

VARIANTE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito 43 del PRG di Napoli

Polo Urbano Integrato di Via Botteghelle

Art. 26 della Legge Urbanistica Regionale "Norme sul Governo del Territorio" n. 16 del 22/12/2004 e smi; art. 7 (Riqualificazione aree urbane degradate) della Legge Regionale n.19 del 28/12/2009 e smi

Committente:

Fingestim s.r.l.

sede legale: Via A. Diaz 102 - 80026 Casoria (NA) - P.IVA 04928120965

Progetto:

Urbanistica e coordinamento

UAP Studio Srl

Via Posillipo 272 | 80122 | Napoli | tel./fax 0815751682 | www.uap.it | uapstudio@uap.it

Uap Studio Srl
via Posillipo 272, 80123 Napoli
P.IVA 081443761210

Infrastrutture e mobilità

In.Co.Se.T. s.r.l.

Via E. Di Marino, 11 | 84013 | Cava de' Tirreni (SA) | tel. 0898420196 | fax 0898420197 | info@incoset.it | www.incoset.it

Paesaggio e agronomia

Progetto Verde coop.r.l

Via Solitaria, 39 | 80132 | Napoli | tel. 081 7642169 | fax. 0812400598 | info@progettoverde.eu

Infrastrutture idrauliche e sottoservizi

Prof. Ing. Rudy Gargano

via A.Falcone, 260/B1 | 80127 | Napoli | tel. 081 578 5790 | gargano@unicas.it

Geologia

Dott. Roberto Landolfi

Via Marc'Antonio, 23 | 80125 | Napoli | tel/fax 0815935235 | geolan@libero.it

Indagini strutturali e sulla consistenza del patrimonio architettonico

Studio associato di ingegneria Russo&Verde

via S.D'acquisto, 5 | 81031 | Aversa (Ce) | tel.0815039283 | studioruve@gmail.com

Fattibilità economica e costi

Ing. Lucia Rossi

via Popilia, 21 | 84025 | Eboli (Sa) | tel. 08280620133 | ing.luciarossi@libero.it

Aspetti giuridico amministrativi

Avv. Marcello Fortunato

via Santi Martiri Salernitani, 31 | 84123 | Salerno | tel. 089250770 | fax0892574070 | marcello.fortunato@studiolegalefortunato.it

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE E ALLEGATI**

URB

NTA

RIF. SETTORE

NUM. ELABORATO

SCALA: -

FORMATO: A4

COD. FILE: NTA

DATA: LUGLIO 2014

AGGIORN.: APRILE 2016

Sommario

Sommario	1
Parte I – Disciplina generale	3
Articolo 1 – Definizione del piano	3
Articolo 2 – Inquadramento urbanistico	3
Articolo 3 – Elaborati	4
Articolo 4 – Definizione dell'area	9
Articolo 5 – Finalità ed obiettivi	10
Articolo 6 – Quantità edificatorie	10
Articolo 7 – Definizione della Superficie lorda di pavimento	11
Articolo 8 – Programma funzionale	11
Articolo 9 – Urbanizzazioni pubbliche	12
Articolo 10 – Attrezzature e spazi privati ad uso pubblico	12
Articolo 11 – Residenza	12
Articolo 12 – Produttivo commerciale	13
Articolo 13 – Produttivo direzionale	13
Articolo 14 – Produzione di beni	14
Articolo 15 – Attuazione	14
Articolo 16 – Definizione degli interventi edilizi	14
Parte II – Disciplina delle unità minime d'intervento	16
Articolo 17 – UMI	16
Articolo 18 – UMI n°0 – Rete stradale primaria	16
Articolo 19 - UMI n°1 – Insedimento residenziale	16
Articolo 20- UMI n°2 – Insedimento residenziale	17
Articolo 21 - UMI n°3 – Insedimento commerciale	17
Articolo 22 - UMI n°4 – Insedimento direzionale	18
Articolo 23 - UMI n°5 – Produzione di beni	19
Articolo 24 - UMI n°6 – Insedimento residenziale	20
Articolo 25 - UMI n°7 – Parco privato ad uso pubblico	20
Articolo 26 - UMI n°8 – Parco pubblico	20
Articolo 27 - UMI n°9 – Campo/Parcheggio	21
Articolo 28- UMI n°10 – Parcheggi pubblici a raso	21
Articolo 29 - UMI n°11 – Attrezzatura scolastica	21
Parte III – Disciplina per la redazione dei progetti	22

Articolo 30 – Definizione dei margini di flessibilità	22
Articolo 31 – Caratteristiche architettoniche, spazi pubblici, aree verdi.....	22
Articolo 32 – Standard energetici degli edifici	22
Allegato 1 – Schede descrittive delle UMI d’interesse privato.....	23
TABELLA 1 - UMI private a prevalente destinazione residenziale.....	23
TABELLA 2 - UMI private a prevalente destinazione residenziale.....	23
TABELLA 4 - UMI privata a prevalente destinazione direzionale	25
TABELLA 5 - UMI privata a prevalente destinazione commerciale	26
TABELLA 6 - UMI privata destinata a produzione di beni	27
DEFINIZIONE DEI MARGINI DI FLESSIBILITÀ.....	28
Allegato 2 – Requisiti prestazionali.....	34
Articolo 1 – Standard energetici degli edifici e Protocollo Itaca	34
Articolo 2 – Precisazioni tecnologiche	34
Articolo 3 - Percorsi pedonali e marciapiedi	37
Articolo 4 – Percorsi ciclo-pedonali.....	37
Articolo 5 – Parcheggi a raso	37
Articolo 6 – Sistema di distribuzione idrico	38
Articolo 7 – Rete di drenaggio.....	38
Articolo 8 – Vasche di prima pioggia	38
Articolo 9 – Vasca volano (“laghetto”)	38
Allegato 3 – Regolamento del verde	40
Articolo 1 - Salvaguardia delle aree verdi esistenti	40
Articolo 2 - Qualità della vegetazione	41
Articolo 3 - Materiale vegetale.....	42
Articolo 4 – Metodologia di messa a dimora	43

Parte I – Disciplina generale

Articolo 1 – Definizione del piano

1. Il presente strumento urbanistico esecutivo ha valore di “piano particolareggiato” ai sensi della Legge Urbanistica Nazionale del 17 agosto 1942, n.1150. Il Piano particolareggiato – d’ora in avanti anche solo “Piano” – rientra tra le fattispecie individuate come “piano urbanistico attuativo” ai sensi dell’art. 26 della Legge Urbanistica Regionale (Norme sul governo del territorio), n.16 del 22 dicembre 2004 e s.m.i.

2. Il Piano è redatto ai sensi dell’art.7 comma 2 (Riqualificazione aree urbane degradate) della Legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 e s.m.i.: “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa”.

Articolo 2 – Inquadramento urbanistico

1. In rispondenza alle finalità contenute nella Variante generale al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11 giugno 2004 - d’ora in avanti anche solo “Variante” - il Piano definisce gli interventi per la riqualificazione delle aree degli ex Magazzini di approvvigionamento ferroviari siti in via Botteghelle e del relativo intorno urbano.

2. Le aree interessate dal Piano sono classificate come zona territoriale omogenea “D” ai sensi del D.l. 2 aprile 1968 n. 1444, Sottozona Db – “Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi” come disciplinato dall’art. 37 delle Norme di attuazione della Variante. Costituiscono una rilevante quota parte dell’Ambito n. 43 – “Magazzini di approvvigionamento” (art. 169 delle dette Norme di attuazione), del quale, nel rispetto del comma 3 dell’art. 2 delle NTA della Variante, attuano le finalità e rispettano dimensionamento e altre specificazioni.

3. Il Piano è conforme alle disposizioni della Variante per quanto attiene:

- gli obiettivi generali, ovvero «la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi, al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socioeconomica dell’intera periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti» (art. 169, comma 1 delle NTA della Variante);
- l’indice di utilizzazione fondiaria, non superiore a 0,7 mq/mq (art. 169, comma 2 delle NTA della Variante);
- la realizzazione di un “parco produttivo integrato” composto dalle seguenti funzioni: produzione di beni; produzione di servizi; residenza; altre attività produttive (art. 169, comma 3 delle NTA della Variante);
- il collegamento con le infrastrutture per la mobilità esistenti, in particolar modo rispetto all’obiettivo di consentire un «ottimale collegamento del nuovo insediamento (...) a servizio degli insediamenti esistenti su via Nazionale delle Puglie» (art. 169, comma 4 delle NTA della Variante);
- l’adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura prescritta dall’articolo 5 del DI 2 aprile 1968 n. 1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n. 14, così da garantire «tipologie e caratteristiche tali da consentire una adeguata fruizione da parte degli abitanti nei popolosi insediamenti circostanti» (art. 169, comma 5 delle NTA della Variante).

