



COMUNE DI NAPOLI

# COMUNE DI NAPOLI

Città Metropolitana di Napoli  
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
VIA STADERA 129  
PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO

ai sensi degli artt. 26-27 della L.R.C. n.16/2004 e dell'art. 33 delle N.T.A. della Variante generale al P.R.G.

GENERALI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA

Cod. Elaborato	REV.	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto	Verificato	Approvato
<b>G 07</b>	01	02/22				
	02	06/22				
	03	08/22				
SCALA: varie						

### Proponente:

Soc. Nueva Construccion s.r.l.  
Vincenzo Veneruso  
Via della Stadera, 129  
80143 Napoli

  
*Vincenzo Veneruso*

### Progetto:

ARKETOPOS+PARTNERS  
Viale dei tigli, 19  
80013 Casalnuovo di Napoli  
email\_info@arketopos.it

Geom. Dott. Andrea Zanfardino  
Arch. Crescenzo Montella

Collaboratore:  
Arch. Giandomato Reino



*Arch. Giandomato Reino*

## **INDICE**

PREMESSE

### **TITOLO I Disciplina Generale**

Art.1 Definizione del Piano Urbanistico Attuativo

Art.2 – Ambito di Applicazione

Art.3 - Attuazione del PUA

Art.4 - Elaborati di progetto del PUA

Art.5 - Definizione dell'area

Art.6 – Funzioni Ammesse

### **TITOLO II Disciplina dell'Area**

Art.7 Parametri urbanistici

Art.8 Parametri edilizi

Art.9 Aree a verde pubblico

Art.10 Dimensionamento standard

Art.11 – Demolizioni Manufatti esistenti

Art.12 Aree da Standard DM 1444/68 - Urbanizzazioni secondarie

Art.13 Procedure di scomputo del PUA

Art.14 Permeabilità dei suoli

Art.15 Definizione di area massimo ingombro dei fabbricati

Art.16 Criteri di progettazione

Art.17 Superamento delle barriere architettoniche

Art.18 Abbattimento dell'inquinamento acustico

Art.19 Sostenibilità dell'intervento e fonti rinnovabili

Art.20 Parte pubblica del PUA

Art.21 Allacciamenti alle reti infrastrutturali a servizio dell'intervento

Art.22 Sistemazioni esterne - Accessibilità al lotto

Art.23 Parcheggi da standard edilizio

Art.24 Requisiti Ambientali – VAS

Art.25 Disposizioni finali

## PREMESSE

Il Piano Urbanistico Attuativo regolamentato dalle presenti Norme è stato presentato, in forma preliminare, al Servizio Pianificazione Attuativa del Comune di Napoli al PG/44074 del 15/01/2018 e successive integrazioni con codice S151 – STADERA.

Il Servizio comunale competente ha convocato la Conferenza dei Servizi il 14/10/2021 PG/2021/744483 - art. 14 della L. n° 241/90 e ss.mm.ii., in forma semplificata ed asincrona, secondo le disposizioni dell'art.14 bis, al fine di acquisire i necessari Pareri di altri Servizi comunali e/o Enti esterni.

La stessa si è conclusa con esito positivo e con la pubblica della Determina Dirigenziale n. 1 del 26/01/2022.

In data 24/02/2022 PG/150648 il servizio Pianificazione urbanistica richiedeva la versione definitiva della Documentazione progettuale, con le osservazioni e/o prescrizioni emerse a vario titolo dalla Conferenza dei servizi.

Il Piano è relativo ad un'area di 11.875,00 mq ubicata nel quartiere di Poggioreale (parte della IV Municipalità), parzialmente edificata e pavimentata, di proprietà interamente privata appartenente ai soggetti proponenti.

Prevede la realizzazione di

- un Insediamento Commerciale - *Media Struttura di Vendita Monomarca* -art. 4, comma 1, lettera e) del D. Lgs. n° 144/1998 - *MA/M - Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari* - art. 24, comma 1, lettera b) della L.R.C. n° 7/2020, articolato in un unico corpo di fabbrica, relativi parcheggi ed aree scoperte di accesso, manovra ed a verde;
- un parco pubblico, prospiciente Via Comunale Cupa del Principe, ove sarà previsto un intervento di forestazione urbana, con annesso chiosco bar, riconducibile alle opere di Urbanizzazione Secondaria;
- uno spazio su via della Stadera, da destinare a verde attrezzato di quartiere e riqualificazione del marciapiede antistante;
- un edificio a torre in cui il piano terra sarà destinato ad attività commerciali, i restanti piani fuori terra a residenze e il piano interrato a parcheggi di pertinenza di questi ultimi.

