

COMUNE DI NAPOLI
MUNICIPALITA' 6 (PONTICELLI - BARRA - S. GIOVANNI A TEDUCCIO)



Proponente:



ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE Spa
 Via Porzio Centro Direzionale Is E3 snc
 Palazzo Avalon
 80143 Napoli
 e-mail: abbatecostruzioni@pec.it

ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE s.r.l.
 Via G. Porzio, Is. E/3 - 80143 NAPOLI
 Cod. FISC. P. IVA 07799404216
 N. REA: 910768

COPEC S.r.l.
 Il Direttore Tecnico

Progetto:



COPEC Srl
 Via Tino di Camaino, 6 - 80129 Napoli
 Via Grotta dell'Olmo, 69 - 80014 Giugliano (Na)
 e-mail: studio@copecsrl.com
 tel: +39 0818049234
 Direttore Tecnico: Arch. Michela GENOVESE

Collaboratori:
 arch. Marta Monti

Consulente Legale:
 avv. Maria Laura D'Angelo

**NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 DI INIZIATIVA PRIVATA**

ai sensi dell'art. 26, comma 2, lettera a)
 della Legge regionale Campania n° 16/2004
LOTTO IN VIA MADONNELLE - PONTICELLI

PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO

GENERALI

Norme Tecniche di attuazione del PUA

NOME FILE		AMB. SOFT.	SCALA
			-
REV	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto Verificato Approvato
6	02-2019		

		08	G	07	
--	--	-----------	----------	-----------	--

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA

Proposta definitiva di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
relativo ad un suolo sito in Napoli alla via Madonnelle
Quartiere di Ponticelli in ambito 18
ai sensi dell'art. 26 della L 16/2004

Parte I - Disciplina generale

Art.1

(finalità del piano)

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo ha valore di piano particolareggiato di cui al comma 2 dell'art. 26 della Legge Regione Campania 16/2004 e art. 13 della Legge 1150/42, in seguito denominato PUA, è redatto ai sensi della Variante al Piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 e, in conformità alle previsioni in essa contenute, definisce il territorio compreso nell'ambito 18 - Ponticelli, assoggettato a pianificazione esecutiva.

2. Il piano persegue le seguenti finalità:

- la riqualificazione di un'area degradata con il ripristino della conformazione naturale dei luoghi;
- la realizzazione di un quartiere di edilizia residenziale costituito da unità abitative adeguate ai più moderni standard qualitativi europei;
- l'adeguamento delle dotazioni di attrezzature, dimensionati ai livelli di standard previsti dalle vigenti normative, con la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggi.

3. Per il conseguimento delle suddette finalità sono stabilite per unità minime d'intervento le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili.

Art.2

1. Il presente piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI						
	Codice		GENERALI	Nome_file	Scala	REV
	Argoment	n° ELAB.				
01	G	01	Elenco elaborati	G_01	_	0
02	G	02	Relazione illustrativa del progetto di Piano	G_02	_	0
03	G	03	Relazione geologica - tecnica: carte tematiche, tabelle e schede stratigrafiche, planimetria generale, calcoli geotecnici, elaborazione dati STP	G_03	_	0
04	G	03 bis	Relazione geotecnica: modellazione sismica	G_03 bis	_	0

05	G	04	Piano particellare dell'area oggetto dell'intervento: estratto di mappa catastale, tabella con individuazione delle particelle pubbliche e private, certificati catastali delle particelle comprese nel piano	G_04	_	0
06	G	05	Perizia di stima delle particelle dell'area del piano	G_05	_	0
07	G	06	Titoli di proprietà	G_06	_	0
08	G	07	Norme tecniche di attuazione del PUA	G_07	_	0
09	G	08	Relazione acustica	G_08	_	0
10	G	09	Relazione energetica	G_09	_	0
11	G	10	Relazione agronomica (nota integrativa sulle opere a verde di progetto)	G_10	_	0

ELABORATI DI ANALISI						
12	A	01	Documentazione fotografica	A_01	varie	0
13	A	02	Corografia generale con individuazione dell'area oggetto del PUA	A_02	1.000	0
14	A	03	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente_Variante PRG: Zonizzazione (tav. 5, tav. 6, tav. 8) - Schema ambito 18 Ponticelli	A_03	varie	0
15	A	04	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente_Variante PRG: Sistema di trasporto su ferro (tav. 9), Sistema della viabilità primaria (tav.10), Stralcio della zonizzazione del territorio in prospettiva sismica (tav.11)	A_04	varie	0
16	A	05	Stralcio del Piano delle 100 Stazioni	A_05	5.000	0
17	A	06	Stralci delle tavole dei vincoli geomorfologico, paesaggistico e delle aree di interesse archeologico	A_06	10.000	0
18	A	07	Stralci delle carte della pericolosità idraulica, della pericolosità da frana e del rischio atteso	A_07	10.000	0
19	A	08	Stralci delle tavole della carta del valore esposto, della carta delle infrastrutture, della carta della zonizzazione urbanistica e della carta dell'uso del suolo	A_08	5.000	0
20	A	09	Carta Geolitologica con rappresentazione delle formazioni affioranti e l'assetto delle stesse, con la definizione della stratigrafia e delle strutture presenti Carta Geomorfologica e della stabilità riportante i fenomeni di instabilità reali e potenziali, antichi e recenti, con particolare riguardo ad eventuali condizioni di pericolo rappresentate da instabilità dei versanti, liquefazioni, amplificazioni o eccessivo addensamento in caso di sisma, rottura di faglia in superficie, collasso di cavità, subsidenze, modifica del regime delle acque superficiali e profonde Carta Idrogeologica con rappresentazione della situazione idrologica ed idrogeologica	A_09	5.000	0
21	A	10	Inquadramento territoriale ed iniziative in corso	A_10	15.000	0
22	A	11	Stralcio della zonizzazione acustica	A_11	5.000	0
23	A	12	Sovrapposizione delle planimetrie: zonizzazione, catastale, stato attuale e di progetto	A_12	1.000	0
24	A	13	Planimetria dello stato attuale con individuazione e quantificazione delle aree pubbliche e private	A_13	500	0
25	A	14	Rilievo plano altimetrico Stato di fatto: planimetria della consistenza edilizia	A_14	500	0