4. Il Piano usufruisce delle deroghe allo strumento urbanistico generale consentite dalla Legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 e s.m.i. esclusivamente in relazione alla composizione

funzionale prevista dal comma 3 dell'art. 169 delle NTA della Variante. Tale modifica prevede un incremento delle quantità residenziali, ferma restando la caratterizzazione produttiva prevalente dell'insediamento.

5. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme tecniche di Attuazione si fa riferimento alle NTA della Variante al PRG di Napoli e al Regolamento edilizio.

Articolo 3 – Elaborati

1. Il Piano è costituito dagli elaborati specificati nel seguito:

Settori

URB – Urbanistica e Architettura	GEO – Geologia e geotecnica
AGR – Agronomia e Paesaggio	ARC – Archeologia
IMP – Impiantistica energetica	ARCH – Architettura
IDR – Ingegneria idraulica	PP - Progetto preliminare Parcheggi pubblici
TRAS – Trasporti e Infrastrutture	PO - Progetto preliminare Parco e altri Spazi pubblici
	S – Progetto preliminare Attrezzatura scolastica

ELABORATI DI TIPO GENERALE

<i>id.</i>	<i>descrizione</i>	<i>scala</i>	<i>For.</i>	<i>Settore</i>
RELAZIONI				
R.1	Relazione illustrativa	-	A4	URB
R.2	Relazione tecnica generale – Analisi delle strutture esistenti	-	A4	-
R.3	Relazione Paesaggistico – agronomica	-	A4	AGR
R.4	Relazione archeologica	-	A4	ARC
R.5	Relazione geologico-geotecnica	-	A4	GEO
R.5-A	Allegato A - Tavola unica	-	A4	GEO
R.5-B	Allegato B - Indagini geognostiche in sito (suballegato B1) Determinazioni e prove di laboratorio geotecnico (suballegato B2)	-	A4	GEO
R.6	Relazione di impatto acustico	-	A4	TRAS
R.7	Relazione sulla mobilità e i trasporti	-	A4/A3	TRAS
R.7.1	Relazione sulla mobilità e i trasporti - Integrazione	-	A4/A3	TRAS
R.8	Relazione sistemi idrici e reti di servizio	-	A4	IMP
NTA	Norme tecniche di attuazione e allegati	-	A4	URB
RA	Rapporto Ambientale	-	A4/A3	-
SNT	Sintesi non tecnica	-	A4/A3	-
DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI				
DTA.1	Schema di Convenzione	-	A4/A3	-
DTA.2	Cronoprogramma e Programma di spesa	-	A4	-
DTA.3	Atto di proprietà e documentazione catastale	-	A4	-

ELABORATI DI ANALISI

EA.1	Inquadramento territoriale - Stralcio della Variante al PRG vigente	1:8.000	A1	URB
EA.2	Stralcio della Variante al PRG con indicazione dei vincoli esistenti	1:2.000	A1	URB
EA.3	Inquadramento territoriale – sistema insediativo, mappa delle criticità/opportunità	-	A1	URB
EA.4	Mappa catastale - perimetro della proprietà	1:1.000	A0	URB
EA.5 a	Rilievo planimetrico	1:500	A0	URB
EA.5 b	Rilievo planimetrico	1:500	A0	URB
EA.6	Rilievo altimetrico - Profili	1:500	A0+	URB
EA.7	Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze	-	A0	URB
EA.8	Fase di rilievo – Suddivisione aree di studio	1:1.000	A0	AGR
EA.9	Rilievo - Censimento della vegetazione	1:1.000	A0	AGR
EA.10	Rilievo - Tessuto ecologico e Aree di pregio	1:1.000	A0	AGR
EA.11	Schede di classificazione delle essenze botaniche	-	A4	AGR
EA.12	Sistema delle infrastrutture di trasporto e rete stradale dell'area	1:10.000	A0	TRAS

ELABORATI DEL PROGETTO URBANISTICO

EP.1	Masterplan planovolumetrico	1:1.000	A0	URB
EP.2	Planimetria d'insieme dei piani terra	1:1000	A0	URB
EP.3	Profili altimetrici di progetto	1:500	A0+	URB
EP.4	Identificazione del sub-ambito n. 43.1	1:1.000	A0	URB
EP.5	Indicazione aree funzionali	1:1.000	A0	URB
EP.6	Planimetria dell'area d'intervento con indicazione delle aree di cessione	1:1.000	A0	URB
EP.7	Planimetria con individuazione delle superfici fondiarie	1:1.000	A0	URB
EP.8	Planimetria con indicazione dei tipi edilizi e delle aree di sedime	1:1.000	A0	URB
EP.9	Unità minime d'intervento	1:1.000	A0	URB
EP.10	Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere	1:1.000	A0	URB
EP.11	Planimetria d'insieme dei parcheggi	1:1.000	A0	URB

ELABORATI DEL PROGETTO ARCHITETTONICO - SCHEMI TIPOLOGICI DELL'EDILIZIA PRIVATA

EP.12	Residenze: schemi tipologici e distributivi	1:500	A0	ARCH
EP.13	Terziario : schemi tipologici e distributivi	1:500	A4+	ARCH
EP.14	Commercio: schemi tipologici e distributivi	1:500	A0	ARCH
EP.15	Produzione beni: schemi tipologici e distributivi	1:500	A1	ARCH
EP.Q	Quaderno illustrativo con viste tridimensionali	-	A3	ARCH

ELABORATI PAESAGGISTICI - SISTEMA DEL VERDE

EP.16	Planimetria d'insieme – Matrici funzionali	varie	A0+	AGR
EP.17	Planimetria d'insieme – Distribuzione della vegetazione di progetto	1:1.000	A0	AGR
EP.18	Abaco delle piante di progetto	-	A4	AGR

ELABORATI IMPIANTISTICI - SISTEMI IDRICI E RETI DI SERVIZIO

EP.19	Sistema per il riuso delle risorse idriche e la protezione idraulica del territorio	1:2000	A2+	IDR
EP.20	Sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1:5000 1:2000	A2+	IDR
EP.21	Rete idrica servizi – Antincendio, irrigazione e fontane pubbliche	1:2000	A2	IDR
EP.22	Rete di drenaggio – Fognatura bianca	1:2000	A2	IDR
EP.23	Rete di drenaggio – Fognatura nera	1:2000	A2	IDR
EP.24	Rete di energia elettrica MT	1:2000	A2	IMP
EP.25	Rete di telecomunicazioni	1:2000	A2	IMP
EP.26	Rete di distribuzione Gas	1:2000	A2+	IMP
EP.27	Censimento delle interferenze	1:2000	A1+	IMP
EP.28	Particolari costruttivi	1:100	A2+	IMP

ELABORATI VIABILISTICI - SISTEMA DELLA MOBILITA'

EP.29	Rete stradale di progetto generale	1:10.000	A0	TRAS
EP.30.a	Rete stradale di progetto - Planimetria	1:1000	A0	TRAS
EP.30.b	Rete stradale di progetto – Sezioni tipo.	varie	A0	TRAS
EP.31	Accessibilità alle reti del trasporto pubblico	1:5000	A1	TRAS

PROGETTI PRELIMINARI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**PROGETTO PRELIMINARE DELLA VIABILITÀ E DELLE OPERE IDRAULICHE****RELAZIONI**

R01	Relazione tecnico - illustrativa: Viabilità	-	A4	TRAS
R02	Relazione tecnico - illustrativa: Opere idrauliche e reti di servizio	-	A4	IMP
R03	Relazione geologica	-	A4	GEO
R04	Relazione sulla gestione delle materie	-	A4	GEO
R05	Relazione sulle interferenze	-	A4	TRAS
R06	Relazione archeologica	-	A4	ARC

ELABORATI AMMINISTRATIVI

A01	Stima sommaria dei costi	-	A4	-
A02	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza	-	A4	-
A03	Quadro economico	-	A4	-
A04	Disciplinare descrittivo e prestazionale	-	A4	-