## **TITOLO I Disciplina Generale**

### **Art.1 - Definizione del Piano Urbanistico Attuativo**

La 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.

L'area di intervento del piano è stata perimetrata nell'estratto catastale riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione terreni del Comune di Napoli:

al foglio 59, particelle n. 150a - 767 - 842 di proprietà del sig. Veneruso Vincenzo;

al foglio 59, particelle n. 150b - 646 - 843 di proprietà della soc. Nueva Construcción s.r.l.

### **Art.2 – Ambito di Applicazione**

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono le modalità d'intervento del PUA Stadera che interessa le aree così come perimetrata negli allegati grafici di Proposta Definitiva del PUA, esse stabiliscono:

Le modalità degli interventi trasformativi ammissibili per le nuove edificazioni, le trasformazioni ammesse, gli adeguamenti compositivi eventualmente necessari, le destinazioni d'uso ammissibili. Il tutto comunque è sempre definito in coerenza con le Norme Tecniche di Attuazione, della variante generale del Piano Regolatore del comune di Napoli, con il regolamento Edilizio e con tutte le norme di settore;

La definizione delle superfici che compongono il piano attuativo, le aree che concorrono alla determinazione delle nuove volumetrie di progetto;

Le volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso ammesse, i criteri di progettazione ed alcune caratteristiche dei materiali impiegati.

Si stabilisce inoltre 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.

### **Art.3 - Attuazione del PUA**

Il PUA si attua come Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 26-27 della L.R.C. 16/2004 e dell'art. 33 delle N.T.A. della variante Generale al P.R.G.. Dopo l'approvazione e la sottoscrizione dell'apposita convenzione che regolerà i rapporti con l'Amministrazione Comunale, potrà essere presentata l'istanza per il rilascio del Permesso a Costruire per le UMI che formano l'area di intervento.

Le Unità Minime d' Intervento - UMI – sono individuate nell'Elaborato di progetto P01 – Individuazione delle unità minime di intervento.

#### ***UMI 1 – Residenze e Commercio al minuto***

#### ***UMI 2 – Urbanizzazione secondaria Verde Pubblico attrezzato di quartiere***

#### ***UMI 3 - Urbanizzazione Secondaria-Forestazione Urbana- art 5 del D.M. 1444/68***

#### ***UMI 4 - Nuovo insediamento Commerciale***

#### ***UMI 5 – Urbanizzazione Primaria - Viabilità pubblica***

In particolare le UMI 1 e la UMI 4 sono ad attuazione diretta da parte del proponente. Il soggetto proponente potrà cedere in proprietà a terzi parte delle opere previste. Il terzo che subentrerà nella proprietà delle aree assumerà formalmente, con atto specifico, ovvero nell'atto di compravendita, tutti gli impegni del proponente derivati dalla sottoscrizione della convenzione.

La presentazione delle istanze per il rilascio del titolo abilitativo per le opere private (UMI 1 e UMI 4) è subordinata all'approvazione del Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal PUA, le cui tempistiche si attueranno in conformità alle disposizioni di cui all'art.15 e art. 20 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Al decorrere di questi termini, in mancanza di risposta, vale la regola del silenzio-assenso con immediato avvio della realizzazione dell'opera.

Le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi. Il soggetto attuatore, potrà richiedere varianti al permesso di costruire rilasciato per le opere private, al fine di migliorare la funzionalità delle opere, purché esse non modifichino le superfici lorde approvate. Dette varianti seguiranno le ordinarie procedure di approvazione di cui al DPR n.380/2001 e continueranno ad essere disciplinate dalla convenzione stipulata, senza necessità di ulteriore atto convenzionale.

Variazioni volumetriche e di sagoma delle strutture edilizie contenute nel lotto fondiario UMI\_4 successive al collaudo ed all'agibilità delle opere, saranno consentite a parità di superficie lorda di pavimento e non comportano variante al PUA. Esse si attuano con la procedura edilizia prevista per gli interventi diretti.

Il proponente realizzerà direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (UMI\_2\_3\_5) previste dal PUA che dovranno essere terminate nei termini stabiliti. Farà fede la data del certificato di ultimazione dei lavori redatto dal direttore dei lavori.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinata alla loro approvazione/validazione ed alla stipula della apposita Convenzione da sottoscrivere tra il soggetto proponente ed attuatore ed il Comune di Napoli.

Il soggetto proponente provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (UMI\_2\_3) in base a quanto definito nella convenzione tramite la procedura prevista dal Codice per le gare pubbliche "sotto soglia" (art. 36, comma 3-4 D.Lgs. n. 50/2016), a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio dell'autorizzazione a costruire, attraverso procedura di gara ad evidenza pubblica.

