



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

(ai sensi dell'art.26 comma 2 lettera a) della L.R. n°16/2004 e s.m.i.)

ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI

Area in via Nazionale delle Puglie

costituita dalle particelle iscritte al Catasto Terreni foglio 61 part.IIe 97-573-574-575-576

PROPONENTE:

Societa' Gruppo Servizi Ambienti Metropolitan s.r.l.

AMMINISTRATORE UNICO:

Anna Maria Rizzo

PROGETTISTA E COORDINATORE GENERALE DEL PUA:

arch. Fiorenza Asta

CONSULENTI:

geom. Francesco Romano

REDAZIONE GRAFICA:

geom. Umberto Menditto

Anna Maria Rizzo
Gruppo SIA.M. s.r.l.
Servizi Ambienti Metropolitan
L'Amministratore Unico



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola 13bis

marzo 2016

TAV: 13 bis Norme tecniche di attuazione

Piano Urbanistico Attuativo area in Napoli alla Via Nazionale delle Puglie
Proprietà: Gruppo SAM Progettista : Arch. Fiorenza Asta

SOMMARIO

Titolo I Disciplina generale

- Art. 1 : Definizione del PUA
Art. 2 : Attuazione del PUA
Art. 3 : Elaborati della proposta
Art. 4 : Definizione dell'area
Art. 5 : Procedura per la gestione del vincolo archeologico

Titolo II Disciplina dell'area

- Art. 6 : Destinazione d'uso
Art. 7 : Spazi pubblici destinati a verde lungo il confine di Via Nazionale delle Puglie ed aree private
Art. 8 : Disciplina per la successiva redazione dei progetti
Art. 9 : Corpo edilizio destinato all'attività commerciale
Art. 10 : Allacciamenti dei servizi e sotto servizi al servizio dell'intervento
Art. 11 : Norme per la sistemazione di alberi ed arbusti nelle aree pubbliche ed in quelle private
Art. 12 : Caratteristiche architettoniche e formali delle costruzioni previste.

Titolo I - Disciplina generale

Art. 1 Definizione del PUA

- L'allegata documentazione per la proposta di PUA è stata redatta in conformità alle disposizioni contenute nella vigente Variante al Piano regolatore generale approvata con D.P.G.R.C. n. 323/11 in data 11/06/2004.
- Ai sensi dell'art.26 della l.r. 16/2004 la proposta di PUA assume valore e portata di Piano Particolareggiato.
- Questo, definisce l'utilizzazione dell'area come è stata perimetrata secondo l'estratto catastale della particelle n.97-573-574-574-576 del foglio n.61.
- Tutte le documentazioni allegate alla proposta di PUA risultano conformi come contenuti a quanto definito dal comma 5 della D.G.R.C. n. 834 pubblicata sul Burc n. 33 in data 18/06/2007.

Art. 2 Attuazione del PUA

- Le procedure vigenti consentono alla proprietà la possibilità di redigere una proposta di Piano esecutivo nel rispetto delle finalità previste dall'art. 33 delle N.T.A. della Variante generale al PRG circa il dimensionamento e dei parametri quantitativi, che sono stati tutti osservati nella redazione delle documentazioni allegate.
- L'attuazione dell'allegato PUA è previsto in una unica unità d'intervento, ancorché articolata in due fasi: quella esterna all'area in oggetto, dove sono stati previsti interventi di riqualificazione della stessa, ed una relativa all'intera area (St), dove sono previsti sia l'intervento edilizio che le relative aree interventi da destinare a Standard (ex DM. 1444/68) da cedere all'Amministrazione comunale come è specificato nello schema di Convenzione da sottoscrivere.
- L'intervento complessivamente sarà attuato direttamente dal soggetto proponente con riferimento alla proprietà di cui all'estratto catastale allegato relativo alla particelle n. 97-573-574-574-576 del foglio n.61.
- L'intervento prevede, oltre alla realizzazione delle infrastrutture primarie (in conformità al citato DM.), la realizzazione di un corpo edilizio (con superficie coperta di mq. 2.118 e volumetria di mc. 10.590 rietranti in quelle ammissibili) e le attrezzature private (verde di mitigazione , aree di sosta con relativi spazi di manovra al servizio del corpo edilizio come definito al successivo art.11).
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinata alla loro approvazione ed alla stipula della apposita Convenzione (allegato schema) 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.32, 1 comma lettera g del D.lgs. n.163/2006 e ss.mm.ii. che consente ai soggetti privati, titolari delle autorizzazioni a costruire, di affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio dell'autorizzazione a costruire, attraverso procedura di gara ad evidenza pubblica.
- La durata degli effetti della presente proposta di PUA è prevista in 10 anni a partire dalla data della sua definitiva approvazione.