26	A	15	Stato di fatto: profili di rilievo	A_15	500	0
----	---	----	------------------------------------	------	-----	---

ELABORATI DI PROGETTO						
27	P	01	Individuazione delle Unità Minime d'intervento : nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili	P_01	1.000	0
28	P	02	Planimetria di progetto	P_02	500	0
29	P	03	Planimetria su mappa catastale aggiornata	P_03	500	0
30	P	04	Planimetria delle urbanizzazioni primarie e secondarie	P_04	500	0
31	P	05	Individuazione su base catastale e quantificazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale	P_05	500	0
32	P	06	Planimetria dello stato di progetto con individuazione e quantificazione delle aree pubbliche private	P_06	500	0
33	P	07	Sistema degli accessi e dei recinti	P_07	500	0
34	P	08	Tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove Opere _ Demolizione e nuova edificazione	P_08	500	0
35	P	09	Profili altimetrici di progetto	P_09	500	0
36	P	10	Elaborazione 3D	P_10	_	0
36 bis	P	10 bis	Elaborazione 3D	P_10 bis	_	0

ELABORATI DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE						
37	U	01	Attrezzature sportive e Verde pubblico attrezzato - UMI3	U_01	200	0
38	U	02	Verde pubblico a Forestazione – UMI4	U_02	200	0
39	U	03	Attrezzature sportive - campo da calcetto e campo polivalente	U_03	100	0
40	U	04	Attrezzature sportive - locale spogliatoi/servizi	U_04	100	0
41	U	05	Centro di aggregazione sociale	U_05	100	0
42	U	06	Parcheggio pubblico	U_06	100	0
43	U	07	Verde di pertinenza stradale su fascia demaniale	U_07	500	0
44	U	08	Rete stradale	U_08	500	0
45	U	09	Rete fognaria (acque bianche e nere)	U_09	500	0
46	U	10	Rete gas	U_10	500	0
47	U	11	Rete idrica	U_11	500	0
48	U	12	Rete di irrigazione	U_12	500	0
49	U	13	Rete illuminazione pubblica	U_13	500	0
50	U	14	Rete di distribuzione telefonica e telematica	U_14	500	0
51	U	15	Computi metrici delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico	U_15	_	0

52	G	11	Relazione tecnico-illustrativa sullo Studio trasportistico	G_11	-	0
53	G	12	Schema di convenzione	G_12	-	0

Art.3

(Definizione dell'area)

1. La Tav. P_02 identifica l'area compresa nel piano urbanistico attuativo come definita all'art. 1 delle presenti norme.

2. La superficie compresa nel presente piano, definita come sopra, consta di **16.410,40 mq.**

Area pubblica mq 2.340,40

Area privata dei proponenti mq 14.070,00

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 33 della Lrc n. 16/2004 e dall'art. 12 del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" n. 5 del 04.08.2011, si dà atto che le aree di cui sopra sviluppano le seguenti capacità edificatorie:

Area privata dei proponenti 14.070,00 mq x 2 mc/mq = 28.140,00 mc

La superficie da destinare ad attrezzature pubbliche e da cedere all'Amministrazione richiesta dal Dm 1444/68 (standard) ammonta complessivamente a 6.311,04 mq.

Le relative quote proporzionali sono così ripartite:

Area privata dei proponenti 6.311,04 mq x 1,00 = 6.311,04 mq

Art.4

(Normativa di riferimento)

Il progetto del Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto secondo:

- Regolamento n. 5 – Regione Campania - del 4 agosto 2011 "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio";
- Legge Regionale n.14 - Regione Campania - del 20 marzo 1982 e s.m.i. "Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica";
- Legge Regionale n. 1 - Regione Campania - del 9 gennaio 2014 "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale";
- Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-

occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;

- Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, "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, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967";

- Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG del Comune di Napoli;

- Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (S.I.A.D.) approvato dal C.C. di Napoli con Delibera n. 46 del 9 marzo 2001;

- I quaderni del governo del territorio – Regione Campania – n.1 "Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n.5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del Territorio".

- Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, artt. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, adottato con delibera di Consiglio comunale n. 104 del 28/04/1998, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 47 del 05/05/1999

Art.5

(Norme sismiche e di difesa del suolo)

1. Il territorio comunale di Napoli è classificato "sismico" dalla normativa vigente, con grado di sismicità $S=9$. Si applicano pertanto per detto territorio le vigenti normative antisismiche. Gli interventi di costruzione, riportati nel progetto esecutivo dell'opera da realizzare, sono soggetti all'approvazione dell'ufficio tecnico regionale competente.

2. Le indagini geognostiche riportate nella relazione geologica prevista dall'articolo 1 della Lr 29 novembre 1983 n.9 e riferite alle opere interrato e fuori terra, documentano la consistenza del sottosuolo, la presenza di cavità, di piani di scivolamento, di materiali di riporto. Inoltre documentano le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate. Le indagini e il progetto hanno tenuto conto della presenza di corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali), formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari di interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste.