La progettazione delle UMI\_2 e UMI\_3 dovrà essere redatta in base alle normative vigenti e con il confronto con i diversi Servizi del Comune di Napoli interessati.

#### ***UMI 1 - Nuovo insediamento residenziale, tipologia a torre***

La proposta progettuale per la UMI 1 – che ha un'estensione di 1.360,60 mq (vedi tav. P\_01) - è quella di un edificio con tipologia a torre, con attività commerciali al piano terra e residenze nei piani superiori.

#### ***UMI 2 – Urbanizzazione secondaria Verde Pubblico attrezzato di quartiere***

Verde Pubblico attrezzato, con percorsi e aree pedonali pavimentate, sedute, per attività all'aperto e ampi spazi verdi con piantumazioni a basso fusto e prato erboso le cui caratteristiche delle piantumazioni saranno quelle indicate nella relazione agronomica, per una superficie di 755,45 mq.

#### ***UMI 3 - Urbanizzazione Secondaria-Forestazione Urbana- art 5 del D.M. 1444/68***

La UMI 3 ha un'estensione di 1.711,11 mq e prevede un intervento di forestazione urbana, spazio verde attrezzato per il tempo libero e lo svago, prospiciente la via Comunale Cupa del Principe, oltre la presenza di un chiosco bar;

#### ***UMI 4 - Nuovo insediamento Commerciale***

La proposta progettuale per la UMI 4 – che ha un'estensione di 7.764,48 mq e prevede la realizzazione di un edificio da destinare a Media struttura Commerciale per un volume di 12.060,00 mc e superficie coperta pari a mq 2.167,00, con aree di sosta e relativi spazi di manovra al servizio del corpo edilizio.

Il rilascio della autorizzazione commerciale all'apertura della media struttura di vendita da parte dello Sportello Unico per le attività produttive - SUAP - rimane subordinato alla emanazione del Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria previste.

### **UMI 5 – Urbanizzazione Primaria - Viabilità pubblica**

Una porzione del lotto ricadente in via dello Scirocco, mai frazionata da parte dell'Ente, sarà ceduta per circa 283,00 mq di cui 123 mq individuabili nel marciapiede e 160 mq nella sede stradale.

La durata degli effetti della presente proposta di PUA è prevista in 10 (dieci) anni a partire dalla data della sua definitiva approvazione con efficacia dalla data della stipula della Convenzione.

#### **Art.4 - Elaborati di progetto del PUA**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Codice		<b>GENERALI</b>	<b>Nome</b>
Topic	Elab.n°		
G	01	Elenco elaborati	G_01
G	02	Relazione tecnico illustrativa	G_02
G	03	Relazione geologica e geotecnica	G_03
G	04	Piano particellare dell'area oggetto dell'intervento	G_04
G	05	Perizia di stima delle particelle dell'area del piano	G_05
G	06	Titoli di proprietà	G_06
G	07	Norme tecniche di attuazione del PUA	G_07
G	08	Relazione acustica	G_08
G	09	Schema di convenzione	G_09
G	10	Relazione energetica	G_10
G	11	Relazione agronomica	G_11
G	12	Studio per la determinazione dei flussi di traffico	G_12
Codice		<b>ANALISI</b>	<b>Nome</b>
Topic	Elab.n°		
A	01	Documentazione fotografica	A_01
A	02	Inquadramento territoriale lotto	A_02
A	03	Inquadramento catastale e particellare	A_03
A	04	Inquadramento urbanistico con tavole tematiche variante P.R.G._Parte 1	A_04
A	05	Inquadramento urbanistico con tavole tematiche variante P.R.G._Parte 2	A_05
A	06	Piano stralcio di assetto idrogeologico	A_06
A	07	Stralcio della zonizzazione acustica	A_07
A	08	Planimetria lotto d'intervento, edifici da demolire - profili e titoli abilitativi	A_08
A	09	Sovrapposizione delle planimetrie: zonizzazione, catastale, stato attuale e di progetto	A_09
A	10	Definizione area massimo ingombro dei fabbricati	A_10
Codice		<b>PROGETTO</b>	<b>Nome</b>
Topic	Elab.n°		
P	01	Individuazione delle unità minime d'intervento: nuove destinazioni d'uso delle aree degli immobili	P_01
P	02	Planimetria di progetto e profili altimetrici	P_02
P	03	Planimetria su mappa catastale aggiornata	P_03