Art. 3 Elaborati della proposta

- Come da elenco di elaborati definito dalla D.G.R.C.n.834 pubblicata sul Burc n.33 18/06 2007/da allegare ai PUA:

TAV.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV.2 ELABORATO GEOLOGICO-GEOTECNICO

TAV.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCALA 1:10.000 / 1:2.000

TAV.4 RELAZIONE TECNICA DI IMPATTO ACUSTICO

TAV.5 INQUADRAMENTO URBANISTICO CON STRALCIO DELLE TAVOLE DEL PRG E DELLE N.T.A.
SCALA 1:4.000 / 1:10.000 / 1:18.000

TAV.6 STATO DI FATTO DEL TERRITORIO CON INDICAZIONE INIZIATIVE IN CORSO
(con stralcio dell'adottato PUA per l'Ambito 43) SCALA 1:4.000

TAV.7 RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON PROFILI ED INDICAZIONE DELLE RETI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' ESISTENTI SCALA 1:500 / 1:200

TAV.8 PLANIMETRIA E PROFILI DI PROGETTO, SCHEMA VIABILITA' PEDONALE E CARRABILE E DELLE RECINZIONI, DETTAGLIO DELLE URBANIZZAZIONI SCALA 1:500 / 1:200

TAV.9 SCHEMA DEGLI ALLACCI ALLE RETI ESISTENTI INTERNE DELLE AREE INTERNE E DELLE AREE STANDARD PREVISTE SCALA 1:500 / 1:10

TAV.10 PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE P.P. E DELLE DESTINAZIONI D'USO	SCALA 1:500
TAV.11 SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO DI FATTO E PROGETTO	SCALA 1:500
TAV.12 STUDIO TRASPORTISTICO	
TAV.13 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV.14 RELAZIONE ESTIMATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
TAV.15 DOCUMENTAZIONE TITOLARITÀ GIURIDICA DELLA PROPRIETÀ	
TAV.16 ESTRATTO DI MAPPA E CERTIFICATO CATASTALE	
TAV.17 SCHEMA DI CONVENZIONE	
TAV.18 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
TAV.19 VISTE PROSPETTICHE DELL' INTERVENTO	
TAV.20 AREE DA CEDERE AL COMUNE	
TAV.21 QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	

Art. 4 Definizione dell'area

- Il perimetro del P.P. comprende l'area di proprietà del proponente (corrispondente alla particelle n. 97-573-574-574-576 del Foglio 61 del NCEU) assunta come Superficie territoriale (ST) e l'area del prospiciente marciapiedi pubblico lungo il confine sulla via Nazionale delle Puglie (di mq. 925,50) per la quale il P.P. prevede la riqualificazione (vedere tav.10- mq.583,50 a verde pubblico e mq. 342 a marciapiede).
 - La superficie territoriale misura mq. 10.676 come risulta dall'atto di compravendita.
 - La relativa superficie fondiaria misura mq. 8.982.
La superficie del marciapiedi esistente misura mq. 973
- La superficie complessiva del P.P.** (comprendente anche la parte del marciapiede pubblico) **risulta, pertanto di mq. 11.649**

Art. 5 Procedura per la gestione del vincolo archeologico

- L'area in oggetto, come riportato nel CDU, rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico (art. 58 delle NTA) come risultano indicate nello stralcio della tav.14 della Variante generale al PRG.
- Sono state, pertanto, definite le conseguenti attività da svolgere, prima dell'inizio della realizzazione di qualsiasi intervento, chiarendo che la proposta non prevede piani interrati al di sotto dell'attuale stato ma soltanto scavi per le fondazioni e per i sotto servizi:
 - I carotaggi di controllo della stratigrafia finalizzati alla individuazione di strati sensibili archeologici, che dovranno essere eseguiti ad un intervallo tra loro di almeno mt. 25,00 da ditta specializzata;
- Tutte le operazioni che produrranno scavi e livellamenti saranno effettuate con l'assistenza di un archeologo che renderà sull'attività svolta alla competente Soprintendenza comunicando eventuali ritrovamenti ed assumendo, di conseguenza, le opportune misure previste dalla legge.