Art.6

(Reti di sotto-servizi e impianti tecnici)

1. Prima della realizzazione di opere interrato su suolo gravato da specifica servitù è fatto obbligo di consultare le aziende, le amministrazioni e in generale tutti i soggetti che gestiscono la rete dei servizi e dei relativi impianti, nonché il servizio fognatura comunale, al fine di determinare l'eventuale interferenza tra le opere da realizzare e le suddette reti e, nel caso di realizzazione di nuove reti di servizi o tratti di esse, le prescrizioni tecniche relative alla loro realizzazione.

2. Gli impianti tecnici e i relativi volumi, da prevedersi sulla copertura degli edifici dovranno essere arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 metri e contenuti nell'altezza massima di 2,40 metri. Per gli impianti di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive con sistemi tradizionali ad antenna o satellitari è prescritta l'adozione di sistema unitario di centralizzazione.

Parte II – Disciplina degli interventi – Trasformazioni ammissibili e utilizzazioni compatibili

Art. 7

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

L'ambito d'intervento del Piano Urbanistico Attuativo è stato suddiviso in 11 unità minime di intervento (UMI), ognuna delle quali autonoma e funzionale (cfr. elaborato P_01).

In particolare nelle zone destinate all'edificazione, sono consentite le seguenti volumetrie:

A carattere privato (residenziale e commerciale)

UMI 1 _ volume 12.594,25 mc

UMI 2 _ volume 13.442,10 mc

UMI 11 _ volume 1.860,54 mc

Le suindicate volumetrie rientrano nella volumetria massima ammissibile (come si specifica nel successivo art. 12).

Art. 8

(Tempistica di esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli interventi privati)

Il Proponente si impegna a presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione previste previamente alla richiesta di rilascio dei titoli edilizi abilitanti gli interventi privati.

Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di cui al cronoprogramma dei progetti definitivi approvati.

Si prevede la possibilità di presentazione di diverse istanze di rilascio dei titoli abilitativi per le diverse UMI interessate da interventi di edilizia privata.

Art. 9

(Demolizioni)

Nelle aree ricomprese nel perimetro del piano attuativo insistono alcuni manufatti, individuati nell'elaborato progettuale n. P_08, di cui è prevista la demolizione.

I manufatti contraddistinti con la lettera "A" risultano autorizzati con Concessione edilizia in sanatoria con procedura semplificata – Delibera di C.C. n°235 del 09/07/2002-pratica con-

dono edilizio n°14998/0/1995 - Disposizione Dirigenziale n°1773/A.C. del 25/07/2006 emessa ai sensi della Delibera di C.C. n°235 del 09/07/2002 – Prot. n°9.906/P.S. del 25/07/2006.

Tali manufatti dovranno essere demoliti prima dell'inizio dei lavori di cui ai permessi di co-

struire inerenti ai lotti su cui insistono ovvero prima dell'inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai progetti definitivi approvati.

Per quanto riguarda, invece, i manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo, sono state presentate domande di concessione in sanatoria con prot. n° 1392/04 in data 19/07/2004, prot. n° 1393/04 in data 19/07/2004 e pratica n°698/04 del 30/03/2004.

Tali manufatti dovranno essere demoliti prima dell'inizio dei lavori di cui ai permessi di costruire inerenti i lotti su cui insistono ovvero prima dell'inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai progetti definitivi approvati.

Art. 10

(Destinazioni d'uso consentite)

Le aree destinate all'edificazione seguono le norme e le limitazioni della zona B, sottozona Bb disciplinate dall'art. 33 comma 4 e dall'art 21 lettere a), c) e d).

Le utilizzazioni compatibili sono:

art. 21 lettera a) Abitazioni ordinarie ed attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera

art. 21 lettera c) Attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio.

art. 21 lettera d) Attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

Tutti gli immobili di nuova edificazione in conformità a quanto stabilito dal PUA avranno pertanto come destinazione d'uso quelle consentite.

Art. 11

(Zone comprese nel Piano Urbanistico Attuativo)

L'area del Piano è ripartita in n. 11 UMI i cui lotti hanno le seguenti superfici e destinazioni:

UMI 1: residenziale (1.300,00 mq)

UMI 2: residenziale (1.270,00 mq)

UMI 3: attrezzature sportive e verde pubblico attrezzato di quartiere (2.800,00 mq)

UMI 4: verde pubblico a forestazione (3.440,00 mq)

UMI 5: centro di aggregazione sociale – servizi culturali (1.294,00 mq)

- UMI 6: parcheggi (1.081,00 mq)
- UMI 7: viabilità pubblica (840,00 mq)
- UMI 8: marciapiede pubblico (100,00 mq)
- UMI 9: quinta ecologica (2.340,40 mq)
- UMI 10: spazio privato scoperto di pertinenza dell'edificio commerciale - piazza ad uso pubblico (930,00 mq)
- UMI 11: area commerciale (1.015,00 mq)

Art.12

(Elementi prescrittivi, parametri urbanistici ed edilizi)

Il Piano Urbanistico Attuativo nella sua interezza deve rispettare gli elementi prescrittivi, i parametri e gli indici urbanistici definiti dalle NTA della Variante al PRG del Comune di Napoli che sono raffrontati con quelli di progetto di seguito riportati:

- Superficie territoriale oggetto di pianificazione esecutiva in zona Bb
- Superficie minima d'intervento > 5.000 mq
- Superficie delle aree comprese nel PUA = 16.410,40 mq
- St in proprietà = mq 14.070,00
- Indice di fabbricabilità territoriale ammissibile = 2,0 mc/mq
- Volumetria ammissibile 2,0 mc/mq x 14.070,00 mq = 28.140,00 mc

Volumetria destinata alle residenze e al commercio

	Destinazione	Volumetria (mc)
UMI 1	residenziale	12.049,67
UMI 2	residenziale	12.830,46
TOT. residenziale		24.880,13
UMI 1	commerciale	544,58
UMI 2	commerciale	611,64
UMI 11	commerciale	1.860,54
TOT. commerciale		3.016,76
TOT.	residenziale + commerciale	27.896,89

Le suindicate volumetrie rientrano nella volumetria massima ammissibile (volumetria residenziale e commerciale=28.140,00 mc).