ELABORATI GRAFICI

T01	Inquadramento urbanistico	varie	-
T02	Corografia generale di inquadramento	1/50000	-
T03	Corografia sistemi di trasporti e rete stradale	1/10000	-
Geologia			
G01	Planimetria con ubicazione delle indagini geognostiche	1/1000	GEO
G02	Carte geolitologiche con ubicazione delle indagini geognostiche	1/2000	GEO
G03	Carta della zonazione geologico - geotecnica	1/1000	GEO
G04	Carta geomorfologica / Carta di sovrapposizione della carta dei vincoli geomorfologico / Carta di sovrapposizione della carta del rischio frane	1/2000	GEO
G05	Modelli geologico - geotecnici esemplificativi	Varie	GEO
G06	Carte idrogeologiche con ubicazione delle indagini geognostiche	1/2000	GEO
G07	Carta della zonazione in prospettiva sismica	1/2000	GEO
G08	Sezioni geolitologiche	1/1000	GEO
G09	Sezioni idrogeologiche	1/1000	GEO
G10	Sezioni geosismiche	1/1000	GEO
G11	Documentazione fotografica	-	GEO
Viabilità			
V01a	Rilievo stato dei luoghi (1 di 2)	1/500	TRAS
V01b	Rilievo stato dei luoghi (2 di 2)	1/500	TRAS
V02	Planimetria di progetto	1/1000	TRAS
V03	Sezioni tipo	1/100	TRAS
V04a	Sezioni trasversali asse 1 e asse 2 (1 di 2)	1/200	TRAS
V04b	Sezioni trasversali asse 3, asse 4, asse 5, asse 6 e asse rotatoria (2 di 2)	1/200	TRAS
V05	Profili longitudinali	1/1000- 1/100	TRAS
V06	Planimetria della segnaletica	1/1000	TRAS
Opere idrauliche e reti di servizio			
I01	Planimetria del sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/5000- 1/2000	IMP
I02	Profili longitudinali del sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/2000- 1/200	IMP
I03	Planimetria della rete idrica servizi, antincendio, irrigazione e fontane pubbliche	1/2000	IMP
I04	Profili longitudinali della rete idrica servizi, antincendio, irrigazione e fontane pubbliche	1/2000- 1/200	IMP
I05	Planimetria della rete di drenaggio fognatura bianca	1/2000	IMP
I06	Profili longitudinali della rete di drenaggio fognatura bianca	1/2000- 1/200	IMP
I07	Planimetria della rete di drenaggio fognatura nera	1/2000	IMP
I08	Profili longitudinali della rete di drenaggio fognatura nera	1/2000- 1/200	IMP
I09	Planimetria del sistema per il riuso delle risorse idriche / Protezione idraulica del territorio	1/2000	IMP
I10	Planimetria della rete di energia elettrica MT	1/2000	IMP
I11	Planimetria della rete di telecomunicazioni	1/2000	IMP

I12	Planimetria dell'impianto distribuzione Gas	1/2000		IMP
I13	Particolari costruttivi	Varie		IMP
I14	Planimetria delle interferenze	1/2000		IMP
I15	Planimetria pubblica illuminazione e sezioni tipo	1/1000 1/100		IMP

PROGETTO PRELIMINARE DEI PARCHEGGI PUBBLICI**RELAZIONI**

RPP	Relazione tecnico-illustrativa – Prime indicazioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	-	A4	PP
------------	--	---	----	----

DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI

DPP.1	Quadro economico preliminare	-	A4	PP
DPP.2	Capitolato speciale prestazionale	-	A4	PP

ELABORATI GRAFICI

APP	Inquadramento territoriale – Rilievo plano-altimetrico	1:500	A1	PP
EPP.1	Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 1 e 3)	1:500 1:200	A1	PP
EPP.2	Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 2 e 4)	1:500 1:200	A1	PP
EPP.3	Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 5 e 6)	1:500 1:200	A1	PP

PROGETTO PRELIMINARE DEL PARCO PUBBLICO – SCHEMI PROGETTUALI DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI DI USO PUBBLICO**RELAZIONI**

RPO	Relazione tecnico-illustrativa - Prime Indicazioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	-	A4	PO
------------	--	---	----	----

DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI

DPO.1	Quadro economico preliminare	-	A4	PO
DPO.2	Capitolato speciale prestazionale	-	A4	PO

ELABORATI GRAFICI

APO.1	Inquadramento territoriale - Stralcio del PUA	1:500	A0+	PO
APO.2	Rilievo - Censimento della vegetazione	1:1000	A0	PO
APO.3	Rilievo del tessuto ecologico e indicazione delle aree di pregio	1:1000	A0	PO
EPO.1	Parco privato ad uso pubblico. Planimetria e sezioni di progetto – “Costone”	1:500 1:200	A0	PO
EPO.2	Parco pubblico. Planimetria e sezioni di progetto – “Collina”	1:500 1:200	A0	PO
EPO.3	Parco pubblico. e parco privato ad uso pubblico. Planimetria e sezioni di progetto –	1:500 1:200	A0	PO

		“Lagheti”		
EPO.4	Parco pubblico e parco privato ad uso pubblico. Planimetria con distribuzione della vegetazione di progetto	1:1000	A0	PO
EPO.Q	Quaderno degli schemi preliminari e dettagli tipologici dello spazio pubblico e ad uso pubblico	varie	A3	PO

PROGETTO PRELIMINARE DELL'ATTREZZATURA SCOLASTICA

RELAZIONI

RS	Relazione tecnico-illustrativa – Prime indicazioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	-	A4	S
-----------	--	---	----	---

DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI

DS.1	Quadro economico preliminare	-	A4	S
-------------	------------------------------	---	----	---

ELABORATI GRAFICI

AS	Inquadramento territoriale – Rilievo plano-altimetrico	1:500	A1	S
EPS.1	Pianta delle coperture	1:200	A1	S
EPS.2	Pianta dei piani terra	1:200	A1	S
EPS.3	Pianta primo livello	1:200	A1	S
EPS.4	Sezioni	1:200	A1	S
EPS.5	Prospetti	1:200	A1	S
EPS.6	Quaderno illustrativo con viste tridimensionali	-	A3	S

2. Nel caso di difformità tra gli elaborati grafici e le presenti norme tecniche di attuazione, queste ultime prevalgono sui primi.

Articolo 4 – Definizione dell'area

1. Il piano si estende su una quota parte dell'ambito n.43 della Variante così come specificato dall'Elaborato grafico “EP4” ed identificato come sub-ambito n. 43.1. Risultano pertanto escluse dalla pianificazione attuativa dell'ambito n. 43, in conformità a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 3 della Variante, due distinte aree rispettivamente identificate nel citato elaborato grafico con la notazione 43.2 e 43.3.

2. Il sub-ambito 43.1 oggetto del presente Piano è costituito da un insediamento produttivo dismesso già destinato ad attività di supporto al trasporto ferroviario di merci. Tale sub-ambito coincide con il filo esterno del muro di recinzione esistente che delimita la proprietà; i segni di qualsiasi spessore che nelle diverse tavole identificano tale confine sono posti in asse con detto filo esterno.

3. La superficie territoriale del sub ambito 43.1 è definita in **237.077** mq quali risultano dall'atto di compravendita del fondo.

4. I sub-ambiti 43.2 e 43.3 sono esclusi dal perimetro del Piano. Il sub ambito 43.2 è caratterizzato dalla prevalente presenza di edilizia residenziale privata mentre il sub ambito 43.3 è caratterizzato dalla presenza di attività produttive in parte attive e di un centro di assistenza appartenente al quarto settore. La pianificazione attuativa del sub-abito 43.1 è svolta nel rispetto delle finalità, del dimensionamento e dei parametri quantitativi, espressamente previsti dalla Variante.

5. La superficie complessiva oggetto di PUA è pari a **247.793** mq costituita da **238.625** mq di proprietà del proponente (di cui 1.548 esterni all'ambito 43, destinati a viabilità in cessione) e **9.168** mq di aree pubbliche.

Articolo 5 – Finalità ed obiettivi

1. Il Piano mira alla rigenerazione dell'ambito mediante la realizzazione di un polo urbano integrato, caratterizzato dall'immissione di nuove funzioni produttive, residenziali e di servizio.

