



Comune di Napoli

DIPARTIMENTO AUTONOMO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
 ex art. 26 comma 2 lett. a) L.R. Campania n° 16/2004
INTERVENTO in Z.T.O. Bb - Ambito 18 - Ponticelli - via Mario Palermo
 ex art. 33 comma 5 e 6 delle N.A. della Variante al PRG di Napoli
 A destinazione Residenziale, Commerciale, Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico

Elaborato	Oggetto
T2	Norme Tecniche di Attuazione
Data	
giugno 2018	

Proponenti

Pellegrino Rosa _____ S.Abba Immobiliare srl _____

Pellegrino Rosa

SABBA IMMOBILIARE s.r.l.
 Via Genova, 11
 80143 NAPOLI
 Tel. 081/2051955 Fax 081/2051956

Progettazione Urbanistica

Progettazione preliminare manufatti edilizi

arch. Marco Ciannella
Marco Ciannella

arch. Simona Ciannella
Simona Ciannella

COPEC srl
COPEC S.r.l.
 Il Direttore Tecnico

Michela Ottaviano

Studio Ciannella - Architettura & Urbanistica: arch. Marco Ciannella - arch. Simona Ciannella
 Piazza Dante 22, 80135 Napoli - telefax 081 5645404 - e.mail: studio_ciannella@libero.it

Indice delle Norme Tecniche di Attuazione

- *Art. 1 – Premessa: finalità*
- *Art. 2 – Ambito di applicazione*
- *Art. 3 – Riferimenti legislativi e normativi*
- *Art. 4 – Modalità di attuazione dell'intervento*
- *Art. 5 – Elaborati di progetto del PUA*
- *Art. 6 – Il Piano Urbanistico Attuativo*
- *Art. 7 – Zone del PUA e destinazioni d'uso*
- *Art. 8 – Parametri urbanistici ed edilizi – Dimensionamento*
- *Art. 8/A – Definizione di Area di Massima Collocazione dei fabbricati*
- *Art. 9 – Prescrizioni per i lotti di tipo C e per il calcolo effettivo delle superfici dei lotti*
- *Art. 10 – Caratteristiche degli edifici residenziali*
- *Art. 11 – Sistemazioni esterne delle aree di pertinenza residenziale*
- *Art. 12 – Parcheggi relativi alla costruzione*
- *Art. 13 – Aree standard –Parcheggio e Asilo Nido*
- *Art. 14 – Urbanizzazione primaria*
- *Art. 15 – Impianti - principali caratteristiche*
- *Art. 16 – Spazi pubblici*
- *Art. 17 – Verifica dell'indice di Permeabilità*
- *Art.18 – Demolizioni edifici esistenti*
- *Art. 19 – Superamento barriere architettoniche*
- *Art. 20 – Abbattimento dell'inquinamento acustico*
- *Art. 21 – Risparmio energetico*
- *Art. 22– Disposizioni finali*

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 - Premessa: finalità

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in via Mario Palermo - Ponticelli – Municipalità VI, nel rispetto degli obiettivi indicati dalla Variante Generale al PRG del Comune di Napoli, si propone come *Piano Particolareggiato Esecutivo* (P.P.E.) di Iniziativa Privata ex art.26 comma 2) lettera a) della L.R. Campania n° 16/2004.

Trattasi di un intervento di edilizia privata residenziale ed in parte commerciale, integrato con la dotazione di attrezzature collettive (Standard ex D.I. 1444/1968).

Inoltre sono comprese nel presente Piano le aree che la Variante Generale al PRG individua come “*Spazi pubblici esistenti*” ex art. 56 delle N.T.A. per una superficie complessiva di mq 3.906 anche esse destinate alla realizzazione di infrastrutture di uso pubblico.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono le modalità di intervento del PPE in località via Mario Palermo, comprendente le aree così come perimetrare negli allegati elaborati grafici di progetto.

Relativamente a tutto quanto non previsto e regolamentato nelle presenti NTA, devono valere le norme della vigente Variante Generale al PRG del Comune di Napoli, il Regolamento Edilizio, i Regolamenti Comunali, le determinazioni della Città Metropolitana e quelle Regionali aventi causa.

Art. 3 - Riferimenti legislativi e normativi

Le presenti NTA e tutto il progetto del PPE sono stati redatti in conformità alle leggi e normative vigenti sul territorio comunale; in particolare, oltre al corpo legislativo nazionale e regionale in materia, che si intende qui richiamato, si evidenziano:

Legge urbanistica statale 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., Decreto Interministeriale dello 02.04.1968 n. 1444, Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i., Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i., Legge 24 marzo 1989 n. 122, e s.m.i., D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Testo coordinato del nuovo Codice della Strada, Legge Regione Campania del 20.03.1982 n. 14 - *Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica e s.m.i.*; Legge Regione Campania del 28/11/2001 n. 19: *Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa*".

Legge Regione Campania del 22.12.2004 n. 16 - *Norme sul Governo del Territorio* - e s.m.i.;

Legge Regione Campania del 5 gennaio 2011 n. 1: *“Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (norme sul governo del territorio)”*.

Variante Generale al PRG di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, e relative Norme di Attuazione;

Regolamento Edilizio vigente del Comune di Napoli.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il P.P.E. si attua come *Piano Particolareggiato di iniziativa privata ex art. 26, comma 2 lettera a) della Legge Regione Campania n. 16/2004*, in conformità alle prescrizioni stabilite dalla presente P.P.E.

Successivamente all'approvazione del P.P.E. ed alla sottoscrizione dell'apposita convenzione regolante i rapporti con l'Amministrazione comunale, potranno essere presentate le istanze per l'ottenimento di tutti i titoli autorizzativi necessari alla realizzazione degli interventi come previsti da detto P.P.E.