Titolo II - Disciplina dell'area

Art. 6 Destinazione d'uso

- In conformità ai contenuti dell'art.33 sottozona Bb – Espansione recente – della Variante generale al PRG, il nuovo insediamento avrà utilizzazione compatibile con quella di cui alla lettera c) dell'art.21 delle NTA della Variante generale del PRG.
- La destinazione d'uso sarà, pertanto, quella di una struttura per attività commerciali e delle relative funzioni, quindi per la produzione di servizi.
- Lungo il confine ovest dell'area fondiaria, dove insistono corpi di fabbrica che, a seguito delle demolizioni dei capannoni esistenti e ad essi adiacenti, risulteranno scoperti, sono stati previsti interventi di mitigazione (inseriti nell'area di verde privato, costituiti da piantumazione all'interno della superficie fondiaria di alberi di prunus laurocerasus di altezza media con arbusti e rampicanti lungo le parti di muri che rimarranno scoperte, come descritto al successivo art.11.

Art.7 Spazi pubblici destinati a verde lungo il confine di Via Nazionale delle Puglie e destinati a parcheggio pubblico

- Le aree da destinare a standard, in conformità al DM. n.1444/68 art.5 comma 2, pari a complessivi mq. 1.694, sono quelle riportate nella tavola n.10.
- Esse risultano destinate per il 50% a verde pubblico (mq. 847) e per l'altro 50% a parcheggio pubblico (mq. 850).
- Le aree pubbliche definite ai commi precedenti saranno attrezzate e cedute all'Amministrazione sulla scorta di apposita Convenzione.
- Le aree derivanti dalla riqualificazione del marciapiede esistente (di mq. 973) sono state previste per mq. 581 a verde pubblico ad integrazione di quanto già derivante dall'applicazione del DM.1444 (mq. 847 destinati a verde pubblico) mentre la rimanente quota (di mq. 392) verrà riqualificata con destinazione di marciapiedi pubblico (vedere tav. 10).
- Le aree interne alla superficie fondiaria, al netto della superficie coperta dal corpo edilizio e delle aree previste come verde privato, avranno sistemazioni a parcheggi pertinenziali (destinati ai clienti che usufruiranno delle attività commerciali) per una superficie complessiva di mq. 1.773 (superiore a quella prescritta in base all'art. 41 sexies LUN che prevede una dotazione di un metro quadrato ogni 10 metri cubi da costruire per cui, essendo la cubatura del corpo edilizio pari mc. 10.590, si deve prevedere una dotazione minima di parcheggio pari a mq. 1.059 inferiore a quella che è stata prevista nel PUA in oggetto).

Art. 8 Disciplina per la successiva redazione dei progetti

- Nell'area oggetto del PUA dovranno essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti norme
 - Rapporto di copertura massimo 25% della Sf ;
 - Distanze minime: dai confini mt.10,00; dalle costruzioni esistenti mt. 10,00;
 - Altezza massima delle nuove costruzioni mt. 10,00;
 - Indice di edificabilità territoriale massimo = mc.2,00/mq. come da art.33 delle NTA del PRG

Eventuali variazioni volumetriche e di sagoma, nei limiti dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dall'art. 33 delle NTA del Prg, a parità di superficie lorda di pavimento e contenute nell'area di sedime indicata, non comportano variante al PUA.

- E' fatto obbligo, inoltre, di prevedere:
 - La sistemazione e riqualificazione del marciapiedi esistente lungo il confine attuale dell'area con la via Nazionale delle Puglie (vedere tav.10);
 - La realizzazione di fascia di verde pubblico nelle dimensioni di cui alla tav.10 con aree di sosta pedonale, campo per il gioco delle bocce e tappeto erboso (vedere tav.8);

-Realizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico parallela alla futura strada di collegamenti tra la via Nazionale delle Puglie e la sede (da riqualificare) dell'attuale Vialone, a servizio dell'Ambito n. 43 adottato. Tale area sarà attrezzata adeguatamente ed in maniera autonoma (pavimentazione, rete raccolta acque, recinzione, illuminazione e segnaletica orizzontale).

- Tutte le successive progettazioni dovranno essere redatte in base alle normative vigenti e con il confronto con i diversi Servizi del Comune di Napoli interessati.
- Le caratteristiche architettoniche e formali delle nuove costruzioni sono dettagliate al seguente art.12.

Art. 9 Corpo edilizio destinato all'attività commerciale

- Il corpo edilizio previsto sarà oggetto di progettazione unitaria assoggettata alla acquisizione del relativo permesso di costruire da richiedere, dopo la definitiva approvazione del PUA in oggetto, allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) secondo le normative vigenti.