2. La finalità espressa al comma 1 è specificata dai seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente riconosciuto come elemento di valore storico-testimoniale;
- la conservazione e la valorizzazione del patrimonio vegetazionale di pregio specificatamente rilevato;
- la valorizzazione paesaggistica ed in termini di uso pubblico del versante collinare derivante dai movimenti di suolo realizzati nell'area all'inizio del Novecento;
- l'inserimento di nuovi elementi edilizi compatibili con il contesto, per l'immissione di funzioni in particolar modo residenziali e di supporto alle attività produttive;
- l'integrazione dell'ambito con il contesto urbano di riferimento, in particolare mediante: a) il rafforzamento del collegamento ciclo-pedonale tra via Stadera a Nord e la Stazione della Metropolitana regionale a Sud; b) il completamento della dotazione infrastrutturale primaria, in particolare della rete stradale esistente; c) la realizzazione di attività attrattive capaci di rivitalizzare l'area ed attirare fruitori dal contesto;
- la messa in atto di una strategia di sostenibilità ambientale legata, da un lato, al contenimento del consumo energetico mediante l'utilizzo di adeguate morfologie e tecniche costruttive, nonché il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli; dall'altro alla messa in esercizio di un ciclo virtuoso legato alla risorsa acqua. In particolare, il PUA sarà attuato nel rispetto del Protocollo Itaca ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 145 del 12.04.2011 (v. art. 1 dell'Allegato 2 delle presenti NTA);
- l'individuazione di una rete ecologica locale, capace di salvaguardare e valorizzare, le risorse floro-faunistiche presenti nell'ambito prefigurando uno scenario di progetto con esse compatibile.

Articolo 6 – Quantità edificatorie

1. Il sub ambito oggetto del Piano è interamente classificato dalla Variante come zona Db, con indice di utilizzazione fondiaria (espresso, ai sensi dell'art.7 delle NTA della Variante come rapporto tra superficie fondiaria e superficie lorda di pavimento realizzabile) pari a:

$$U_f = 0,7 \text{ mq/mq.}$$

2. La superficie fondiaria individuata dal Piano nella tavola EP7 - definita, ai sensi dell'art.7 delle NTA della Variante come «la parte di superficie territoriale, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione» - ha una consistenza pari a: $S_f = 148.935 \text{ mq}$.

La superficie lorda di pavimento realizzabile è al massimo pari a:

$$SLP (\text{max}) = 0,7 \text{ mq/mq} \times 148.935 \text{ mq} = 104.255 \text{ mq}$$

3. La quantità edilizia totale oggetto del presente piano attuativo, comprensiva sia delle quantità da allocare in edifici esistenti da recuperare, sia in edifici di nuovo impianto, è pari a:

$$SLP = \mathbf{104.250} \text{ mq}$$

Tale quantità è inferiore al limite massimo di superficie lorda di pavimento – SLP (max) – definito al precedente comma 2.

4. La SLP definita al precedente comma 3 sarà allocata in edifici di nuova costruzione, in edifici di sostituzione, e in edifici esistenti opportunamente adeguati ai nuovi usi, secondo quanto stabilito negli articoli che seguono.

Articolo 7 – Definizione della Superficie lorda di pavimento

1. Ai sensi dell'art.7 "Parametri quantitativi" delle NTA della Variante la superficie lorda di pavimento – SLP – è definita come «la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati».

2. L'art. 3 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli definisce i "parametri edilizi" e le modalità per il loro computo. Il Regolamento edilizio non fornisce alcuna definizione di SLP né chiarisce le modalità per il suo computo. Definisce invece, tra gli altri: il volume complessivo di un edificio, la superficie utile, la superficie accessoria, la superficie non residenziale. Per analogia con quanto espresso dal Regolamento Edilizio per tali parametri, il presente Piano attuativo, assunta la definizione di SLP cui al comma 1, specifica che non costituiscono superficie lorda di pavimento:

- i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m;
- le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili;
- gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, nonché i parcheggi di scopo a servizio delle attività commerciali, limitatamente alle quantità inderogabili normate dal D. Lgs. n. 114/1998, dalla L.r. 1/2014 e dal Regolamento comunale in materia.
- le logge, i balconi ed i porticati, a patto che: a) le logge ed i balconi non presentino una superficie superiore al 15% dell'unità immobiliare a cui sono asservite e direttamente connesse; oltre questo limite la superficie delle logge concorre alla determinazione della superficie lorda di pavimento; b) i porticati pubblici o d'uso pubblico. Qualora i porticati non siano pubblici o di uso pubblico la superficie del porticato considerata concorre alla determinazione della SLP in misura del 60% di quella effettiva.

3. Ad integrazione di quanto stabilito dal Regolamento edilizio, in attuazione dell' art.2 della Legge Regione Campania n. 19 del 28.12.2009 e s.m.i, esclusivamente per gli edifici residenziali, non costituiscono superficie lorda di pavimento: «i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ed gli altri spazi comuni, necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia» (ad esempio: maggiorazioni della superficie di piano dovute alla realizzazione di facciate ventilate e/o cappotti termici).

4. I progetti architettonici da predisporre per il conseguimento dei titoli abilitativi (Permessi di costruire), saranno accompagnati – ai sensi della Disposizione n° 48 del 28.01.2004 contenente le modalità per il calcolo del contributo di costruzione – da apposite tabelle riepilogative contenenti i seguenti parametri edilizi: superfici utili; superfici accessorie; superfici non residenziali. Inoltre, tale tabella, conterrà per ogni edificio, la specificazione del volume oggetto di permesso di costruire e la verifica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/1989.

Articolo 8 – Programma funzionale

1. Il polo urbano integrato sarà costituito da funzioni produttive miste (commerciale, terziario, produzione di beni e servizi), da residenze e da attrezzature, edificate e non, sia pubbliche che di uso pubblico.

2. L'edificazione avrà la caratterizzazione funzionale illustrata nella tabella che segue, nella quale sono riportate le destinazioni funzionali in termini assoluti di SLP e in termini percentuali:

	SLP (mq)	%
Residenza	51.350	49
Produttivo	52.900	51
<i>Totale</i>	104.250	100

3. Le attività produttive saranno a loro volta articolate come illustrato nella seguente tabella:

	SLP (mq)	%
Produttivo commerciale	32.000	60,4
Produttivo direzionale	10.500	19,8
Produzione di beni	10.400	19,8
<i>Totale</i>	52.900	100

4. Le funzioni su esposte sono integrate da opere di urbanizzazione primaria ed urbanizzazioni secondarie così come specificate negli articoli che seguono.

Articolo 9 – Urbanizzazioni pubbliche

1. Si tratta delle aree – individuate nella tavola “EP6” - da cedere alla proprietà pubblica, destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria in cessione presentano un’estensione complessiva pari a **89.690** mq.

Articolo 10 – Attrezzature e spazi privati ad uso pubblico

1. Si tratta di alcune aree, appositamente individuate nelle tavole “EP6” ed “EP7” che, anche se facenti parte dei lotti fondiari di proprietà privata, sono individuate come strategiche per la riconnessione tra gli spazi pubblici e quelli privati.

2. Le zone private da convenzionare riguardano le seguenti tipologie di spazi:

- a) viali di distribuzione delle attività commerciali e terziarie, distinti in: carrabili (a1) e pedonali (a2).
- b) *filter strip* (fasce che bordano le sedi stradali) dotate di sistemazioni a verde e percorsi ciclo-pedonali, da utilizzare come elemento di mediazione tra lotti fondiari e spazi propriamente pubblici;
- c) aree sistemate a verde privato e spazi collettivi presso il costone settentrionale (parco privato ad uso pubblico);
- d) parco d’ingresso all’insediamento commerciale, posto tra questo e il parcheggio di bordo, comprensivo dei “laghetti” (vasche volano), ad esclusione del sedime degli edifici e relative pertinenze.

3. La modalità di uso pubblico per ognuna delle su citate tipologie di spazio aperto è definita in Convenzione, in rapporto ai due livelli di uso pubblico definiti planimetricamente nella tavola “EP6”:

- Le aree d’uso pubblico di livello 1 (punti a, b dell’elenco al comma 2) sono accessibili liberamente in qualunque orario.
- Le aree d’uso pubblico di livello 2 (punti c, d dell’elenco al comma 2) sono accessibili liberamente con limitazione di orario, come precisato in Convenzione.

Articolo 11 – Residenza

1. L’insediamento residenziale è basato sull’articolazione in unità di vicinato (“cluster”) derivanti dalla aggregazione degli edifici a formare corti aperte. Le unità morfologiche così ottenute sono disposte in ampi spazi verdi localizzati lungo l’anello viabilistico principale, lungo i confini dell’ambito di pianificazione. Le corti, in parte a livello del parco ed in parte rialzate, sono caratterizzate da un disegno del parterre che ripropone i fasci dei binari preesistenti, mediante: diversa pavimentazione, alberature e/o introduzione di superfici verdi. Ognuna delle tre corti è caratterizzata da un’ampia vasca con acqua di recupero e/o drenaggio della falda superficiale. La parte residenziale del nuovo insediamento assume come principi fondativi la mixité sociale e dei tipi edilizi.