Il PPE, pari a complessivi mq. 22.900, si attuerà attraverso nove autonome Unità Minime di Intervento, individuate come da *tav. 14* del PPE.

In particolare per le opere previste dal PPE, per ogni singola UMI andranno presentati i relativi titoli autorizzativi.

Elenco delle UMI:

UMI.01 di mq 3.805 (Lotto R) : comprende le aree pubbliche destinate a marciapiedi e parcheggio.

UMI.02 di mq 3.156 (Lotto R1) : realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra via Palermo e via Botteghelle

UMI.03 di mq. 205 (Lotto A1) : parcheggio pubblico per disabili e motocicli

UMI.04 di mq. 2.040 (lotto A) : asilo nido

UMI.05 di mq. 5.908 (Lotto C1) : residenze e commercio

UMI.06 di mq 1.715 (Lotto C2): residenze

UMI.07 di mq 1.425 (Lotto C3) : residenze

UMI 08 di mq. 3.906 (lotti B-B1) : Spazi di uso pubblico ex art.56 delle N.T.A della Variante al PRG

UMI 09 di mq. 740 (lotto D)

Art. 5 - Elaborati di progetto del PEE

Il progetto del PEE comprende i seguenti elaborati:

PUA VIA MARIO PALERMO - PONTICELLI - NAPOLI		
01	<i>Inquadramento Territoriale - Aerofotogrammetria con indicazione dell'Area di intervento</i>	1/4.000
02	<i>Stralcio Variante al PRG - Zonizzazione</i>	1/4.000
03	<i>Stralcio Variante al PRG - Specificazioni</i>	1/4.000
04	<i>Stralcio Variante al PRG - Paesaggistici</i>	1/4.000
05	<i>Stralcio Variante al PRG - Archeologici</i>	1/4.000
06	<i>Stralcio Variante al PRG - Geomorfologico</i>	1/4.000
07	<i>Stralcio Variante al PRG - Pericolosità Frana</i>	1/4.000
08	<i>Stralcio Variante al PRG - Rischio Idraulico</i>	1/4.000
09	<i>Stralcio Variante al PRG - Zonizzazione Acustica</i>	1/10.000
10	<i>Rilievo, Piano quotato e stato delle autorizzazioni degli edifici esistenti</i>	1/500
11	<i>Rilievo Fotografico dell'Area d'Intervento con Coni Visivi</i>	1/1.000
12	<i>Individuazione del Perimetro PUA su Mappa Catastale e delle Ditte Proprietarie incluse</i>	1/2.000
13	<i>Sovrapposizione Mappa Catastale, Aerofotogrammetria e Perimetro PUA</i>	1/1.000
14	<i>Zonizzazione, Dimensionamento Urbanistico e Unità Minime d'Intervento</i>	1/1.000
15	<i>Zonizzazione su Mappa Catastale</i>	1/1.000
16	<i>Particelle Catastali soggette a cessione al Comune per Standard e-o norme ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A.</i>	1/1.000
17	<i>Planimetria Generale e Individuazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria</i>	1/500
18	<i>Planivolumetrico e Render</i>	1/500
19	<i>Verifica dell'Indice di Permeabilità</i>	1/500
20	<i>Profili Altimetrici di Progetto</i>	1/500
21	<i>Planimetria Generale su Mappa Catastale</i>	1/500
22	<i>Consistenza Immobiliare con Schemi Tipologici</i>	1/500
23	<i>Planimetria Quotata delle Sagome degli Edifici e Distacchi dei Fabbricati</i>	1/500
24	<i>Sistema degli Accessi e Recinti di Progetto</i>	1/500
25	<i>Percorso di Accesso Pedonale al Trasporto Pubblico su Ferro</i>	1/2.000
26	<i>Progetto preliminare Rete Fognaria per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria</i>	1/500
27	<i>Progetto preliminare Rete di Alimentazione Idrica e Gas per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria</i>	1/500
28	<i>Progetto preliminare Rete di Alimentazione Elettrica, di Illuminazione e Telefonica per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria</i>	1/500
29	<i>Progetto preliminare Particolari Costruttivi degli Impianti a Rete</i>	varie
30	<i>Progetto preliminare Opere Urbanizzazione Primaria - Rotatoria</i>	1/400
31	<i>Progetto preliminare Opere Urbanizzazione Primaria - Particolari Via M. Palermo</i>	1/100 1/50
32	<i>Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione (Standard) - Asilo Nido e Parcheggio</i>	1/200 1/50
33	<i>Progetto preliminare Impianto Sportivo ex art.56 N.T.A. Variante Generale PRG</i>	1/200 1/100
T1	<i>Relazione Illustrativa e Relazione Tecnica sugli Impianti</i>	-
T2	<i>Norme Tecniche di Attuazione</i>	-
T3	<i>Relazione di Stima delle aree per Standard ex D.l. 1444/68 da cedere al Comune di Napoli</i>	-
T4	<i>Computo Preventivo Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria: Asilo Nido - Parcheggio - Urbanizzazione Primaria</i>	-
A	<i>Titoli di Proprietà dei Proponenti e Visure Catastali</i>	-
A/1	<i>Dichiarazione sullo stato degli immobili</i>	-
B	<i>Relazione geologica con Indagini Geognostiche, Indagini effettuate e Caratterizzazione Sismica del Suolo</i>	-
C	<i>Relazione Impatto Acustico</i>	-
C1	<i>Relazione Previsionale ed Aggiornamento Indagini Fonometriche</i>	-
D	<i>Dichiarazione e Relazione e Esplicativa per esclusione VAS</i>	-

E	Viabilità e Traffico : Relazione Tecnico-Illustrativa dello Studio Trasportistico	-
-	Schema di Convenzione con Allegati	-
-	Schema di Convenzione Spazi ex art. 56 delle N.T.A. della Variante Generale al PRG	-

Art. 6 - Il Piano Particolareggiato Esecutivo

Il PPE, disciplina un'area che si estende per una superficie catastale complessiva di mq 22.900 delle quali mq 15.939 di proprietà privata e mq 6.961 di proprietà pubblica.