Le volumetrie sono da ritenersi indicative in quanto riferite alla volumetria massima, potendosi realizzare anche volumetrie inferiori.

In sede di progetto edilizio, per ogni UMI di edificazione privata potranno essere apportate le seguenti modifiche:

- Modifiche del numero di piani e dell'altezza dei fabbricati;
- Modifiche dell'andamento della viabilità interna alle UMI;

Nel rispetto della norma vigente del Regolamento Edilizio e delle N.T.A., i distacchi dai confini e dagli edifici in relazione delle aree di massima collocazione, così come riportati nell'Allegato 1, sono da intendersi come valori minimi.

Per i lotti privati (residenziali e commerciali) si precisa che le sagome di ogni edificio dovranno ricadere nell'ambito delle Aree Massime di Collocazione individuate nell'Allegato 1. Si intende per Area Massima di Collocazione la superficie ed il perimetro entro il quale può collocarsi la sagoma a terra del fabbricato, intesa come *“superficie risultante dalla proiezione del piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, compresi gli aggetti, gli sporti, i balconi, i portici, ecc.”*

Per gli edifici UMI1 e UMI2, in sede di rilascio di permesso di costruire, il Proponente potrà modificare in parte il progetto del PUA, nel rispetto della volumetria, delle altezze e delle distanze fissate dal piano stesso. Tale previsione sarà oggetto di valutazione per la UMI11 in quanto la sua conformazione è strettamente legata alla conformazione della piazza che si dovrà realizzare.

In merito ai parcheggi si precisa che tutti gli edifici avranno la dotazione minima prevista dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 smi e dalle norme di settore.

Ciò nonostante, in sede di rilascio del Permesso di costruire sarà possibile prevedere un ulteriore piano interrato da destinare a parcheggi.

Si ribadisce che il calcolo delle volumetrie, delle altezze e degli altri parametri edilizi sono stati computati secondo quanto prescritto dalle NTA della variante generale al PRG, dal Regolamento edilizio e dalle norme di settore. Per la UMI11 si precisa che si escludono

dal computo della volumetria solo i porticati oggetto della costituzione di servitù di passaggio.

Art.13

(Parametri quantitativi)

Per dimensionare e disciplinare gli interventi, il Piano Urbanistico Attuativo utilizza le caratteristiche e le definizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e quelle imposte dalla Variante al Piano Regolatore Generale vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale, nonché quelle dettate dalle norme imposte da leggi e regolamenti regionali e nazionali.

Le volumetrie dei singoli fabbricati, sono state computate secondo quanto prescritto dalle NTA della variante generale al PRG, dal Regolamento edilizio e dalle norme di settore. Per la UMI11 si precisa che si escludono dal computo della volumetria solo i porticati oggetto della costituzione di servitù di passaggio.

Art.14

(Zone destinate all'edificazione)

UMI 1: residenziale e commerciale

Nella UMI 1, costituita da un unico lotto, è consentita la realizzazione di un edificio a carattere residenziale e commerciale. Tale manufatto sarà costruito in aderenza all'edificio della UMI11.

Il progetto piano volumetrico prevede per questa unità i seguenti parametri quantitativi:

Volume max insediabile = 12.594,25 mc

Altezza max = 35,50 metri

L'edificio sarà dotato di parcheggi pertinenziali interrati.

UMI 2: residenziale e commerciale

Nella UMI 2, costituita da un unico lotto, è consentita la realizzazione di un edificio a carattere residenziale e commerciale. Tale manufatto sarà costruito in aderenza all'edificio della UMI11.

Il progetto piano volumetrico prevede per questa unità i seguenti parametri quantitativi:

Volume max insediabile = 13.442,10 mc

Altezza max = 35,50 metri

L'edificio sarà dotato di parcheggi pertinenziali interrati (in parte localizzati nell'area corrispondente alla superficie della piazza ad uso pubblico - UMI10).

UMI 3: verde pubblico attrezzato e sport

Nella UMI 3, costituita da unico lotto, è consentita la realizzazione di attrezzature per il parco, tra cui un edificio da destinare a spogliatoi e servizi.

Il progetto piano volumetrico prevede per la suddetta unità i seguenti parametri quantitativi:

UMI 3 – 1 attrezzature parco (spogliatoi/servizi)

L'edificio sarà dotato di parcheggi pertinenziali esterni.

UMI 5: urbanizzazione secondaria

Nella UMI 5, costituita da un unico lotto, è consentita la realizzazione di un edificio destinato a centro di aggregazione sociale – servizi culturali.

L'edificio sarà dotato di parcheggi pertinenziali esterni.

UMI 10: piazza ad uso pubblico

La UMI 10 è caratterizzata da uno spazio privato scoperto di pertinenza dell'edificio commerciale destinato alla fruizione pedonale della collettività.