2. Il PUA prevede la realizzazione di una SLP residenziale di 51.350 mq, disposta in edifici di nuovo impianto. Al fine di assicurare un'adeguata presenza di edilizia residenziale sociale il piano definisce, nel rispetto delle disposizioni di legge in tema, percentuali minime di alloggi da vendere e/o affittare a prezzi convenzionati e di alloggi da cedere al Comune come Edilizia residenziale pubblica. La quantità di ERS, in cessione e convenzionata, nonché la sua distribuzione negli edifici residenziali è definita in Convenzione, privilegiando soluzioni che assicurano la stratificazione sociale negli edifici e nelle unità di vicinato.

3. Gli edifici residenziali, di nuovo impianto, sono di tre tipi: "urban villa", "torre", "linea". Tali tipi edilizi sono individuati e contrassegnati con numeri arabi da 1 a 3 (sottotipi: 3A e 3B) nella tavola "EP8". Per ogni tipo valgono le seguenti specificazioni:

- a) la "**urban villa**" (contrassegnata dal n.1) è un edificio isolato, la cui sagoma tridimensionale è approssimabile a quella di un cubo. Presenta un'altezza massima di: $h = 22,00$ m;
- b) la "**linea**" (contrassegnata dal n.2) è un edificio isolato caratterizzato dalla prevalenza dello sviluppo longitudinale sia rispetto allo spessore del corpo di fabbrica che alla sua altezza. Presenta un'altezza massima di: $h = 18,00$ m;
- c) la "**torre**" (contrassegnata dal n.3) è un edificio isolato il cui sviluppo verticale è maggiore dei lati della figura di pianta. I sottotipi indicati con la lettera "A" presentano un'altezza massima di: $h = 65,00$ m; i sottotipi indicati con la lettera "B" presentano un'altezza massima pari a $h = 75,00$ m.

Articolo 12 – Produttivo commerciale

1. L'insediamento commerciale costituisce il centro, funzionale e di relazioni, oltre che geometrico, dell'ambito. Esso si struttura su due assi urbani, tra loro ortogonali, in parte ottenuti da percorsi ed allineamenti esistenti, in parte realizzati ex novo, per assicurare adeguata relazione tra le parti e le funzioni dell'intervento nel suo complesso. Il carattere dell'insediamento deriva dalla conservazione e dalla valorizzazione delle preesistenze ambientali, sia di tipo edilizio (i novecenteschi magazzini di approvvigionamento, con le distinzioni di cui al successivo comma) sia di tipo paesistico ambientale (il versante collinare, la vegetazione di pregio, i sistemi ecologici). L'accostamento tra i nuovi edifici e le preesistenze determina la formazione di due corti da sistemare a giardino ed in cui ricavare degli orti urbani. Tali corti sono relazionate al parco d'uso pubblico, in parte "allagato", che costituisce l'ingresso del nuovo centro commerciale dai Sud, ove è l'ingresso storico dei Magazzini ed il parcheggio pubblico multipiano. 2. Il PUA prevede la realizzazione di una **SLP commerciale** di 32.000 mq. Le funzioni commerciali sono localizzate – secondo quanto specificato alla Parte II – in manufatti preesistenti, opportunamente adeguati o ripristinati, e in edifici di nuovo impianto integrati e relazionati a quelli preesistenti, come evidenziato nella tavola EP8.

Articolo 13 – Produttivo direzionale

1. L'insediamento direzionale è concepito come un elemento di cerniera tra le funzioni commerciali (caratterizzate da maggiore afflusso pubblico) e quelle residenziali (più private e riservate). La composizione di nuova edificazione e preesistenze è volta alla configurazione di alcuni spazi aperti dal carattere tipicamente urbano: la "piazza", all'ingresso Sud, la "strada", ottenuta mediante la giustapposizione di un ulteriore elemento di cortina sul lato occidentale dei magazzini preesistenti. 2. Il PUA prevede la realizzazione di una **SLP direzionale** di 10.500 mq. Le funzioni direzionali sono localizzate – secondo quanto specificato alla Parte II – in manufatti preesistenti, opportunamente adeguati, e in alcuni altri di nuovo impianto integrati e relazionati a quelli preesistenti, come evidenziato nella tavola EP8.

Articolo 14 – Produzione di beni

1. Il complesso per la produzione di beni utilizza le preesistenze edilizie come matrice insediativa: a questa base si aggiungono alcune misurate addizioni volumetriche atte a consentire una disposizione degli spazi adeguata ai nuovi usi. Una corte trapezoidale, aperta verso la collina, diventa l'elemento funzionale (parcheggi pertinenziali, area per carico/scarico della merce) oltre che rappresentativo del piccolo complesso.

2. Il PUA prevede la realizzazione di una **SLP per produzione di beni** di 10.400 mq. Le funzioni produttive sono localizzate – secondo quanto specificato alla Parte II – in manufatti preesistenti, opportunamente adeguati, e in alcuni altri di nuovo impianto integrati e relazionati a quelli preesistenti, come evidenziato nella tavola EP8.

Articolo 15 – Attuazione

1. Il soggetto proponente – o anche solo “proponente” - è costituito dai proprietari di tutte le aree private oggetto del presente PUA.

2. L'attuazione del Piano avverrà sulla base delle Unità minime di intervento (UMI) definite nella successiva Parte II.

3. Per ogni Unità minima d'intervento la Parte II delle presenti Norme dettaglia: la descrizione delle azioni consentite; la morfologia insediativa e i tipi edilizi (nel caso di UMI insediata); i parametri edilizi, urbanistici ed ecologici; le funzioni ammesse; l'eventuale concatenazione e/o propedeuticità rispetto ad altri interventi previsti dal PUA.

4. L'attuazione del piano dovrà essere inoltre realizzata nel rispetto della “Disciplina per la redazione dei progetti” definiti nella successiva Parte III .

5. Il proponente si impegna a sottoporre tutte le aree ricadenti nel PUA alle verifiche preliminari di cui all'art. 242, comma 2 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, così come modificato dal Decreto legislativo n.4 del 16 gennaio 2008, o successivi dispositivi di legge. Nel caso di superamento della concentrazione soglia di contaminazione anche per un solo parametro indagato, il proponente eseguirà il Piano di caratterizzazione di cui al comma 3 dell'art. 242 del richiamato Decreto n. 152/2006. Qualora, a seguito delle indagini preliminari e della eventuale caratterizzazione del sito, emerga la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, il Proponente si impegna a provvedere a propria cura e spese, come specificato in Convenzione.

6. La riqualificazione urbana dell'area dovrà essere preceduta da specifici interventi di sistemazione di versante volti ad attenuare il rischio frana dei costoni, come evidenziato dal PSAI della competente Autorità di Bacino.

Articolo 16 – Definizione degli interventi edilizi

1. Il progetto dell'insediamento urbano integrato prevede la conservazione e la valorizzazione dell'impianto insediativo dei magazzini di approvvigionamento ferroviario con l'aggiunta di nuovi edifici, residenziali, per servizi e produttivi.

2. Il Piano urbanistico attuativo si attua mediante tre livelli d'intervento: recupero edilizio, recupero volumetrico, nuova costruzione. Gli interventi in parola sono definiti come specificato nel seguito, in rapporto alle categorie d'intervento definite dall'art.3 del Dpr 380/2001 e alle specifiche contenute nella Parte I delle Norme tecniche di attuazione della Variante generale del PRG:

- **Livello 1. Recupero edilizio (Re)**. Interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 12 delle Norme di attuazione della Variante generale al PRG, con vincolo di conservazione (ed eventuale ripristino) delle partiture di facciata, anche con la reintegrazione degli elementi di valore decorativo storicamente accertati.

- **Livello 2. Recupero volumetrico (Rv)**. Interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 12 delle Norme di attuazione della Variante generale al PRG, tali da comportare anche la totale

demolizione e ricostruzione del manufatto, con medesima sagoma (planimetrica e in alzato) dell'edificio preesistente. A differenza di quanto previsto per gli interventi di Livello 1, il "recupero volumetrico" potrà dar luogo ad edifici che, pur conservando la medesima sagoma di quelli preesistenti, si differenziano dai precedenti per caratteri architettonici, partiture di facciata, tipologie strutturali, materiali e finiture.

- **Livello 3. Nuova costruzione** (Nc). Rientrano negli interventi di nuova costruzione, sia gli edifici di nuovo impianto autonomi dal punto di vista funzionale e volumetrico, sia gli edifici costituenti unità immobiliari connesse alla preesistenza sottoposte agli interventi di livello 1 e di livello 2. In entrambi i casi i caratteri architettonici edilizii delle nuove costruzioni saranno tali da manifestare il loro carattere moderno, evitando soluzioni mimetiche, "in stile".