Il progetto suddivide l'intera area in n. 09 Unità Minime d'Intervento, nelle quali tutte le opere da realizzarsi sono soggette alla vigente disciplina autorizzativa , con le seguenti destinazioni:

Lotti di tipo "A"

Complessivamente di mq 2.245 di proprietà privata, saranno ceduti al Comune per la realizzazione degli standard (asilo nido e parcheggi) come *urbanizzazione secondaria e primaria*;

- Lotti di tipo "B"

Complessivamente di mq 3.906 di proprietà privata, sono destinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico in conformità al disposto dell'art. 56 comma 3 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G..

Lotti di tipo "C"

Complessivamente di mq. 9.048 di proprietà privata, sono destinati alla realizzazione degli edifici residenziali ed attività commerciale al minuto.

- Lotto di tipo "D" di mq. 740 di proprietà privata è destinato alla viabilità di uso pubblico a servizio dei lotti residenziali e degli spazi pubblici *tavv. 14-17 e 21*

Lotti "R/RI"

Complessivamente di mq. 6.961 di proprietà pubblica, sono destinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione e di rimodulazione delle opere di urbanizzazione primaria costituite da parte di viabilità esistente, da un parcheggio pubblico, dalla rotatoria all'incrocio tra via Palermo e via Botteghele, dai marciapiedi, dal verde connesso alla pedonalità e dagli impianti a rete.

Art. 7 - Zone del PPE e destinazioni d'uso

Nei lotti di tipo "A", che si estendono per una superficie di mq 2.245, sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni da attuarsi nell'ambito delle singole UMI (*tav. 14*) :

Unità Minima Intervento n. 4- Lotto A: Asilo Nido, sito su di un lotto di mq 2.040 compresa la recinzione e tutti gli impianti indicati in progetto, con il relativo collegamento alle reti esistenti e le sistemazioni generali.

Unità Minima Intervento n. 3 - Lotto A1: Parcheggio Pubblico per complessivi mq. 205, destinato ai diversamente abili ed ai motocicli, comprensivo di tutti gli impianti indicati in progetto ed il relativo collegamento alle reti esistenti e le sistemazioni generali.

Nei lotti di tipo "B", con una superficie complessiva di mq 3.906, da attuarsi nell'ambito della singola UMI (*tav. 14*), sono consentiti i seguenti interventi:

Unità Minima Intervento n. 8 - Lotto B di mq 3.676 : realizzazione di un impianto scoperto costituito da due campetti per il gioco del calcio a cinque, anche polifunzionali, completo di spogliatoi, corpo servizi, verde e parcheggio a raso, salvo migliore definizione nella fase di convenzionamento ed in quella del progetto definitivo.

Unità Minima Intervento n. 8 - Lotto B1 di mq. 230: parcheggio a raso per motocicli a servizio del lotto B.

Le attrezzature da realizzare nelle due aree B e B1 (Spazi pubblici) sono consentite previa Convenzione di cui al comma 3 dell'art. 56 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Nei lotti di tipo "C", che ricoprono una superficie complessiva di mq. 9.048, è consentita la realizzazione di edifici residenziali con annessa attività commerciale al minuto (negozi di vicinato), per un volume massimo complessivo di mc 24.066, da attuarsi nell'ambito delle singole UMI di riferimento (*tav. 14*), in particolare:

Unità Minima Intervento n. 5 - Lotto C1 di mq 5.908: realizzazione di un edificio (edificio C1/AC) a destinazione residenziale e ad attività commerciale al piano terra (negozi di vicinato), oltre a parcheggi interrati e cantinole, per un volume massimo complessivo non superiore a mc 20.766. La parte residuale del lotto, al netto della viabilità carrabile e pedonale, sarà sistemata a verde ornamentale ed arboreo.

Il lotto dovrà prevedere un'ampia area antistante il fabbricato da destinare a verde, con funzione di sosta, aperta al pubblico a servizio dei negozi di vicinato.

I negozi saranno serviti da un portico di uso pubblico aperto sullo spazio a verde.

Realizzazione di tutti gli impianti e loro collegamento alle reti pubbliche.

Unità Minima Intervento n. 6 - Lotto C2 di mq 1.715: realizzazione di un edificio residenziale a due livelli (edificio C2/A), parcheggio interrato e cantina per un volume massimo complessivo non superiore a mc. 900. La restante parte del suolo sarà destinato ad orto e giardino.

Realizzazione di tutti gli impianti e loro collegamento alle reti pubbliche.

Unità Minima Intervento n. 7- Lotto C3 di mq 1.425: realizzazione di un edificio (edificio C3/A) a destinazione residenziale, parcheggio interrato e cantinole per un volume massimo complessivo non superiore a mc 2.400. La restante parte del lotto, al netto della viabilità di servizio, sarà destinato a verde.

Nei lotti di tipo "C" saranno sempre consentiti gli interventi di cui al DPR n. 380 del 06.06.2001 art. 3 lettere a), b), c), d) e s.m.i.

Unità Minima Intervento n. 9 – Lotto D di mq. 740 : realizzazione di una strada privata ad uso pubblico a servizio dei lotti e relativi impianti a rete.