A livello interrato, in corrispondenza della sagoma della piazza, si prevede la realizzazione di parcheggi di pertinenza alla UMI2 e alla UMI11.

UMI 11: commerciale

Nella UMI 11, è consentita la realizzazione di un edificio a carattere commerciale di vicinato. Tale manufatto sarà costruito in aderenza all'edificio della UMI1 e della UMI2.

Il progetto piano volumetrico prevede per questa unità i seguenti parametri quantitativi:

Volume = 1.860,54 mc

Altezza min = 3,30 metri

Altezza max = 6,60 metri

L'edificio sarà dotato di parcheggi pertinenziali interrati (in parte localizzati nell'area corrispondente alla superficie della piazza ad uso pubblico - UMI10).

Si precisa che i percorsi coperti – porticati che caratterizzano il progetto sono oggetto di

servitù di passaggio e pertanto tali aree sono esclusi dal computo della volumetria della UMI11.

Tutti i parcheggi previsti da progetto soddisfano i parametri come previsti dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 smi e dalle norme di settore.

Art.15

(Caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici)

UMI1 e UMI2

In queste unità è prevista la realizzazione di edifici residenziali multipiano le cui unità immobiliari sono servite dal corpo scala e dal nucleo ascensori. I piani interrati dei fabbricati sono destinati a parcheggi pertinenziali.

Si fa notare che al piano terra della UMI1 e della UMI2 sono previste in parte delle attività commerciali e che la costruzione di entrambe le unità è in aderenza con la UMI11.

UMI 3

In quest'unità è prevista la realizzazione di un unico edificio (UMI 3-1), da destinarsi in parte a spogliatoi a servizio del campo da calcio a 5 e del campo polivalente pallavolo/basket. L'altra porzione ospita servizi quali la guardiola, deposito attrezzi e servizi igienici a uso del parco.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su di un unico livello.

UMI 5

In quest'unità è prevista la realizzazione di una struttura per la collettività rappresentata da un centro di aggregazione sociale-culturale, articolato su unico livello.

Gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti all'esterno dell'edificio.

UMI 10

In quest'unità è prevista la realizzazione di una ampia piazza, caratterizzata da uno spazio privato di pertinenza dell'edificio commerciale destinato alla fruizione pedonale della collettività.

A livello interrato, in corrispondenza della sagoma della piazza, si prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla UMI2 e alla UMI11.

UMI 11

In quest' unità è prevista la realizzazione di edifici commerciali su di un unico livello, ad eccezione di una piccola porzione che si sviluppa su due piani e che è servita da corpi scala interni. Il piano interrato del fabbricato è destinato a parcheggio pertinenziale. La galleria commerciale si apre sulla piazza privata ad uso pubblico e rappresenta una porta di accesso al parco pubblico.

I percorsi coperti sono oggetto di servitù di passaggio.

Art.16

(Accessi e recinzioni)

Le caratteristiche delle cancellate o dei muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque in relazione ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, le recinzioni possono avere altezze variabili comunque non superiori a 3 metri.

Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di 2,5 metri dal piano dell'area pubblica.

Le recinzioni saranno realizzate nelle seguenti tipologie:

- 1) Recinzioni metalliche costituite da elementi che permettano la permeabilità visiva.
- 2) Recinzioni costituite da siepi formate da arbusti sempreverdi associate a elementi metallici.

Art.17

(Sistemazione delle aree interne alle UMI)

All'interno della superficie fondiaria di pertinenza delle UMI, la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- percorsi pedonali principali e marciapiedi: saranno realizzati in materiale ecocompatibile.
- viabilità interna al PUA: saranno realizzati in asfalto o cemento colorato.
- spazi verdi: si dovrà prevedere l'utilizzo di un tappeto erboso, siepi e alberi di essenze tipiche prevalentemente autoctone dell'ambiente mediterraneo.

Art.18

(Viabilità)

I marciapiedi saranno eseguiti mediante le indicazioni della normativa vigente per quanto

ottiene il superamento delle barriere architettoniche per i portatori di handicap.
Sui marciapiedi della strada pubblica è previsto un sistema d'illuminazione su pali.

Art. 19

(Aree a verde pubblico)

La zona destinata a verde pubblico attrezzato è vincolata all'inedificabilità assoluta.

La sistemazione delle aree a verde pubblico, realizzata secondo il disegno contenuto nell'elaborato U_01 e l'intervento di "forestazione urbana" realizzato secondo il disegno contenuto nell'elaborato U_02, dovrà rispettare le seguenti norme prescrittive:

- le essenze arboree previste sono di tipo autoctono, mediterraneo e non portatrici di allergie;
- l'area sarà caratterizzata da ampie superfici trattate a prato, che dovranno avere caratteristiche di facile manutenzione, di resistenza al camminamento e alle variazioni di temperatura, nonché di crescita rapida.

Numerose panchine e cestini per i rifiuti saranno installati sulla piazza, nel parco e lungo i percorsi, permettendo la creazione di aree di sosta.

Art. 20

(Verde di pertinenza stradale)

L'area a verde di pertinenza stradale, contigua alla viabilità comunale, svolge la funzione di quinta ecologica così come definito dall'art. 55, comma 3, delle NTA della Variante al PRG vigente.

Sono ammessi interventi di "forestazione urbana" fermo restando le limitazioni indotte dalle norme di legge in termini di sicurezza stradale.

La sistemazione delle aree a verde della quinta ecologica di pertinenza stradale sarà realizzata secondo il disegno contenuto nell'elaborato U_07.