3. Le categorie d'intervento definite al comma 2 sono riportate sulla tavola EP8, "Planimetria con indicazione dei tipi edilizi e delle aree di sedime".

4. La palazzina preesistente localizzata all'ingresso meridionale dell'ambito di pianificazione, appositamente individuata nella tavola EP "8", è sottoposta ad interventi di "**manutenzione straordinaria**" ai sensi dell'art. 10 delle NTA della Variante generale del PRG.

5. E' disposta la demolizione senza ricostruzione di alcuni edifici preesistenti, di minore valore testimoniale e/o incoerenti con l'impianto storico: tali edifici sono individuati nella tavola EP "10".

Parte II – Disciplina delle unità minime d'intervento

Articolo 17 – UMI

1. Il Piano individua 11 unità minime d'intervento, come definite dalla tavola "EP9". Per ciascuna UMI è necessario predisporre un progetto unitario.

2. La messa in sicurezza dei versanti (area medio-altà instabilità: tavola 12 del PRG ed area R3 del PSAI2015 AdB Campania Centrale) costituisce una precondizione per ogni intervento all'interno dell'ambito di pianificazione.

Articolo 18 – UMI n°0 – Rete stradale primaria

1. Questa unità minima corrisponde all'anello viabilistico di nuovo impianto e alle connessioni con il sistema insediativo preesistente (completo delle relative infrastrutture a rete e dei sottoservizi) e della viabilità comunale da riqualificare, posta all'esterno del sub-ambito 43.1 ed oggetto del PUA. Presenta un'estensione di **30.686** mq.

2. La UMI n.0 è suddivisa in cinque "opere" di attuazione unitaria:

- **0.1.** Nuovo tratto viario di collegamento con via Nazionale delle Puglie. Superficie = 1.548 mq; aree di proprietà Fingestim in cessione al Comune.
- **0.2.** Nuovo anello viario di distribuzione. Superficie = 15.112 mq; aree di proprietà Fingestim in cessione al Comune.
- **0.3.** Riqualificazione di via Botteghelle. Superficie = 7.236 mq, di cui 1.586 mq di proprietà Fingestim in cessione al Comune (ampliamento) e 5.650 mq di aree pubbliche da riqualificare.
- **0.4.** Riqualificazione via Vialone – lato Ovest. Superficie = 4.822 mq, di cui 3.272 mq di proprietà Fingestim in cessione al Comune (ampliamento) e 1.550 mq di aree pubbliche da riqualificare.
- **0.5.** Riqualificazione via Vialone – lato Est. Superficie = 1.968 mq; aree pubbliche da riqualificare.

3. Ferma restando la progettazione unitaria di cui all'art. 17, l'avvenuto collaudo delle opere ricomprese nella UMI 0 è propedeutico per il conseguimento dell'agibilità di ogni altra unità minima d'interesse privato.

Articolo 19 - UMI n°1 – Insediamento residenziale

1. Si tratta di un insediamento residenziale e relativi parcheggi pertinenziali. L'aggregazione degli edifici, di nuovo impianto, da' luogo ad un cluster di vicinato articolato intorno ad una corte pavimentata. L'aggregazione, immersa in un parco con giardini e campi da gioco, si relaziona principalmente con il nuovo tracciato viario (Est-Ovest) che mette in rapporto la parte residenziale con le funzioni produttive. Presenta un'estensione di **9.161** mq.

2. La superficie lorda di pavimento realizzabile è pari a: **SLP1 = 12.000** mq corrispondente ad una cubatura stimata $V1 = 41.100$ mc. Almeno il 25% della superficie dell'unità deve essere permeabile, sistemata a parco, giardino o ad orto. Gli edifici di nuovo impianto dovranno essere progettati rispettando le disposizioni del precedente art. 11 e le specificazioni planimetriche definite nella tavola EP1. Sono consentite le flessibilità dovute al passaggio di scala del progetto architettonico, nel rispetto delle altezze massime e dei fili fissi stabiliti in Allegato. Il valore di SLP1 costituisce limite massimo inderogabile; le quantità di SLP1 e di V1 calcolate nella tabella (cfr. tabella 1) in relazione alla singola UMI possono essere distribuite nelle diverse tipologie previste per i diversi edifici che compongono l'UMI, nel rispetto delle altezze massime di ogni singolo

edificio e dei vincoli planimetrici definiti nelle Planimetrie di progetto, nonché negli allegati delle presenti norme. Eventuali variazioni della cubatura stimata (V1), derivanti dal progetto architettonico, sono possibili a condizione che sia verificata ed eventualmente rimodulata la dotazione di parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 122/1989 nell'ambito della UMI stessa.

3. Sono ammesse funzioni residenziali, per commercio - limitatamente alla strutture di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq e/o agli esercizi di vicinato "speciale" ex L.r. n. 1/2014 - e per servizi ed attrezzature, pubbliche e di uso pubblico. Le funzioni commerciali devono essere contenute entro il 20% della superficie lorda di pavimento di ogni edificio. Non sono ammesse funzioni residenziali ai piani terra degli edifici, essendo consentite solo le funzioni strettamente connesse alla residenza di cui all'art. 3 del DI 1444/1968: negozi di prima necessità, servizi collettivi, hall comuni, ecc.

4. L'agibilità di questa UMI è subordinata alla messa in sicurezza idrogeologica dei versanti a rischio (art. 17, comma 4) e all'avvenuto collaudo della UMI n°0.

Articolo 20- UMI n°2 – Insediamento residenziale

1. Si tratta di un insediamento residenziale e relativi parcheggi pertinenziali. L'aggregazione degli edifici, di nuovo impianto, dà luogo a unità di vicinato articolate intorno ad una corte pavimentata collettiva. I cluster, immersi in un parco con giardini e campi da gioco, si relazionano principalmente con i nuovi tracciati viari (Est-Ovest) che mettono in rapporto la parte residenziale con le funzioni produttive. Presenta un'estensione di **16.479** mq.

2 La superficie lorda di pavimento realizzabile è pari a: **SLP2 = 21.950** mq corrispondente ad una cubatura stimata $V2 = 72.435$ mc. Almeno il 25% della superficie dell'unità deve essere permeabile, sistemata a parco, giardino o ad orto. Gli edifici di nuovo impianto dovranno essere progettati rispettando le disposizioni del precedente art. 11 e le specificazioni planimetriche definite nella tavola EP1. Sono consentite le flessibilità dovute al passaggio di scala del progetto architettonico, nel rispetto delle altezze massime e dei fili fissi stabiliti in Allegato. Il valore di SLP2 costituisce limite massimo inderogabile; le quantità di SLP2 e di V2 calcolate nella tabella (cfr. tabella 2) in relazione alla singola UMI possono essere distribuite nelle diverse tipologie previste per i diversi edifici che compongono l'UMI, nel rispetto delle altezze massime di ogni singolo edificio e dei vincoli planimetrici definiti nelle Planimetrie di progetto, nonché negli allegati delle presenti norme. Eventuali variazioni della cubatura stimata (V2), derivanti dal progetto architettonico, sono possibili a condizione che sia verificata ed eventualmente rimodulata la dotazione di parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 122/1989 nell'ambito della UMI stessa.

3. Sono ammesse funzioni residenziali, per commercio - limitatamente alla strutture di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq e/o agli esercizi di vicinato "speciale" ex L.r. n. 1/2014 - e per servizi ed attrezzature, pubbliche e di uso pubblico. Le funzioni commerciali devono essere contenute entro il 20% della superficie lorda di pavimento di ogni edificio. Non sono ammesse funzioni residenziali ai piani terra degli edifici, essendo consentite solo le funzioni strettamente connesse alla residenza di cui all'art. 3 del DI 1444/1968: negozi di prima necessità, servizi collettivi, hall comuni, ecc.

4. L'agibilità di questa UMI è subordinata alla messa in sicurezza idrogeologica dei versanti a rischio (art. 17, comma 4) e all'avvenuto collaudo della UMI n°0.

Articolo 21 - UMI n°3 – Insediamento commerciale

1. Si tratta dell'unità d'intervento corrispondente all'insediamento commerciale (sub 1, estensione di 42.335 mq) e ai relativi parcheggi pertinenziali ai sensi delle L. 122/1989 e L.r. 1/2014 (sub 2, estensione di 12.197 mq). L'insediamento commerciale assume come tracciati generatori le preesistenze insediative dei magazzini di approvvigionamento. Integra gli edifici esistenti con alcune cubature di nuovo impianto, atte a consentire una maggiore funzionalità degli edifici e dell'insediamento ai nuovi usi. Le parti edilizie d'integrazione si distinguono dalle preesistenze per differenti caratteri architettonici e materiali. Presenta un'estensione complessiva di **54.532** mq.

