- D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. e Legge 90/2013
- Legge 373/1976 e s.m.i. - Legge 10/1991 e s.m.i. - Legge 296/2006 e s.m.i.
- DPR 412/1993 e s.m.i.

### **Art.19 Requisiti Ambientali - VAS**

Nel corso dell'istruttoria preliminare, in considerazione dell'assenza di VAS a corredo della vigente Variante al Piano Regolatore Generale, per il presente PUA è stata attivata la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, sebbene esso non contenga previsioni progettuali di cui all' Allegato II e III del DPR n° 4/2008.

Nella relazione istruttoria allegata alla delibera di adozione del PUA è ricostruito tutto l'iter relativo alla *Valutazione di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S.*, conclusosi con la disposizione dirigenziale n. 7 del 07/08/19 con esito di esclusione dalla procedura VAS del piano in argomento, pubblicata sul BURC n. 55 del 23/09/19. La Relazione istruttoria allegata alla disposizione citata, ha riportato alcune prescrizioni per le fasi progettuali successive che sono state in parte già ottemperate in fase di piano definitivo.

### **Art.20 Disposizioni finali**

Per tutto quanto non espressamente normato alle presenti Norme di Attuazione del PUA, valgono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG di Napoli, nel Regolamento Edilizio Comunale, nel Testo Unico in Materia di Edilizia DPR 380/01 e s.m.i. e nelle disposizioni di legge in essi richiamati ed altre disposizioni vigenti in materia non richiamate.