Le essenze arboree previste sono di tipo autoctono, mediterraneo e non portatrici di allergie.

La distanza di piantumazione degli alberi sarà calibrata in modo da determinare una barriera di separazione tra l'area privata e Via Mario Palermo.

Parte III – Opere di urbanizzazione canalizzate

Art. 21

(Rete di smaltimento acque nere)

In relazione a quanto riscontrato in merito alla rete esistente si prevede il collegamento diretto al sistema fognario principale di via Mario Palermo e di via Madonnelle. La rete di progetto dovrà avere una pendenza media pari all' 1% e collegamenti capaci di ottimizzare i percorsi (cfr tavola n. U_09).

Il sistema fognario oggetto del presente intervento progettuale sarà costituito da tubazioni di scarico acque nere in PEAD conformi alla norma UNI 7613 – Tipo 303 in barre da sei metri cadauna, conformità certificata dall'Istituto italiano dei plastici, pozzetti prefabbricati in calcestruzzo vibrato di dimensioni 1000x1000xh variabile completi di chiusino in ghisa sferoidale classe D400.

Art. 22

(Rete di smaltimento delle acque bianche)

In relazione a quanto riscontrato in merito alla rete esistente si prevede il collegamento diretto al sopradescritto sistema fognario principale. La rete di progetto dovrà avere una pendenza media pari all'1% e collegamenti capaci di ottimizzare i percorsi (cfr. tavola n. U_09).

Il sistema fognario oggetto del presente intervento progettuale sarà costituito da tubazioni di scarico in PEAD conformi alla norma UNI 7613 – Tipo 303 in barre da sei metri cadauna, conformità certificata dall'Istituto italiano dei plastici, pozzetti prefabbricati in calcestruzzo vibrato di dimensioni 1000x1000xh variabile completi di chiusino in ghisa sferoidale classe D400.

Art. 23

(Rete idrica)

In prossimità dell'area oggetto di PUA sono presenti condotte di acqua potabile dell'Ente Erogatore sia in corrispondenza di via Mario Palermo che di via Madonnelle.

Per i collegamenti di predisposizione si dovranno ottimizzare i percorsi e ridurre i costi di allacciamento.

L'impianto idrico oggetto del presente intervento sarà costituito da tubazioni in ghisa sferoidale UNI EN 545/95 ISO 2531 e conforme al DM n°174 del 06/04 /04 (in sostituzione della Circolare del Ministero della Sanità n°102 del 02/12/78), in esecuzione interrata (H = -1,00 mt) e pozzetti prefabbricati in calcestruzzo vibrato di dimensioni 1200x1200x1800 mm, completi di chiusino in ghisa sferoidale classe D400.

Nell'elaborato di progetto è riportata la compatibilità delle reti esistenti con quanto di nuova realizzazione (cfr. tavole n U_11 e U_12).

Art. 24

(Rete di pubblica illuminazione)

La progettazione dell'impianto d'illuminazione pubblica stradale dovrà prevedere l'applicazione della norma UNI 10819 nonché delle leggi regionali sull'inquinamento luminoso (per la Regione Campania vale la legge n° 12 del 25/07/2002 riguardante anche le norme sul consumo energetico).

Nelle diverse fasi di progettazione dovranno essere rispettate le seguenti principali norme di riferimento:

- CEI 64-8
- CEI 64-7
- UNI 10819
- UNI 10439/1995
- R.C. n° 12 del 25-07-2002
- R.C. n°87 del 24-06-2003
- CIE n° 136 – 2000 (Guida all'illuminazione delle aree urbane).

I componenti dell'impianto avranno i seguenti requisiti:

- efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/W;
- rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 %;
- rendimento ottico degli apparecchi d'illuminazione: almeno 90 %;
- impianto di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
- per il progetto saranno applicati i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 re-

- cante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato;
- i corpi illuminanti saranno della categoria cut –off con classe di isolamento 2;
 - le lampade saranno del tipo SAP T 100S;
 - presenza di un regolatore del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici, avente rendimento non inferiore al 97%, in grado di assicurare una riduzione dei consumi notturni di almeno il 30%;
 - Il valore d'illuminamento previsto è >20 lux.

E' previsto il montaggio di corpi illuminanti di classe 2, montati a testa palo, del tipo cut-off equipaggiati con lampade SAP T da 100W cad (tavola U_13).

Alla base di ciascun palo, oltre al basamento di sostegno, sarà realizzato un pozzetto ispezionabile, munito di chiusino in ghisa carrabile, avente la funzione di accesso al cavidotto interrato nonché alla cassetta di alimentazione di ciascun palo.

Il cavidotto sarà realizzato da una coppia di tubazioni corrugate, in PVC a doppia parete, \varnothing 110, che saranno attestate in camerette di adeguate dimensioni, alle due estremità del citato cavidotto, per il raccordo eventuale ad altri impianti esistenti in zona, ovvero al punto di alimentazione dedicato, del quale saranno definite posizionamento e caratteristiche in successiva fase progettuale.

Gli impianti saranno tutti protetti dai contatti diretti nonché indiretti e corto circuito mediante l'uso di adeguate apparecchiature di protezione elettriche, installate su quadri elettrici dedicati.

Art. 25

(Rete di distribuzione dell'energia elettrica)

La zona interessata dal progetto PUA, sarà servita dall'ENEL a mezzo linee MT (tensione 9000/20000V) derivate dall'anello di Media Tensione, in considerazione delle potenze elettriche necessarie per l'utilizzo degli edifici previsti.