Nei lotti denominati "R/R1", con una superficie complessiva di proprietà comunale di circa mq 6.961, genericamente destinata alle urbanizzazioni primarie, è consentita, nell'ambito delle UMI di riferimento (*tav. 14*) la realizzazione di:

Unità Minima Intervento n. 1 - Lotto R – Urbanizzazione primaria di mq. 3.805:

Interventi volti al recupero, riparazione e riqualificazione della viabilità carrabile e pedonale esistente;

Interventi necessari alla realizzazione di un parcheggio a raso ed all'adeguamento, attraverso sostituzione, delle pavimentazioni dei percorsi pedonali;

Realizzazione, come da grafici di progetto, dell'area pedonale in prossimità della via Botteghelle di uno spazio destinato alla sosta pedonale ed al verde;

Realizzazione di tutti gli impianti indicati in progetto e relativo collegamento alle reti esistenti.

Unità Minima Intervento n. 2 - Lotto R/1 – Urbanizzazione primaria di mq. 3.156:

una rotatoria e sistemazione stradale a servizio dell'incrocio tra via M. Palermo e via Botteghelle.

Art. 8 - Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi generali secondo i quali è stato redatto PPE, oggetto delle presenti Norme, sono conformi alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli ed al vigente Regolamento Edilizio comunale, così come riportati nella seguente tabella:

<i>Indici e Parametri del P.P.E.</i>	
Parametri ed Indici	Normativa del PPE
Superficie delle aree comprese nel PUA	Mq. 22.900
Superficie territoriale in sottozona Bb di proprietà privata ai fini dell'applicazione dell'indice di Fabbricabilità Territoriale	Mq. 12.033
Indice di Fabbricabilità Territoriale	2,00 mc/mq
Volumetria consentita Mq. 12.033 x 2,00 mc/mq = mc. 24.066 max	Max. mc. 24.066 Le volumetrie indicate nella Tav. n. 22 sono da ritenersi indicative in quanto riferite alla volumetria massima ammessa, potendosi realizzare anche volumetrie inferiori.
Interventi ammessi	N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. art.33, commi 2-4-5-6 ed art. 21 lettera a) e lettera c), D.P.R. n.380/2001 art.3 lettera a) b),c),d)
Superficie fondiaria dei lotti edificatori	Tot. Mq. 9.048
<i>Superficie Lotto C1</i>	<i>Mq. 5.908</i>
<i>Superficie Lotto C2</i>	<i>Mq. 1.715</i>
<i>Superficie Lotto C3</i>	<i>Mq.1.425</i>
Abitanti insediabili <i>Edificio C1/AC :</i> Volume residenziale e commerciale Max mc. 20.766/100 mc. per vano/abit.= abitanti n. 207,66 <i>Edificio C2/A :</i> Volume residenziale max mc. 900/80 mc. per vano/abit. = abitanti n. 11,25 <i>Edificio C3/A :</i> Volume residenziale max mc. 2.400/80mc per vano/abit. = abitanti n. 30	Totale Abitanti da insediare <i>n. 249</i>

<p>Volumetrie max ammesse</p> <p><i>Edificio C1/AC</i></p> <p><i>Edificio C2/A</i></p> <p><i>Edificio C3/A</i></p>	<p><i>mc. 20.766</i></p> <p><i>mc. 900</i></p> <p><i>mc. 2.400</i></p>
<p>Altezze max consentite</p> <p><i>Edificio C1/AC</i></p> <p><i>Edificio C2/A</i></p> <p><i>Edificio C3/A</i></p>	<p><i>mt. 20,00</i></p> <p><i>mt. 7,85</i></p> <p><i>mt. 14,00</i></p> <p>Le altezze dei fabbricati vanno calcolate secondo l'art.7 delle N.T.A. –Var. Gen. PRG</p>
<p>Destinazioni d'uso</p> <p><i>Edificio C1/AC</i></p> <p><i>Edificio C2/A</i></p> <p><i>Edificio C3/A</i></p>	<p><i>Residenziale e commerciale</i></p> <p><i>Residenziale</i></p> <p><i>Residenziale</i></p>
<p>Edificio C1/AC</p> <p>Per attività commerciale sono ammessi solo negozi di Vicinato.</p> <p>Superficie di vendita consentita per ogni unità commerciale</p>	<p>Secondo normativa comunale e regionale</p>
<p>Per tutti gli edifici C1/AC-C2/A-C3/A</p> <p>Superficie minima per parcheggi pertinenziali privati (ex Lg. 122/89) oltre a cantinole</p>	<p>Minimo mq. 1,00/mc.10,00 di costruzione</p>
<p>Per tutti i lotti: distacchi dai confini e tra gli edifici</p>	<p>Nel rispetto delle norme vigenti del Regolamento Edilizio e delle N.T.A. (P.R.G.), i distacchi dai confini e dagli edifici in relazione delle aree di massima collocazione dei fabbricati, sono riportati nella <i>Tav 23</i> del PUA e sono da intendersi come valori minimi.</p>
<p>Per tutti i lotti residenziali/commerciali : Inclusione delle sagome dei fabbricati nell'Area di Massima Collocazione come definita nel seguente art. 8/A delle presenti norme</p>	<p>Le sagome di ogni edificio dovranno ricadere nell'ambito dei perimetri delle Aree di Massima Collocazione così come definite nell'<i>art. 8/A</i> e nella <i>Tav 23</i></p>

Art. 8/A – Definizione di Area Massima di Collocazione dei fabbricati

Si intende come Area Massima di Collocazione la superficie ed il perimetro, individuata nella Tav. n. 23, entro la 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.*”

Le individuazioni, le dimensioni e le perimetrazioni delle Aree di Massima Collocazione, riportate nella Tav. 23, non sono modificabili.