P	04	Planimetria delle urbanizzazioni primarie e secondarie	P_04
P	05	Individuazione su base catastale e quantificazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale	P_05
P	06	Elaborazione 3D	P_06
Codice		<b>ELABORATI DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Nome
Topic	Elab.n°		
U	01	Verde pubblico attrezzato	U_01
U	02	Rete stradale	U_02
U	03	Rete fognaria	U_03
U	04	Rete gas	U_04
U	05	Rete idrica	U_05
U	06	Rete di irrigazione	U_06
U	07	Rete illuminazione pubblica	U_07
U	08	Rete di distribuzione telefonica e telematica	U_08
U	09	Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico	U_09

#### **Art.5 - Definizione dell'area**

Il PUA disciplina un'area di proprietà dei Proponenti, identificata all'Agenzia delle Entrate, sezione terreni del Comune di Napoli al:

foglio 59, particelle n. 150a - 767 - 842 di proprietà del sig. Veneruso Vincenzo;

foglio 59, particelle n. 150b - 646 - 843 di proprietà della soc. Nueva Construcción s.r.l., dall'estensione catastale complessiva di 11.875,00 mq.

#### **Art.6 – Funzioni Ammesse**

Nella **UMI 1 – Residenze e Commercio al minuto**, sono consentite esclusivamente destinazioni residenziali con relative pertinenze, anche interrato (garage, cantinole e simili), locali per il commercio al minuto e relative pertinenze; sono consentiti inoltre locali deposito, sistemazioni a verde privato, viabilità, aree di parcheggio a raso e percorsi pedonali.

Nella **UMI 2 – Urbanizzazione secondaria Verde Pubblico attrezzato di quartiere** sono consentite esclusivamente destinazioni a verde pubblico attrezzato con relativi percorsi pedonali, aiuole, alberature, panchine, attrezzature per il gioco e il tempo libero, oltre eventuali manufatti a carattere provvisorio, tipo Dehors, nel rispetto dei regolamenti vigenti del Comune di Napoli.

Nella **UMI 3 - Urbanizzazione Secondaria-forestazione Urbana- art 5 del D.M. 1444/68**, sono consentite esclusivamente destinazioni a verde pubblico attrezzato con relativi percorsi pedonali, aiuole, alberature, panchine, attrezzature per il gioco e il tempo libero, oltre eventuali manufatti a carattere provvisorio, oltre un piccolo manufatto edilizio da destinare a chiosco oltre wc e deposito per gli addetti alla manutenzione del parco pubblico e stalli auto per mezzi di manutenzione e gestione delle aree.

Nella **UMI 4 - Nuovo insediamento Commerciale** sono consentite destinazioni commerciali e relative pertinenze, quali depositi, aree di carico e scarico e movimentazioni, locali tecnici, sistemazioni a verde di mitigazione, aree di parcheggio e viabilità.

Nella **UMI 5 – Urbanizzazione Primaria - Viabilità pubblica** è consentito il rifacimento della sede stradale e del marciapiede, per la porzione ricadente nel perimetro del PUA.

### **TITOLO II Disciplina dell'area**

#### **Art. 7 - Parametri urbanistici**

I *parametri urbanistici* adottati per il dimensionamento del PUA sono quelli contenuti nelle NTA della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli in particolare l'art. 33, riportati nella tabella di seguito, che raffronta norme vigenti e dati di progetto:

- Superficie minima d'intervento oggetto di pianificazione esecutiva in zona Bb 5.000 mq
- Superficie territoriale proprietà proponenti mq 11.875,00 > 5.000,00 mq
- Indice di fabbricabilità territoriale ammissibile = 2,0 mc/mq
- Volumetria ammissibile 2,0 mc/mq x 11.875,00 mq = **23.750,00 mc**

#### **Volumetria destinata alle residenze e al commercio**

Destinazione Volumetria (mc)

**UMI 1** Residenziale 9.875,00 mc

**UMI 4** Commerciale 12.060,00 mc

**TOT. residenziale + commerciale 21.935,00 mc < 23.750,00 mc**

Le suindicate volumetrie rientrano nella volumetria massima ammissibile pari a 23.750,00 mc.

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

- Modifiche del numero di piani (senza aumento della superficie lorda di pavimento);
- Modifiche dell'andamento della viabilità interna alle UMI;
- Modifica dell'area di sedime degli edifici all'interno dell'area d'ingombro massimo, come definita dal relativo elaborato.