2. La superficie lorda di pavimento realizzabile è pari al massimo a: **SLP3 = 32.000** mq pari ad una cubatura stimata $V3 = 181.392$ mc. Almeno il 20% della superficie dell'unità deve essere permeabile, sistemata a parco, giardino o ad orto. Le funzioni commerciali sono localizzate nei manufatti preesistenti, opportunamente adeguati o ripristinati, e in alcuni edifici di nuovo impianto integrati e relazionati a quelli preesistenti. Con riferimento alla tavola EP8, in particolare, per gli edifici contrassegnati dalla lettera "a", sono consentiti interventi edilizi di livello 1; per gli edifici contrassegnati dalla lettera "b", sono consentiti interventi edilizi di livello 2; gli edifici contrassegnati dalla lettera "c", di nuova costruzione, devono rispettare un'altezza massima pari a: **H= 12,0** m. Per gli edifici di nuova costruzione sono consentite le flessibilità dovute al passaggio di scala del progetto architettonico, nel rispetto delle altezze minime e massime e dei fili fissi stabiliti in Allegato. Il valore di SLP3 costituisce limite massimo inderogabile; le quantità di SLP3 e di V3 calcolate nella tabella (cfr. tabella 5) in relazione alla singola UMI possono essere distribuite nelle diverse tipologie previste per i diversi edifici che compongono l'UMI, nel rispetto delle altezze massime di ogni singolo edificio e dei vincoli planimetrici definiti nelle Planimetrie di progetto, nonché negli allegati delle presenti norme. Eventuali variazioni della cubatura stimata (V3), derivanti dal progetto architettonico, sono possibili a condizione che sia verificata ed eventualmente rimodulata la dotazione di parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 122/1989 nell'ambito della UMI stessa.

3. Sono ammesse funzioni commerciali fino alla «grande distribuzione» (pertanto, con superficie di vendita anche superiore ai 2.500 mq, nei limiti delle superfici approvate ai sensi della L.R. 1/2014 e con riferimento alla normativa nazionale e regionale di riferimento), di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito, oltre che servizi ed attrezzature, pubbliche e di uso pubblico.

4. L'agibilità di questa UMI è subordinata alla messa in sicurezza idrogeologica dei versanti a rischio (art. 17, comma 4) e all'avvenuto collaudo della UMI n°0.

Articolo 22 - UMI n°4 – Insediamento direzionale

1. Si tratta dell'insediamento direzionale completo dei relativi parcheggi pertinenziali, oltre che di parte dell'asse di spazi pubblici di connessione tra l'ambito residenziale e quello commerciale. Comprende la "piazza d'ingresso" (attuale ingresso all'insediamento) e il parco d'uso pubblico a servizio dell'insediamento ("parco dei laghetti"). L'insediamento direzionale è concepito come un elemento di cerniera tra le funzioni commerciali (caratterizzate da maggiore afflusso pubblico) e quelle residenziali (più private e riservate). La composizione di nuova edificazione e preesistenze è volta alla configurazione di alcuni spazi aperti: la "piazza", all'ingresso Sud, la "strada", ottenuta mediante la giustapposizione di un ulteriore elemento di cortina sul lato occidentale dei magazzini preesistenti; il "parco", con i laghetti e l'edificio su pilotis, sorta di centro di "centro di documentazione", elemento di riferimento per l'intero centro integrato. Presenta un'estensione complessiva di **23.843** mq.

2. Ferma restando la progettazione unitaria di cui al comma 5 dell'art. 17, la UMI n.4 è suddivisa in due sub-unità di attuazione coordinata: UMI 4.1 (porzione Nord), con un'estensione di 7.750 mq, e UMI 4.2 (porzione Sud), con un'estensione di 16.093 mq.

3. La superficie lorda di pavimento realizzabile è pari al massimo a: **SLP4 = 10.500** mq che corrisponde a una cubatura stimata $V4 = 33.760$ mc. Almeno il 50% della superficie dell'unità deve essere permeabile, sistemata a parco, giardino o ad orto. Le funzioni direzionali sono localizzate nei manufatti preesistenti, opportunamente adeguati o ripristinati, e in alcuni edifici di nuovo impianto integrati e relazionati a quelli preesistenti (ad eccezione dell'edificio su pilotis, isolato nel parco). Con riferimento alla tavola EP8 in particolare, per gli edifici contrassegnati dalla lettera "a", sono consentiti interventi edilizi di livello 1; per gli edifici contrassegnati dalla lettera "b", sono consentiti interventi edilizi di livello 2; gli edifici contrassegnati dalla lettera "c", di nuova costruzione, devono rispettare un'altezza massima pari a: **H = 12,0** m. La preesistente palazzina sita presso l'attuale ingresso del lotto oggetto di PUA è sottoposta a manutenzione straordinaria (punto b, comma 1 art. 3 del T.U. 380/2001). Per gli edifici di nuova costruzione sono consentite le

flessibilità dovute al passaggio di scala del progetto architettonico, nel rispetto delle altezze minime e massime e dei fili fissi stabiliti in Allegato. Il valore di SLP4 costituisce limite massimo inderogabile; le quantità di SLP4 e di V4 calcolate nella tabella (cfr. tabella 4) in relazione alla singola UMI possono essere distribuite nelle diverse tipologie previste per i diversi edifici che compongono l'UMI, nel rispetto delle altezze massime di ogni singolo edificio e dei vincoli planimetrici definiti nelle Planimetrie di progetto, nonché negli allegati delle presenti norme. Eventuali variazioni della cubatura stimata (V4), derivanti dal progetto architettonico, sono possibili a condizione che sia verificata ed eventualmente rimodulata la dotazione di parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 122/1989 nell'ambito della UMI stessa.

4. Sono ammesse funzioni direzionali, di esposizione e di deposito, per commercio - limitatamente alla strutture di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq e/o agli esercizi di vicinato "speciale" ex L.r. n. 1/2014 - oltre che servizi ed attrezzature, pubbliche e di uso pubblico. Le funzioni commerciali devono essere comunque contenute entro il 20% della superficie lorda di pavimento di ogni edificio.

5. L'agibilità di questa UMI è subordinata alla messa in sicurezza idrogeologica dei versanti a rischio (art. 17, comma 4) e all'avvenuto collaudo della UMI n°0.

Articolo 23 - UMI n°5 – Produzione di beni

1. Si tratta dell'insediamento destinato alla produzione di beni e ai servizi di base ad essa funzionale, ivi compresi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della Legge 765/1967 e all'art. 2 della L.122/1989 e s.m.i. Il complesso per la produzione di beni utilizza le preesistenze edilizie come matrice insediativa: a questa base si aggiungono alcune misurate addizioni volumetriche atte a consentire una disposizione degli spazi adeguata ai nuovi usi. Una corte trapezoidale, aperta verso la collina, diventa l'elemento funzionale (parcheggi pertinenziali, area per carico/scarico della merce) oltre che rappresentativo del piccolo insediamento. Presenta un'estensione di **11.490** mq.

3. La superficie lorda di pavimento realizzabile è pari al massimo a: **SLP5 = 10.400** mq che corrisponde a una cubatura V5 = 99.750 mc. Almeno il 10% della zona dovrà essere caratterizzata da sistemazioni non impermeabilizzanti. Le funzioni produttive sono localizzate nei manufatti preesistenti, opportunamente ristrutturati, e in alcuni edifici di nuovo impianto integrati e relazionati a quelli preesistenti. Con riferimento alla tavola EP8, in particolare: per gli edifici contrassegnati dalla lettera "b", sono consentiti interventi edilizi di livello 2; gli edifici contrassegnati dalla lettera "c", di nuova costruzione, devono rispettare un'altezza massima pari al colmo degli edifici preesistenti, oggetto di demolizione e ricostruzione con ripristino volumetrico. Per gli edifici di nuova costruzione sono consentite le flessibilità dovute al passaggio di scala del progetto architettonico, nel rispetto delle altezze minime e massime e dei fili fissi stabiliti in Allegato. Il valore di SLP5 costituisce limite massimo inderogabile; le quantità di SLP5 e di V5 calcolate nella tabella (cfr. tabella 6) in relazione alla singola UMI possono essere distribuite nelle diverse tipologie previste per i diversi edifici che compongono l'UMI, nel rispetto delle altezze massime di ogni singolo edificio e dei vincoli planimetrici definiti nelle Planimetrie di progetto, nonché negli allegati delle presenti norme. Eventuali variazioni della cubatura stimata (V5), derivanti dal progetto architettonico, sono possibili a condizione che sia verificata ed eventualmente rimodulata la dotazione di parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 122/1989 nell'ambito della UMI stessa.