Art. 10 Allacciamenti dei servizi e sottoservizi al servizio dell'intervento

- Tutti gli allacciamenti che dovranno essere realizzati per il funzionamento complessivo di quanto previsto dall'intervento (acquedotto, rete elettrica e fognature-bianche e nere) come rappresentate nella tav.9 saranno oggetto di richieste presso i diversi Servizi competenti del Comune di Napoli.

Art. 11 Norme per la sistemazione di alberi ed arbusti nelle aree pubbliche ed in quelle private

- Gli interventi sulle alberature sono distinte in quelle di conservazione di quanto esistente ed in quelle di nuovo impianto.
- Quelli di conservazione riguardano gli alberi esistenti (n°1 acero su area pubblica) per cui gli interventi di sistemazione dovranno prevedere la tutela e la salvaguardia.
- Quelli di nuovo impianto, ad integrazione di quelli esistenti, verranno posizionati in parte sulla fascia di verde pubblico (30 alberi) ed in parte sulle aree private di mitigazione previste sul confine ovest (vedere tav.8).
Sul fronte ad ovest, di confine con gli edifici esistenti su area aliena, si provvederà a realizzare una parete di verde di altezza media di mt. 3,50 con rampicanti sempre verdi attecchiti su apposito graticciato in maglie di plastica ed alberi di eucalipti e arbusti su prato di ginepro strisciante delimitato con cordolo in elementi prefabbricati.
Queste aree avranno un apposito sistema di irrigazione automatico e programmato per garantire lo stato di buona vegetazione gestito dalla Società proponente.
- La messa a dimora di specie arboree nell'area privata dovrà tenere conto dell'indice di piantumazione prescritto dall'art.16 delle N.T.A (150 elementi/ha)

Art. 12 Caratteristiche architettoniche e formali delle costruzioni previste

- L'intervento prevede la costruzione di un unico corpo edilizio che avrà una superficie coperta di mq. 2.118 che rappresenta un rapporto di copertura sulla superficie fondiaria di mq. 8.982 pari al 23,58%.
- L'intervento relativamente al corpo edilizio prevede le seguenti caratteristiche:
 - Superficie coperta mq. 2.118 con rapporto di copertura del 23,78% sulla Sf. e del 19,83% sulla superficie catastale del lotto;
 - Volumetria totale lorda mc. 10.590 inferiore a quella ammissibile dall'art.33 delle NTA del PRG
- Non sono previsti locali sottostanti la quota del piano terra. •

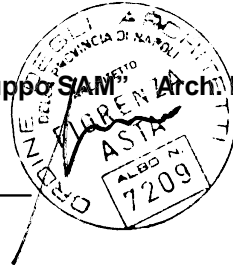
Il fabbricato previsto avrà le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante verticale ed orizzontale in c.a.;
- Pannellature di tamponamento del tipo prefabbricato, con camera d'aria per garantire coibentazione e risparmio energetico, elementi rifiniti sull'esterno con granigliato sottile di colore bianco;
- Pacchetto di copertura coibentato con la parte esterna in materiale dogato metallico con inserimento

eventuale di pannelli solari;

- Cornicione sul perimetro e pensilina in c.a. con scossalina e canale raccolta acque in lamiera tipo rame;
 - Elementi vetrati traslucidi per realizzare i varchi di ingresso-uscita con l'impiego di profili scatolari di alluminio bianco con vetrate a camera d'aria e varchi di sicurezza realizzati con porte coibentate cieche, munite di apparecchiature antipanico e di sicurezza;
 - Marciapiedi costituiti da pavimentazioni in elementi di granito-gres e cordoli prefabbricati in cls;
- Le aree di sosta-posti auto-saranno pavimentate con elementi prefabbricati tipo green paver che consentono un buon drenaggio;
 - Le corsie di manovra ed i piazzali di servizio saranno rifinite con cls bituminoso sul quale saranno poste le segnaletiche orizzontali e verticali;
 - Le aree a verde privato su alcune delle quali sono previsti interventi di mitigazione sono descritte nella tavola di progetto con particolari n.8 e nell'art.11 precedente;
 - La recinzione del lotto fondiario è descritta nella tavola di progetto n. 8 con particolari;
 - Le piantumazioni esistenti e quelle da impiantare sono quelle definite nella tavola di progetto n.8 con particolari.

Il progettista incaricato dalla proprietà "Gruppo SAM Arch. Fiorenza Asta



L'Amministratrice del Gruppo SAM
Servizio Amministrativo Metropolitan
L'Amministratore Unico

Napoli 05/03/2016