<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>PARAMETRI E INDICI</b>	<b>NORM. VAR. P.R.G. -R.E.C.- NORMA NAZIONALE</b>	<b>NORMATIVA PUA</b>
Sup. territoriale PUA	-	<b>11.875,00 mq</b>
Sup. territoriale min. per PUA	5.000,00 mq	11.875,00 mq
Indice fabbr. Territoriale	2,00 mc/mq	-
Volumetria Max Consentita	23.750,00 mc	21.935,00 mc
Sup. Lorda Pavimento (SLP)	-	2.136,00 mq
Sup. Vendita (SV)	-	1.216,00 mq
Trasf. Ammissibili	Ristrutturazione urbanistica	Ristrutturazione urbanistica Nuove costruzioni
Sup. Coperta Coperta comm.le	-	2.167,00 mq
Sup. Coperta Residenze	-	290,45 mq
Altezza massima	Art. 7 N.T.A. P.R.G.	34,00 mt
Distanza da confini	Art. 7 N.T.A. P.R.G.	In aderenza - ½ altezza max degli edifici se fronteggianti e min. 10,00 mt



## Art.8 - Parametri edilizi

### UMI 1: residenziale e commerciale

Nella UMI 1, costituita da un unico lotto, è consentita la realizzazione di un edificio residenziale (lett.a art.23/ter DPR 380/01) con la presenza di attività commerciali a piano terra, nella misura  $\leq 25\%$  del volume.

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

Volume max insediabile = 10.692 mc

Altezza max = 34,00 metri

L'edificio sarà dotato di parcheggi pertinenziali interrati.

### UMI 4: commerciale

Nella UMI 4, costituita da un unico lotto, è consentita la realizzazione di un edificio a carattere commerciale.

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

Volume max insediabile = 13.058 mc

Altezza max = 8,00 metri

L'edificio sarà dotato di parcheggi pertinenziali a raso.

## Art.9 - Aree a verde pubblico

Le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono vincolate all'inedificabilità assoluta.

La sistemazione delle aree a verde attrezzato di quartiere (UMI\_2) e di "forestazione urbana" (UMI\_3) da realizzare secondo i contenuti degli elaborati da U01 a U09 dovranno rispettare le seguenti norme prescrittive:

- le essenze arboree previste sono di tipo autoctono, mediterraneo e non portatrici di allergie, secondo quanto riportato nell'elaborato G\_11 Relazione Agronomica;
- 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 la raccolta differenziata per i rifiuti nonché fontanine, saranno installati all'interno dell'intervento di forestazione urbana e del verde attrezzato di quartiere, con la presenza di aree di sosta.

## Art.10 - Dimensionamento standard

Il dimensionamento degli standard di progetto stabiliti dal D.M. 1444/68 relativo al PUA via Stadera, avverrà secondo i valori riportati nella successiva tabella:

Sup. Vendita commerciale: 1.261,00 mq

Sup. Lorda Pavimento: 2.136,00 mq

Volume di progetto residenze: 9.875,00 mc

	Quote	Slp	volume	Ab. Ins.	Istruzione mq	Int. Comune mq	Verde mq	Parcheggi mq	TOTALE
ART. 5	commercio	2.136,00					854,50	854,50	1708,80
ART. 3	residenze		9.875,30	98,75					
	istruzione				493,75				493,75
	int. comune					246,87			246,87
	verde/sport						987,50		987,50
	parcheggi							246,87	246,87
		<b>Tot. Art.3</b>			493,75	246,87	987,50	246,87	<b>1974,99</b>
		<b>Totale</b>			493,75	246,87	1.842,0	1.101,37	<b>3683,99</b>

Dal calcolo del fabbisogno di standard ne deriva che non tutta l'aliquota di standard determinata può essere soddisfatta al suolo, pertanto il piano propone che la differenza residua sia monetizzata:

Superfici standard a suolo da cedere: 2.466,56 mq

Superfici standard da monetizzare: 1.217,43 mq

Totale standard: 3.683,99 mq

Le superfici da cedere destinate a spazi pubblici, per una superficie totale di 2.466,56 ai sensi della L.R. 16/2004 art 3, saranno così suddivisi:

Spazi istruzione: 493,75 mq

Spazi interesse comune: 246,87 mq

Spazi per verde e sport: 987,50 mq

Spazi per parcheggi: 246,87 mq

L'intera superficie degli standard da cedere a verde attrezzato, si distribuisce su due aree, la prima di maggior consistenza su via Cupa per un'estensione di 1.711,11 mq, la seconda su via della Stadera per un'estensione di 755,45 mq.

Le aree pubbliche da standard definite nella precedente tabella saranno attrezzate e cedute all'Amministrazione secondo le modalità definite in apposita Convenzione

#### **Art.11 – Demolizioni Manufatti esistenti**

Nell'ambito del perimetro del PUA sono presenti manufatti edilizi regolarmente assentiti che dovranno essere demoliti per far fronte al nuovo insediamento, riportati nell'elaborato di progetto A\_08.

La demolizione dei manufatti legittimi presenti avverrà a cura e spese dei proponenti.