La rete MT di nuova realizzazione sarà derivata dalla linea esistente ove sarà realizzata una apposita ed adeguata cameretta stradale da utilizzarsi per il collegamento a cura ENEL della nuova rete, nell'anello MT esistente. Da tale cameretta avrà origine il cavidotto interrato predisposto con tubazioni in pvc a doppia parete. Il citato cavidotto sarà intervalato con pozzetti di transito e derivazione, posati con un'interdistanza di mt. 20 circa, muni-

ti di chiusino carrabile in ghisa.

Art.26

(Rete telefonica e telematica)

La rete di distribuzione telefonica e telematica prevedranno la realizzazione di un cavidotto interrato atto a collegare le reti già esistenti. Il collegamento sarà realizzato in prossimità dei fabbricati di progetto (tavola U_14).

Ciascun edificio sarà servito con un cavidotto in derivazione dal ramo principale, attestato in locale destinato ad accogliere le apparecchiature di consegna dei flussi telefonici e telematici degli eventuali vari concessionari prescelti dagli utenti.

Il cavidotto sarà interrato e realizzato con tubazioni in pvc a doppia parete e sarà completo di pozzetti di transito e/o di derivazione verso le utenze, muniti di chiusini carrabili in ghisa, il tutto posato a un'adeguata distanza dal cavidotto delle reti elettriche ENEL e Pubblica.

In ciascun punto di collegamento del nuovo cavidotto con le reti esistenti cui allacciarsi sarà realizzata una cameretta idonea al collegamento dei cavi.

Art. 27

(Rete di distribuzione del gas)

In prossimità dell'area oggetto di PUA sono presenti condotte di gas metano dell'Ente Erogatore, ubicate in via Madonnelle.

Per i collegamenti di predisposizione si è cercato di ottimizzare i percorsi al fine di ridurre i costi di allacciamento.

L'impianto di distribuzione gas metano oggetto del presente intervento sarà costituito da tubazioni in acciaio, rispondente al DM 24/11/1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale", in esecuzione interrata (H = -1,00 mt) ad elevata resistenza per condotto di trasporto gas in pressione e pozzetti prefabbricati in calcestruzzo vibrato di dimensioni 1000x1000x1000 mm, completi di chiusino in ghisa sferoidale classe D400.

Nell'elaborato di progetto è riportata la compatibilità delle reti esistenti con quanto di nuova realizzazione (cfr. tavola n .U_10).

Parte IV – Disposizioni integrative e finali

Art. 28

(Rimando alle NTA della Variante al PRG del Comune di Napoli, al R.E.C. ed alle Leggi Regionali)

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle NTA della variante al PRG, al Regolamento edilizio comunale, ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo, con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

- esecuzione dei lavori, verifiche, certificati di utilizzazione e sanzioni;
- norme progettuali specifiche per gli immobili;
- norme e requisiti tecnologici per gli immobili e requisiti tecnologici degli impianti;
- norme di conduzione e modalità di esecuzione dei lavori;
- norme igienico-sanitarie.

Si rinvia inoltre alla Legge Regionale n. 14/82 e alla Legge Regionale n. 16/04 ed altre disposizioni e prescrizioni qui non richiamate.

Art. 29

(Applicazione del DM 236/89 - Barriere architettoniche)

Gli immobili dovranno soddisfare il requisito di accessibilità per i disabili secondo le prescrizioni e le indicazioni di cui alle leggi vigenti in materia (legge n. 118 del 30 marzo 1971 (art. 27), legge n. 13 del 9 gennaio 1989, Legge n. 104 del 5 febbraio 1992, nonché del D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996.



COMUNE DI NAPOLI
 MUNICIPALITÀ 6 (PONTICELLI - BARRA - S. GIOVANNI A TREDUZZI)

NUOVO PIANO URBANISTICO ATTIVATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
 ai sensi dell'art. 26, comma 2, lettera a) della Legge Regionale Campania n° 16/2004
LOTTO IN VIA MADONNELLE - PONTICELLI

PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO
 GENERALI

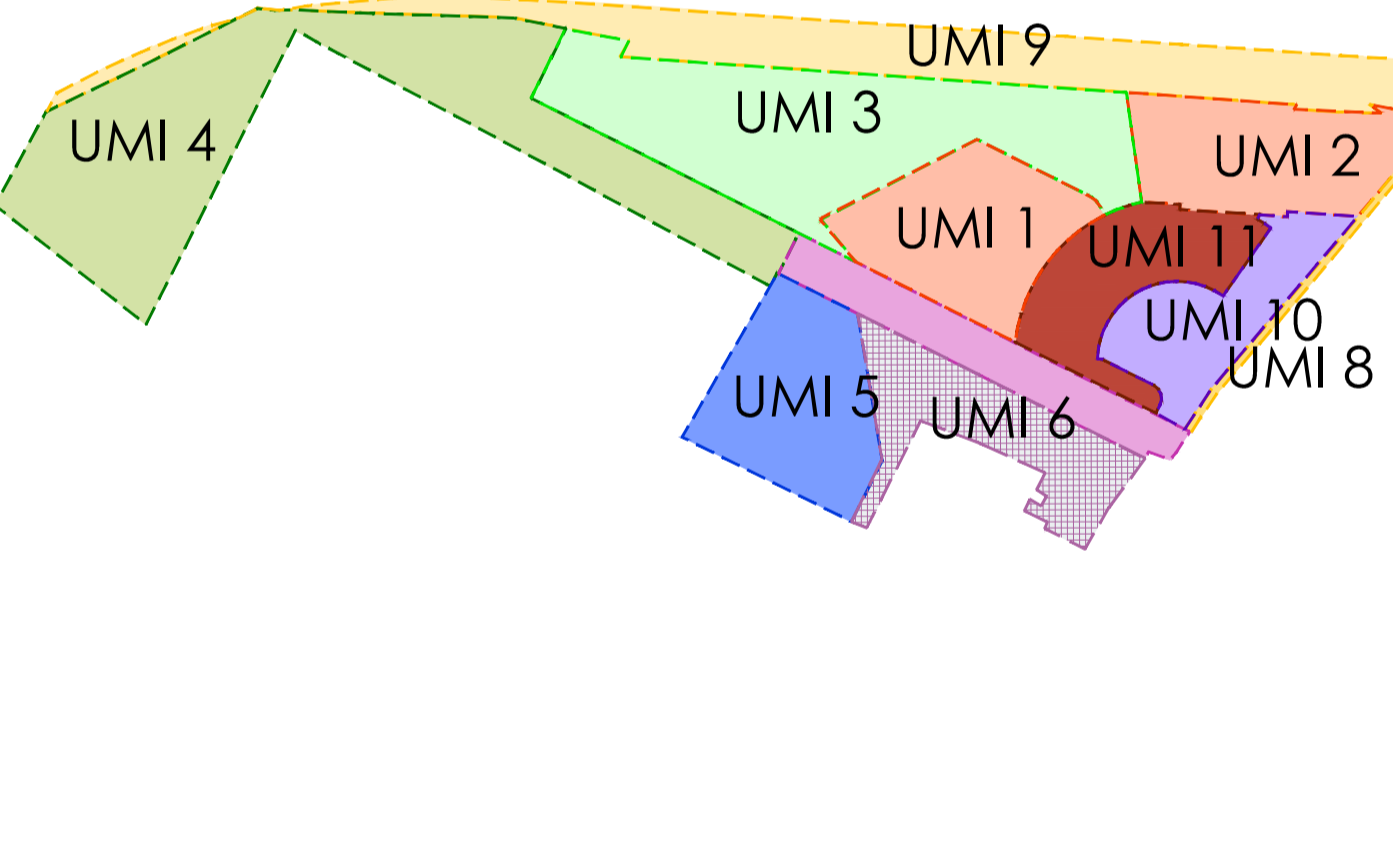
Norme Tecniche di attuazione del PUA ALLEGATO 1

COPEC
 Via Trionfale, 100 - 80138 Napoli
 Tel. +39 081 542424
 Email: info@copec.it

REV.	DATA	REVISIONE / DESCRIZIONE	REDAZIONE	VERIFICA	APPROVAZIONE
1	03/2014				

AREA OGGETTO DI INTERVENTO P.U.A. (16.410,40 mq)

Color	Descrizione	Area (mq)
Red dashed	Area oggetto del PUA (16.410,40 mq)	16.410,40
Orange	UMI 1 - Destinazione area residenziale (1.300,89 mq)	1.300,89
Green	UMI 2 - Destinazione area residenziale (1.270,89 mq)	1.270,89
Light Green	UMI 3 - Destinazione area urbanizzazione secondaria da standard - Altezze superiori a 10m - Verde pubblico attrezzato di quartiere (2.870,00 mq)	2.870,00
Light Blue	UMI 4 - Destinazione area urbanizzazione secondaria da standard - Verde pubblico a Forestazione (3.848,00 mq)	3.848,00
Blue	UMI 5 - Destinazione area urbanizzazione secondaria - Centro aggregazione sociale (1.248,00 mq)	1.248,00
Purple	UMI 6 - Destinazione area urbanizzazione primaria da standard - Parcheggio (1.041,00 mq)	1.041,00
Yellow	UMI 7 - Destinazione area urbanizzazione primaria - Verde pubblico (940,00 mq)	940,00
Light Yellow	UMI 8 - Destinazione area urbanizzazione primaria - Mancipazione pubblica (130,00 mq)	130,00
Light Orange	UMI 9 - Destinazione area urbanizzazione primaria - Verde pubblico (1.348,00 mq)	1.348,00
Light Purple	UMI 10 - Destinazione area urbanizzazione primaria - Verde pubblico (1.348,00 mq)	1.348,00
Dark Purple	UMI 11 - Destinazione area commerciale (1.010,00 mq)	1.010,00



NORME PER TUTTI GLI EDIFICI RESIDENZIALI
 All'interno delle sagome di ciascun livello sono previste le unità residenziali, da definirsi in fase di Permesso di Costruire.
 La Superficie, la Volumetria e l'altezza di ogni livello sono orientative, fermo restando i valori massimi prescritti per volumetria ed altezza, potendo essere variare nell'ambito di quanto consentito dalle N.T.A. nella fase di Permesso di Costruire.

DEFINIZIONE DI AREA MASSIMA DI COLLOCAZIONE DEI FABBRICATI
 Si intende come Area Massima di Collocazione la superficie ed il perimetro entro la quale può collocarsi la sagoma a terra del fabbricato, intesa come "superficie risultante dalla proiezione del piano orizzontale delle parti edificarie fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, compresi gli oggetti, gli sporti, i balconi, i porticati, ecc."

APPLICAZIONE DEI D. Lgs. n° 112/2008 e n° 56/2010 e s.m.l.
 La Volumetria e le Altezze derivanti dall'applicazione dei decreti legislativi n° 112/2008 e n° 56/2010 e s.m.l. (per la riduzione dell'indice di prestazione energetica) non dovranno essere computati ai fini del calcolo dei volumi, dei distacchi e delle altezze massime consentite.