Art. 9 - Ulteriori prescrizioni per i lotti di tipo C e per il calcolo effettivo delle superfici dei lotti

Lotto C1

Edificio C1/AC

Volumetria max insediabile mc 20.766

Numero dei piani : Fuori terra, variabili, per un max di piani n.6.

Tipologia: in linea anche con possibilità di portico ad uso pubblico sul fronte principale a servizio delle unità commerciali.

Destinazione d'uso: al P.T. attività commerciali al minuto; la parte restante destinata a residenze.

Area privata antistante il fabbricato di circa mq. 1.500, sarà sistemata a verde e sosta per l'utenza.

Tale area a verde, sebbene privata, dovrà essere aperta alla fruizione dell'utenza a servizio dei negozi di vicinato.

Nella fase autorizzativa dell'intervento dovrà essere presentata apposita planimetria della sistemazione a verde delle aree del lotto, non oggetto di pavimentazione, con individuazione delle essenze arboree e floreali e delle superfici permeabili, potendosi realizzare anche una eventuale viabilità carrabile per la sola funzione di servizio.

Oltre alle superfici destinate ai parcheggi interrati e/o a raso, pari ad un posto auto minimo per ciascuna unità immobiliare, è consentita la realizzazione di cantinole.

Lotto C2

Edificio C2/A

Volumetria max insediabile mc. 900;

Numero Piani F.T. max n. 2;

Tipologia: a villa;

Destinazione d'uso: residenziale, su due livelli;

Oltre alle superfici destinate al parcheggio interrato, è consentita la realizzazione di una cantina.

La superficie libera, antistante il fabbricato, sarà destinata ad orto, alberi da frutta ed ornamentali.

Nella fase autorizzativa dell'intervento dovrà essere presentata apposita planimetria della sistemazione a verde delle aree del lotto, non oggetto di pavimentazione, con individuazione delle essenze arboree e floreali, ad esclusione di quelle relative alle zone coltivate ad orto, oltre all'individuazione delle superfici permeabili.

Lotto C3

Edificio C3/A

Volumetria max insediabile mc 2.400;

Tipologia: a blocco;

Numero Piani F.T. max n. 4;
Possibili giardini privati al P.T.
Destinazione d'uso: residenziale;
Oltre alle superfici destinate ai parcheggi interrati, pari ad un posto auto minimo per ciascuna unità immobiliare, è consentita la realizzazione di cantinole.

Nella fase autorizzativa dell'intervento dovrà essere presentata apposita planimetria della sistemazione a verde delle aree del lotto, non oggetto di pavimentazione, con individuazione delle essenze arboree e floreali e delle superfici permeabili.

Norme comuni per Edifici C1/AC, C2/A e C3/A
Materiali esterni: attintature, rivestimenti a faccia vista di qualsiasi natura
Infissi in alluminio elettrocolorato o legno.
Parapetti in metallo, muratura o vetro.

Le volumetrie, le altezze ed i distacchi, derivanti dall'applicazione dei Decreti legislativi n.115/2008 e n. 56 /2010 e loro successive modifiche ed integrazioni per il miglioramento della prestazione energetica, relativamente alle tompagnature esterne ed ai solai, non dovranno essere computati nel calcolo delle volumetrie, delle altezze massime e dei distacchi.

Calcolo effettivo delle superfici dei lotti

Le singole superfici individuate dal presente Piano per i Lotti C1-C2-C3-B-B1-D e quelle relative alle corrispondenti UMI - nella fase della loro definizione progettuale e catastale, al fine di evitare eventuali incongruenze tra misurazioni cartografiche verificate in seno al PUA e la effettiva misurazione a terra in fase frazionamento dei lotti – potranno variare in più o in meno del 5% max rispetto alla superficie definita nel presente Piano, fermo restando che la somma complessiva dei lotti sopra richiamati di : mq. 9.048 (per i lotti residenziali: C1-C2-C3), di mq. 3.906 (per i lotti dello spazio pubblico: B-B1) e di mq. 740 (per la strada privata di uso pubblico: D), non potrà essere superiore a mq. 13.694.

Per uniformità anche le UMI previste dovranno essere eventualmente modificate in funzione della verifica delle superfici dei lotti sopra richiamati.

Tale puntuale misurazione e definizione delle superfici dei lotti residenziali, di quelli dello spazio pubblico e del lotto relativo alla strada privata di uso pubblico, nonché quelle delle relative UMI, dovrà essere precisata in un apposito elaborato da allegare preventivamente ad ogni singolo progetto presentato per l'autorizzazione edilizia delle opere previste nei singoli lotti, al fine di garantire che le superfici complessive del PUA vengano rispettate.

Tali progetti dovranno contemplare i manufatti edilizi, le sistemazioni delle aree carrabili e di quelle permeabili, del verde, oltre gli impianti necessari alla funzionalità dell'intervento.

Art. 10 - Caratteristiche degli edifici residenziali

Il progetto degli edifici residenziali sarà articolato di massima secondo gli schemi tipologici e planovolumetrici previsti nelle tavole di progetto del presente PPE.

Gli edifici, caratterizzati dalla struttura in cemento armato, dovranno prevedere la realizzazione di un organismo unitario, con uso di materiali che garantiscano la qualità architettonica dell'opera.

In particolare si farà ricorso all'impiego di materiali da rivestimento scelti accuratamente secondo un progetto delle facciate che potrà prevedere attintature anche colorate, materiali litoidi e/o laterizi a f.v., lamiere e lamierini smaltati, cristallo, ecc.