La demolizione di tali manufatti sarà legittimata da opportuno titolo edilizio (CILA), poiché qualificabili negli interventi previsti dall'art. 6bis del D.P.R. 380/01, come attività indipendente rispetto alle istanze di permesso a costruire relative alle UMI\_1 e UMI\_4. Il processo di demolizione avverrà prima della presentazione delle istanze di permesso di costruire relative alle opere private.

#### **Art.12 - Aree da Standard DM 1444/68 - Urbanizzazioni secondarie**

Il fabbisogno minimo di aree da standard ex DM 1444/1968, in rapporto alla SLP prevista dal Piano, è stato calcolato in complessivi 3.683,99 mq

Detto fabbisogno è stato in parte soddisfatto mediante la cessione di aree per complessivi 2.466,56 mq, destinati all'intervento di "forestazione urbana" e di un Parco Pubblico attrezzato, la restante quota pari 1.217,43 mq sarà oggetto di monetizzazione, secondo quanto previsto dal successivo articolo e dalla stipula della convenzione.

Le aree destinate a standard sono vincolate da inedificabilità assoluta, ad eccezione del piccolo volume di servizio destinato a chiosco/bar per il quale la destinazione rimarrà tale.

#### **Art.13 - Procedure di scomputo del PUA**

Il PUA prevede la cessione delle aree destinate agli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, al Demanio Comunale per una superficie complessiva, in rapporto alla volumetria di progetto, pari a 3.683,99 mq. Dalla verifica del bilancio degli standard del quartiere, si evidenzia una sostanziale carenza di spazi pubblici, pertanto la presente proposta di piano, intende soddisfare tale carenza, destinando l'intera superficie degli standard da cedere a verde attrezzato.

Poiché le area da cedere da destinare a verde attrezzato è pari a 3.683,99 mq non possono essere tutte individuate al suolo, una quota residua delle stesse pari a 1.217,43 mq (3.683,99-2466,56) deve essere compensata dai proponenti, attraverso la monetizzazione del relativo valore economico.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno progettate ed eseguite, secondo quanto previsto dalla convenzione, ai sensi della L.R. 16/04, dai proprietari/proponenti singoli o eventuali proprietari subentrati nel PUA.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà sostenuto dal proponente e determinato dalla relativa Convenzione in base al computo metrico di progetto, sia per la parte da realizzare che per gli importi da monetizzare.

#### **Art.14 - Verifica Permeabilità dei suoli**

In riferimento al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e Risorse Idriche dell'Autorità di Bacino della Campania Meridionale, la verifica di cui all'art. 5 del Piano, che impone all'attività di pianificazione un *Indice di Permeabilità* superiore al 50% della superficie territoriale interessata, la Tabella che segue ne attesta la piena conformità.

<b>VERIFICA INDICE DI PERMEABILITA' DEI SUOLI</b>		
DESTINAZIONI D'USO	VALORE DI PROGETTO	VALORE LIMITE
Superficie lotto PUA	11.875,00 mq	5.937.50 mq (50%)
<b>SUPERFICIE PERMEABILE</b>		
Aree non pavimentate -aree verdi-	3.245,62 mq	<b>6.903,10 mq</b> pari a 58,13 %
Aree non pavimentate -stalli auto-	1.490,48 mq	
Superfici coperture edifici	2.167,00 mq	
<i>La superficie di permeabilità prevista soddisfa il valore limite stabilito dalla norma vigente. Nel calcolo delle superfici permeabili, ai sensi dell'art. 5 delle NTA del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle risorse idriche, sono state computate anche le superfici delle coperture in quanto, per esse è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.</i>		

#### **Art.15 - Definizione di area massimo ingombro dei fabbricati**

Si intende Area di Massima Ingombro, la superficie e il perimetro, individuati nell'elaborato A\_10, entro i quali 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 oggetti, gli sporti, i balconi, i portici, ecc."

L'individuazione, le dimensioni e la perimetrazione dell'Area di Massimo ingombro riportata nell'elaborato A\_10, non è modificabile, la stessa è ottenuta aumentando la proiezione di cui sopra di un'aliquota pari al 20%, nel rispetto delle distanze dei confini e delle UMI.

#### **Art.16 - Criteri di progettazione**

Le indicazioni grafiche contenute negli elaborati di progetto definiscono le unità minime di intervento, per l'edilizia commerciale, residenziale, le aree destinate alla viabilità ed al verde attrezzato, indicando conseguentemente il relativo dimensionamento come individuato nella tavola P01.

Il progetto edilizio definirà compiutamente posizione, dimensione, forma architettonica dei fabbricati da realizzare e le varie destinazioni d'uso previste. In sede di rilascio di Permesso di Costruire potranno essere

apportate modifiche e variazioni, fermo restante che l'edificio da realizzare dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro dei fabbricati (elaborato A\_10).