Murature ed intonaci dovranno essere del tipo atto a garantire la traspirazione, integrati e completati da appositi sistemi di coibentazione ai fini del risparmio energetico e dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

È consentito l'inserimento dei pannelli solari e dei relativi sistemi di sostegno sulla copertura degli edifici.

Le attintature saranno realizzate con vernici atossiche e traspiranti.

Gli infissi saranno in alluminio elettrocolorato e/o in legno, con vetrate isolanti ai fini dell'isolamento termico e dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

Perimetralmente ai terrazzi di copertura potranno essere previsti parapetti di altezza max mt.1.00.

Il disegno dei volumi e la loro articolazione, riportati negli elaborati foto-realistici del progetto urbanistico sono da considerare indicativi del tipo di soluzione e sono mirati a determinare i pesi urbanistici messi a confronto. Detti volumi potranno essere modificati, sempre nell'ambito delle presenti prescrizioni, nel corso del progetto per il permesso a costruire; altrettanto dicasi per gli altri elementi rappresentati nel presente progetto urbanistico, che conservano una validità indicativa delle scelte di massima e dei criteri utilizzati per la progettazione.

Art. 11 - Sistemazioni esterne delle aree di pertinenza residenziale

Le aree scoperte della superficie di pertinenza delle residenze sono destinate alla realizzazione della viabilità interna pedonale e carrabile e di spazi verdi condominiali e giardini privati.

Le aree a verde privato saranno realizzate con verde a prato, arbusti ed essenze arboree diffuse, restando indicativa la soluzione prevista negli elaborati grafici di progetto.

Le aree carrabili, limitate alla viabilità di emergenza e alla carrabilità privata senza sosta, saranno realizzate in asfalto.

I percorsi, relativi ai marciapiedi, saranno realizzati con pavimentazioni in masselli di calcestruzzo colorato.

La pavimentazione dei marciapiedi, dei percorsi pedonali in genere, del verde e delle strade, potrà essere interrotta, ove necessario, da griglie metalliche in corrispondenza del sistema di aerazione del garage interrato.

Le sistemazioni interne ai lotti, non essendo prescrittive, sono da intendersi indicative, potendo queste, nella fase del permesso a costruire, essere modificate, in quanto a: sistemazioni generali, ingressi, viabilità (anche in funzione della manovrabilità dei mezzi), posizione rampe, verde, altezze nell'ambito di quelle consentite, ecc.

Le recinzioni avranno un'altezza come prevista dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, e potranno essere realizzate in muratura o cemento rivestito e barriere metalliche, anche di tipo misto.

Art. 12 - Parcheggi relativi alla costruzione

I parcheggi di cui alla legge 122/1989 saranno del tipo interrato, realizzati in un unico livello nel sottosuolo del lotto fondiario risultante dalla zonizzazione di progetto, per una superficie non inferiore a mq 10 ogni mc 100 di costruzione, così come riportata nella tabella di cui all'art. 8.

Saranno realizzati posti auto in box o stalli aperti che dovranno essere pienamente conformi a tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e antincendio, in ogni loro parte, sia strutturale che impiantistica.

L'autorimessa dovrà rispettare un'altezza interna netta non inferiore a mt 2.40 calcolata tra calpestio e intradosso del solaio di copertura con un minimo sotto le travi emergenti di 2 metri come stabilito dalle Norme della Variante al PRG. e dai VV.FF.

Art. 13 - Aree standard D.I. 1444/1968 - Urbanizzazioni: Parcheggio e Asilo nido

Per l'individuazione di queste aree, trattandosi di attrezzature da realizzare e cedere al Comune ai fini degli standard, è fatto obbligo ai proprietari proponenti di stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne regoli tempi e modalità di realizzazione delle opere e loro cessione.

Il fabbisogno delle aree ex D.I. 1444 è stato calcolato in complessivi mq. 4.980.

Detto fabbisogno, per le motivazioni espresse nell'allegata Relazione illustrativa, sarà soddisfatto mediante la cessione di aree per complessivi mq 2.245 destinati alla realizzazione del parcheggio, e dell'asilo nido, mentre i rimanenti mq. 2.735, non reperibili nell'area d'intervento, saranno monetizzati nei modi stabiliti dalla convenzione.

I progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria), comprensivi dei relativi cronoprogramma di attuazione, dovranno essere presentati ed approvati dagli Uffici Comunali competenti prima della presentazione dei permessi a costruire dei fabbricati residenziali.

Parcheggio pubblico

Il parcheggio di mq 205, riservato ai disabili ed ai motocicli, dovrà avere la pavimentazione degli stalli realizzata in asfalto o con masselli di cls, mentre la corsia di manovra potrà essere pavimentata in asfalto.

Sarà inoltre servito da apposita illuminazione pubblica, mentre nelle aree residuali sarà puntualmente realizzato una idonea piantumazione arborea non inferiore a 150 alberi/ha, per un n. di 3 alberi (*Tav. n. 32*).

Asilo nido

L'asilo nido si sviluppa in un lotto di mq 2.040 ed ha una superficie lorda di circa mq. 400.

E' previsto un'area scoperta per il gioco dei bambini di circa mq.196, oltre a quella sistemata a verde per la deambulazione ed il gioco all'aperto. Il lotto sarà recintato a protezione della sicurezza dei bambini.

L'edificio sarà dimensionato per 30 bambini ai sensi della L.R.C. n.48/74 e sue eventuali modifiche o integrazioni. L'asilo sarà articolato secondo lo schema tipologico di cui alla *Tav.n. 32*, che rappresenta comunque una soluzione indicativa, potendo variare, in fase di progettazione definitiva, in funzione di eventuali prescrizioni dettate dagli uffici comunali competenti.