Gli interventi edilizi dovranno essere attuati mediante l'utilizzo di materiali e di soluzioni architettoniche che garantiscano il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, anche in accordo con le linee guida per l'edilizia sostenibile.

#### **Art.17 - Superamento delle barriere architettoniche**

L'intervento, in via generale ma con particolare riferimento alle attrezzature pubbliche, dovrà garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche sia nelle aree di uso pubblico che in quelle private. Dovranno quindi essere rispettate tutte le prescrizioni e indicazioni riportate nella seguente normativa di riferimento: Legge n. 118 del 30 marzo 1971 (art.27), Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, D.M. n. 236 del 14.06.1989 e s.m.i, con particolare riferimento all'art. 4 punto 4.5, legge 104 del 1992, DPR 503 del 1996, ecc.

#### **Art.18 - Abbattimento dell'inquinamento acustico**

Nella realizzazione dell'intervento si dovranno rispettare le prescrizioni delle "Norme di attuazione del Piano di zonizzazione acustica" approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr.204 del 21.12.2001 che include le aree del PUA.

Conformemente a quanto disposto dal Servizio Ambiente nel procedimento di esclusione di assoggettabilità a V.A.S. e dal PZA del Comune di Napoli, la proposta definitiva di PUA è corredata dalla "*Relazione di impatto acustico*", completa di tutte le informazioni, rilevazioni, verifiche ed approfondimenti richiesti e necessari alle verifiche di rispetto delle normative di settore.

Conseguentemente si rimanda alla "Relazione di impatto acustico" elaborato n. G\_08, allegata al presente PUA.

#### **Art.19 - Sostenibilità dell'intervento e Fonti rinnovabili**

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

Legge 373/76 e s.m.i., Legge 10/91 e s.m.i., Lg. 296/2006 e s.m.i.

DPR 412/93 e s.m.i. Dlgs192/05 e s.m.i.

Dlgs 115/08 e s.m.i.

Dlgs 56/10 e s.m.i.

#### **Art.20 - Parte Pubblica del PUA**

È fatto obbligo di prevedere nel Piano:

- La realizzazione di uno spazio di verde pubblico attrezzato – Forestazione Urbana - con un accesso da via Comunale Cupa del Principe, nelle dimensioni previste nelle presenti NTA riportato negli elaborati;
- La realizzazione di uno spazio di verde pubblico attrezzato - con un accesso da via della Stadera secondo le dimensioni previste nelle presenti NTA secondo gli elaborati.

#### **Art.21 - Allacciamenti alle reti infrastrutturali a servizio dell'intervento**

Tutti gli allacciamenti alle reti infrastrutturali che dovranno essere realizzati per il funzionamento complessivo delle opere in progetto - acquedotto, rete elettrica, telefonia, fogne bianche e nere - come rappresentate negli elaborati, saranno oggetto di richiesta presso i competenti Servizi del Comune di Napoli e/o Enti erogatori.

#### **Art.22 - Sistemazioni esterne - Accessibilità al lotto**

Le aree scoperte di pertinenza dell'Insediamento Commerciale sono destinate alla realizzazione dei parcheggi a servizio della struttura, alla viabilità di raccordo fra parcheggi e viabilità principale, alla movimentazione delle merci e ad ampie aree a verde di cui una parte ad uso pubblico, dimensionate secondo i parametri stabiliti dal presente Piano e nel rispetto dei rapporti minimi stabiliti dalla L.R.C. n°7/2020 e relativi allegati.

La viabilità di accesso al lotto, di raccordo tra viabilità principale ed aree di parcheggio, sia carrabile che pedonale, è accessibile ai portatori di disabilità motorie, si diparte da due passi carrabili, il primo su via Cupa del Principe, il secondo su via della Stadera. Il primo è posto alla stessa quota della strada e consente l'accesso agli spazi aperti e agli stalli della struttura, il secondo su via Stadera è caratterizzato da una lieve pendenza che consente facilmente l'accesso carrabile e pedonale alla struttura, attraverso percorsi protetti. Su via Stadera è presente altresì un ulteriore accesso carrabile che consente l'ingresso all'insediamento abitativo prospiciente la strada.

A questo sistema di accessi si aggiungono quelli che consentono l'ingresso all'intervento di forestazione urbana su via Cupa del Principe, posti a nord e sud della stessa e che consentono l'ingresso anche agli automezzi per la manutenzione della stessa. All'estremo nord del lotto è presente un ulteriore accesso di servizio.

Tutta la sede carrabile della viabilità di raccordo tra viabilità principale ed il lotto sarà realizzata con pavimentazione in tappetino bituminoso.