Per quanto riguarda la sagoma dell'edificio si rimanda alle *Tavv.nn. 17-18*, ricordando che il volume consentito e la forma in pianta dell'asilo saranno meglio definiti in fase di progettazione definitiva,

È consentita la realizzazione di un parcheggio a raso sul lotto ad uso esclusivo delle funzioni in esso svolte, di superficie minima 1mq/10mc.

Ulteriori prescrizioni

Nella fase della progettazione definitiva degli interventi, da concordare e da far approvare dagli Uffici Comunali competenti, le soluzioni progettuali e le relative prescrizioni, previste nell'ambito del presente P.P.E., potranno essere modificate, sempre nell'ambito del lotto assegnato, in virtù dei miglioramenti e delle ottimizzazioni funzionali dettate dagli Uffici Comunali competenti.

Art. 14 - Urbanizzazione primaria

L'area di intervento investe circa mq 6.961 di proprietà pubblica e comprende tutte le opere necessarie per il recupero dell'attuale pedonalità con opere di pavimentazione, illuminazione arredo e piantumazione di essenze arboree, oltre alla realizzazione di un parcheggio a raso, un intervento di manutenzione e ripristino della viabilità esistente, la creazione di una rotatoria posta all'incrocio tra la via Palermo e la via Botteghelle e la realizzazione di tutti gli impianti in rete necessari al funzionamento dell'intero intervento oggetto del PUA.

Marciapiedi

Pavimentazioni: masselli di cemento colorato.

Opere di arredo: panchine e cestini portarifiuti.

Verde in vasca sistemato con essenze arboree da definire in sede di progetto definitivo

Parcheggio a raso

Realizzazione di un parcheggio lineare a raso con autonoma corsia di manovra per circa 12 posti auto, comprensiva della segnaletica orizzontale e verticale.

Viabilità

Opere di manutenzione e ripristino della viabilità esistente a servizio del parcheggio oggetto della perimetrazione del PPE, comprensiva della segnaletica orizzontale e verticale.

La larghezza di detta strada di servizio dovrà essere al minimo, ad un senso unico di marcia, di mt.6,50 per le due corsie, al netto degli stalli del parcheggio e delle zanelle.

L'intervento comprende anche la realizzazione di una rotatoria, in rispetto al Codice della strada e delle normative specifiche, servita da pali di illuminazione perimetrali e dalla segnaletica occorrente.

In particolare la realizzazione della rotatoria dovrà adeguarsi alle prescrizioni di carattere tecnico e normativo contenute nel D.M. del Ministero Infrastrutture e trasporti del 19 aprile 2006 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali*".

Viabilità privata di uso pubblico

La strada privata di penetrazione a servizio dei lotti: C1-B-B1-C2-C3, individuata come lotto D, sarà di uso pubblico dovendo servire anche le aree assoggettate all'art. 56 delle N.T.A. della Variante Generale al PRG. Tale strada avrà una larghezza minima di mt. 6,00, a doppio senso di marcia, con un marciapiede e zanelle anche poste su un solo lato della strada.

Il citato marciapiede sarà realizzato con pavimentazione in masselli di cemento colorato avente una larghezza minima di mt. 2,00 e posto sul lato sinistro, partendo dall'ingresso, lungo il lotto residenziale mentre, in continuità, il marciapiede coinciderà con quello dell'impianto sportivo. In particolare, come detto, il marciapiede coinciderà con quello retrostante all'area di parcheggio prevista per il lotto B (ex art. 56 delle NTA della Variante al PRG), mentre sul lato opposto non è previsto alcun marciapiede in quanto il limite del PUA coincide con la mezzeria di un esistente stradello interpodereale, a servizio di altri fabbricati, con obbligo di servitù di passaggio, con la conseguente eliminazione di un eventuale marciapiede che ne eliminerebbe l'attuale carrabilità.

Art. 15 - Impianti - principali caratteristiche

Con riferimento alle aree pubbliche, gli impianti principali sono quelli per la pubblica illuminazione, l'approvvigionamento e distribuzione idrica, l'approvvigionamento e distribuzione elettrica e lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere; inoltre dovranno essere realizzati gli allacciamenti a servizio dell'intervento residenziale comprendenti, oltre a quelli citati, gli attacchi in rete per il gas metano e la telefonia.

Ogni impianto dovrà essere progettato e realizzato in conformità di tutte le specifiche disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle relative alla sicurezza.

Le principali caratteristiche e tracciati degli impianti in rete sono riportate nelle *Tavv. nn. 26,27, 28 e 29*, e nella relazione specialistica allegata.

Gli schemi e gli allegati sono comunque da intendersi di massima, potendo, gli stessi, essere modificati nella fase della progettazione definitiva, anche in funzioni di indicazioni e prescrizioni dei Servizi Comunali competenti.

In ogni caso verranno rispettate tutte le specifiche e prescrizioni della legislazione e normativa tecnica, che qui si intende interamente riportata, per l'applicazione delle quali si rimanda alla successiva fase progettuale.

Art.16 - Spazi pubblici

Comprendono gli spazi pubblici individuati direttamente dalla Variante Generale del P.R.G. per complessivi mq 3.906 e normati dall'art. 56 delle N.T.A. della stessa Variante.

Detti spazi sono ripartiti in due aree distinte tra loro, classificate come lotto B di mq 3.676 e lotto B1 di mq. 230.

Gli interventi previsti saranno normati con apposita Convenzione da sottoscrivere da parte dei proponenti e saranno meglio definiti nella fase della progettazione definitiva, in particolare :

- Lotto B di mq 3.676 : realizzazione di due campi di calcetto scoperti per il gioco del calcio a cinque, anche polifunzionale, completi di spogliatoi, corpo servizi, ristoro, parcheggio a raso e verde, così come articolato nelle *Tavv. nn.15-17-33*, salvo migliore definizione nella fase di convenzionamento ed in quella del progetto definitivo.

- Lotto B1 di mq. 230: parcheggio a raso, per soli motocicli, a servizio del lotto B.

Il proponente dovrà presentare il progetto dell'attrezzatura al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale in tempo utile alla definizione della fase istruttoria propedeutica alla verifica di conformità urbanistica della stessa per definirne i contenuti progettuali di dettaglio, le relazioni, il planovolumetrico e le norme tecniche da adottare.

Art.17 – Verifica dell'indice di Permeabilità

Nell'attuazione degli interventi previsti nei lotti del tipo. A-B-C, oggetto del presente P.P.E., va rispettato l'art.5 comma 7) delle N.T.A. del Piano Stralcio Tutela Suolo e Risorse Idriche dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, BURC n. 35 del 04.06.2012.

Come da norma, per il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo oggetto a trasformazione urbanistica, che dovrà essere pari o superiore al 50% dell'intera superficie, al netto delle aree già pubbliche, potranno essere computate come permeabili, ove previsto, anche le superfici di copertura delle costruzioni, anche interrate, con obbligo del recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo (*Tav. n. 19*).

Le acque meteoriche potranno essere anche incanalate in vasche interrate di accumulo per innaffiamento del verde da realizzare.

In particolare nell'ambito di ciascun lotto individuato dal PPE si dovranno rispettare le quantità minime delle superfici permeabili, potendo queste, nell'ambito del permesso a costruire, essere meglio individuate rispetto a quelle indicate nella Tav. n.19.

Comunque in caso di presentazione contemporanea di autorizzazioni edilizie riferite a più unità minime di intervento, le superfici permeabili che di seguito si individuano potranno essere modificate e compensate tra di loro, senza però modificare la superficie permeabile complessiva relativa a tutti i lotti sotto elencati.

Di seguito si riporta il riepilogo delle superfici permeabili di ciascun lotto

Lotti Superficie Lotto Superficie permeabile

A1	mq 205	-
A	mq 2.	mq. 1.385
B	mq 3.67	mq. 1.930
B1	mq 230	mq. 75
C1	mq 5.908	mq. 3.925
C2	mq 1.715	mq. 1.070
C3	mq 1.425	mq. 350
D	mq 740	-
<u>Totale:</u>	<u>mq 15.939</u>	<u>mq 8.735</u>

Percentuale complessiva di superficie permeabile 54% di mq 15.939 e comunque non inferiore al 50% (mq. 7.969,50) della superficie totale qui individuata.

Art. 18 - Demolizioni edifici esistenti

Per quanto riguarda i manufatti edilizi abusivi esistenti, è necessario che le relative domande di demolizione siano protocollate presso gli uffici comunali competenti prima che sia presentata al Servizio Urbanistica Esecutiva Comunale, per l'approvazione di rito, il presente P.U.A.

Le volumetrie esistenti, legittime e/o oggetto di condono edilizio, insediate nell'ambito delle aree oggetto del P.U.A., dovranno essere demolite almeno prima della presentazione delle autorizzazioni edilizie delle opere contemplate nei singoli lotti individuati dal presente P.U.A.

Art. 19 - Superamento delle barriere architettoniche

L'intervento, in tutti i suoi aspetti, e particolarmente in merito 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 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. 20 - 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 PPE nell'ambito della Zona IV lungo la via Mario Palermo e della Zona III per le parti restanti.

Conseguentemente si rimanda alla "Relazione specialistica di impatto acustico" allegata al presente PUA, facendo obbligo di indicare, nella fase di autorizzazione edilizia, i materiali e gli accorgimenti necessari per l'abbattimento dei dB al fine del conseguimento di quelli consentiti.

Art. 21 - Risparmio energetico

Tutti gli edifici da realizzare dovranno rispettare tutte le norme vigenti in materia di risparmio energetico, e dovranno conformarsi alle disposizioni di:

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.

Dlgs 192/05 e s.m.i.

Dlgs 115/08 e s.m.i.

Dlgs 56/10 e s.m.i.

Per tutti gli edifici dovrà essere redatta una relazione tecnica sugli aspetti energetici, contenente l'asseverazione di cui al Dlgs 192/05, del Dlgs 311/06 e s.m.i., che attesti la rispondenza puntuale al DPR 59/09 ed a quanto eventualmente disposto da successivi decreti e leggi. In particolare dovrà essere redatta, nella fase di progettazione per l'autorizzazione edilizia dei singoli fabbricati, una relazione tecnica sugli aspetti energetici, contenente l'asseverazione di cui al Dlgs 192/05, del Dlgs 311/06 e s.m.i., che attesti la rispondenza puntuale al DPR 59/09 e s.m.i. ed in particolare la determinazione dell'indice di prestazione energetica come previsto dall'art.4 commi 2 e 3 dello stesso DPR.

Art. 22 - Disposizioni finali

Eventuali variazioni - dovute a prescrizioni da parte di superiori Organi di controllo per conformarsi a disposizioni legislative o normative prevalenti sulle presenti Norme di Attuazione -non comportano la necessità di una Variante al P.P.E.

Per tutto quanto non espressamente normato dalle presenti Norme di Attuazione del PUA valgono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G., nel Regolamento Edilizio Comunale e nelle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo, con particolare riferimento a:

Esecuzione dei lavori e Norme progettuali specifiche per gli immobili;

Norme e requisiti tecnologici degli immobili e requisiti tecnologici degli impianti;

Norme igienico-sanitarie;

Legge Reg. Campania 16/2004 e s.m.i. e a tutte le altre disposizioni vigenti in materia che non sono qui non richiamate.