Le aree di sosta/posti auto saranno pavimentate con elementi prefabbricati tipo Green Parking in masselli drenanti autobloccanti, 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.

Gli spazi tra le corsie di sosta, quelli posti al bordo del lotto e tutte le aree individuate negli elaborati di progetto saranno destinati a verde e prevedranno piantumazioni a basso fusto, secondo le indicazioni rilevate nella relazione agronomica allegata al PUA, in grado di ridurre l'effetto isola di calore e creare zone ombreggiate.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici avranno un'altezza complessiva non superiore a m 2,00 e saranno costituite da muretti in ca e/o rivestiti in tufo e/o mattoncini di altezza pari ad 0,60 m f.t. rispetto al piano di campagna dello spazio pubblico e sovrastanti pannellature metalliche trattate trasparenti, di altezza pari ad 1,00 mt.

Le recinzioni su spazi e strade private, cancellate e divisioni tra confini di proprietà potranno assumere caratteristiche tipologiche anche diverse da quelle precedentemente descritte, ma dovranno in ogni caso

essere realizzate secondo un progetto unitario di sistemazione esterna e con altezza totale dal piano di campagna non superiore a m 2,00.

#### **Art.23 - Parcheggi da standard edilizio**

I parcheggi di relazione al nuovo Insediamento Commerciale sono stati dimensionati in ossequio a quanto indicato all'art. 35 della L.R.C n° 7/2020 e relativo Allegato "C" per la Media Struttura di vendita di prodotti alimentari e non alimentari, dalla ex L. n° 1150/1942 nonché 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 2.569,95 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, nonché l'installazione o la predisposizione di colonnine caricabatteria per auto, conformemente a quanto indicato all'art. 4 del D. L.gs. n° 192/2005 e ss.mm.ii. Allo standard minimo previsto dalla succitata norma, nel lotto di edificazione commerciale è presente altresì un ulteriore spazio di parcheggio per una superficie totale di mq 1.585,00 a ridosso di via Stadera.

Tale disponibilità di spazi è ampiamente soddisfatta da quelli a servizio della struttura previsti dal progetto, così come previsto dal Testo unico del commercio L.R. n.7/2020 individuata nelle aree circostanti la media struttura con accesso dalla via Cupa del Principe, secondo la viabilità interna di progetto. L'aliquota di spazi esterni soddisfa anche gli standard richiesti da altra normativa, nello specifico il D.M. 1444/68 art. 5, che prevede una dotazione pari a  $a = S.l.p. \times 80/100 = 1.708,80$  mq.

Allo stesso tempo, gli spazi di parcheggi derivanti dall'edificazione a civili abitazioni, è espressione del volume realizzato nel rapporto di 1/10 mq/mc, tale valore è pari a:  $9875,00/10 = 987,50$  mq. Gli spazi necessari saranno individuati in quota parte a raso per una superficie di 166,10 mq e nella maggior consistenza al piano interrato della piastra dell'edificazione delle abitazioni per una superficie di 850 mq a cui si accederà da rampa carrabile, per un totale di 1.016,10 mq > 987,50 mq.

#### **Art.24 - Requisiti Ambientali - VAS**

Nel corso dell'istruttoria preliminare, per il presente PUA è stata attivata la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS. L'iter istruttorio si è concluso con nota di assenso del Servizio Urbanistica PG/2021/291265 del 08/04/2021, nella redazione del presente "*Proposta Definitiva del PUA*", ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n° 16/2004.

Tale nota ha comunicato altresì la conclusione del procedimento attivato dal Servizio Controlli Ambientali della *Valutazione di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S.* - con la D.D. n° 3 del 05.03.2021, di determinazione di *esclusione della V.A.S.* della proposta di PUA, Disposizione che contiene una serie di "*condizioni*" e "*prescrizioni*" da ottemperare nelle successive fasi progettuali.

Il Servizio Urbanistica, nel prendere atto di tale valutazione e nel comunicare la conclusione della fase istruttoria preliminare del Piano, invitando i Proponenti a formalizzare la presentazione del Piano in forma "Definitiva", contestualmente al Progetto Preliminare delle opere pubbliche - Fase III del Disciplinare D.D. n° 18 del 14.03.2008 - ha ritenuto opportuno che il Piano venisse adeguato alle condizioni e prescrizioni riportate nella Disposizione relativa alla V.A.S.

**Art.25 - 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, nel Regolamento Edilizio Comunale, nel Testo Unico in Materia Edilizia DPR n° 380/2001 e ss.mm.ii. e nelle disposizioni di legge in essi richiamate ed altre disposizioni vigenti in materia non richiamate.