4. Sono ammesse funzioni produttive di tipo manifatturiero (purché compatibili con i vicini insediamenti terziari e residenziali), di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito, oltre che servizi ed attrezzature, pubbliche e di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di spazi di esposizione e vendita dei beni prodotti, a patto che gli stessi spazi siano direttamente collegati al relativo laboratorio artigianale e non presentino una SLP superiore ad un terzo di quella complessiva derivante dalla somma del laboratorio di produzione e del connesso spazio di vendita/esposizione.

5. L'agibilità di questa UMI è subordinata alla messa in sicurezza idrogeologica dei versanti a rischio (art. 17, comma 4) e all'avvenuto collaudo della UMI n°0.

Articolo 24 - UMI n°6 – Insedimento residenziale

1. Si tratta di un insediamento residenziale e relativi parcheggi pertinenziali. L'aggregazione degli edifici di nuovo impianto, da' luogo a due unità di vicinato articolate intorno ad una corte pavimentata collettiva. I cluster, immersi in un parco con giardini e campi da gioco, si relazionano principalmente con il nuovo tracciato viario (Est-Ovest) che mette in rapporto la parte residenziale con le funzioni produttive. Presenta un'estensione di **15.030** mq.

2. La superficie lorda di pavimento realizzabile è pari al massimo a: **SLP6 = 17.400** mq che corrisponde a una cubatura stimata $V5 = 60.300$ mc.. Almeno il 25% della superficie dell'unità deve essere permeabile, sistemata a parco, giardino o ad orto. Gli edifici di nuovo impianto (categoria d'intervento ai sensi dell'art. 16: livello 3) dovranno essere progettati rispettando le disposizioni del precedente art. 11 e le specificazioni planimetriche definite nella tavola EP1. Sono consentite le flessibilità dovute al passaggio di scala del progetto architettonico, nel rispetto delle altezze minime e massime e dei fili fissi stabiliti in Allegato. Il valore di SLP6 costituisce limite massimo inderogabile; le quantità di SLP6 e di V6 calcolate nella tabella (cfr. tabella 3) in relazione alla singola UMI possono essere distribuite nelle diverse tipologie previste per i diversi edifici che compongono l'UMI, nel rispetto delle altezze massime di ogni singolo edificio e dei vincoli planimetrici definiti nelle Planimetrie di progetto, nonché negli allegati delle presenti norme. Eventuali variazioni della cubatura stimata (V6), derivanti dal progetto architettonico, sono possibili a condizione che sia verificata ed eventualmente rimodulata la dotazione di parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 122/1989 nell'ambito della UMI stessa.residenziali, per commercio - limitatamente alla strutture di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq e/o agli esercizi di vicinato "speciale" ex L.r. n. 1/2014 - e per servizi ed attrezzature, pubbliche e di uso pubblico. Le funzioni commerciali devono essere contenute entro il 20% della superficie lorda di pavimento di ogni edificio. Non sono ammesse funzioni residenziali ai piani terra degli edifici, essendo consentite solo le funzioni strettamente connesse alla residenza di cui all'art. 3 del DI 1444/1968: negozi di prima necessità, servizi collettivi, hall comuni, ecc.

5. L'agibilità di questa UMI è subordinata alla messa in sicurezza idrogeologica dei versanti a rischio (art. 17, comma 4) e all'avvenuto collaudo della UMI n°0.

Articolo 25 - UMI n°7 – Parco privato ad uso pubblico

1. L'UMI presenta un'estensione di **18.400** mq: si tratta di un'area caratterizzata in parte da condizioni d'instabilità dei versanti che rimane di proprietà del proponente assoggettata ad uso pubblico con le modalità specificate in Convenzione. E' prevista la messa in sicurezza e la realizzazione di un parco verde in continuità con quello dell'UMI 8 (Parco pubblico). E' inoltre prevista la sistemazione di uno spazio con spalti naturalistici atto ad ospitare eventi e spettacoli all'aperto, assemblee ed attività sportive. Il progetto dell'UMI n.7 dovrà essere condotto unitariamente a quello dell'UMI n.8.

2. Nell'ambito della sistemazione del parco è consentita la realizzazione di piccole attrezzature a servizio del parco (servizi igienici, punti di ristoro, spogliatoi a servizio di attività sportive e ricreative, depositi, guardiana), integrate nel progetto paesaggistico. Complessivamente la volumetria complessiva di questi manufatti dovrà avere una consistenza non superiore a **Slp= 400 mq**. L'altezza massima consentita è: **H = 3,5** m.

3. La realizzazione del parco è subordinata alla preventiva messa in sicurezza dei versanti gravati da rischio frana.

Articolo 26 - UMI n°8 – Parco pubblico

1. Si tratta del parco pubblico costituente opera di urbanizzazione a servizio dell'insediamento e del settore urbano di riferimento (standard urbanistico ai sensi del DI 1444/1968 e smi). Presenta un'estensione complessiva di **45.084** mq.

2. L'intero parco sarà oggetto di un unico progetto architettonico ed agronomico, inclusivo delle aree a parco contenute nella contigua UMI n.7. Nell'ambito del progetto saranno definite alcune piccole attrezzature di servizio da destinare a: servizi igienici, depositi, guardiania, eventuali punti di ristoro e spogliatoi a servizio di attività sportive e ricreative. Detti locali saranno dimensionati in funzione delle esigenze del personale addetto alla gestione, alla manutenzione e alla sorveglianza del parco e alle esigenze di comfort per gli utenti; la loro altezza massima in ogni caso non dovrà essere superiore a **H = 3,5** m. Nell'ambito del progetto del parco sarà individuato un percorso caratterizzato da una carreggiata con fondo stabilizzato al fine di consentire la percorrenza dei veicoli di servizio necessari alla manutenzione dello stesso.

3. La realizzazione del parco è subordinata alla preventiva messa in sicurezza dei versanti gravati da rischio frana.

Articolo 27 - UMI n°9 – Campo/Parcheggio

1. Si tratta di un'area a standard ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 la cui superficie, pari a **7.240** mq è equamente divisa tra parcheggio pubblico a raso (3.620 mq) e parco pubblico verde (3.620 mq).

2. La realizzazione del parco dovrà essere eseguita in conformità e nel rispetto delle indicazioni prestazionali e morfologiche contenute negli elaborati EP16, EP17, EP18, EP19, EP20 del presente PUA e dell'allegato Progetto preliminare. Il parcheggio sarà realizzato nel rispetto delle disposizioni degli articoli 15 e 17 delle NTA della Variante generale del PRG di Napoli.

Articolo 28- UMI n°10 – Parcheggi pubblici a raso

1. Si tratta di parcheggi a raso costituenti area a standard ai sensi degli artt.3 e 5 del DI 1444/1968. L'UMI presenta un'estensione complessiva di **7.804** mq, ed è articolata in cinque aree di parcheggio 10° (1.012 mq), 10b (2.588 mq), 10c (2.590 mq), 10d (1039 mq), 10e (575 mq).

2. Il parcheggio sarà realizzato nel rispetto delle disposizioni degli articoli 15 e 16 delle NTA della Variante generale del PRG di Napoli.

Articolo 29 - UMI n°11 – Attrezzatura scolastica

1. Si tratta di un istituto scolastico a servizio della residenza, dimensionato ai sensi del DI 1444/1968 e nel rispetto del dimensionamento di cui al Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 e s.m.i. Presenta un'estensione di **8.044** mq.

Parte III – Disciplina per la redazione dei progetti

Articolo 30 – Definizione dei margini di flessibilità

1. Nelle schede allegate alle presenti norme (Allegato 1) sono illustrati i margini di flessibilità che - nel rispetto dei fili fissi, delle altezze massime e minime, nonché delle quantità edificatorie e delle funzioni definite nella Parte II - potranno essere tollerati, nel passaggio tra progetto urbanistico e progetto edilizio, senza comportare variante al PUA.

Articolo 31 – Caratteristiche architettoniche, spazi pubblici, aree verdi

1. In sede di progettazione edilizia, nella scelta dei materiali e delle finiture degli edifici ed in particolare nella definizione della superficie esterna degli stessi edifici, dovrà essere assicurata la distinzione tra preesistenze edilizie ed integrazioni contemporanee. Per gli edifici storici saranno utilizzati intonaci, tinteggiature e tinte appartenenti all'edilizia tradizionale e al contesto locale.

2. Gli elementi di arredo urbano, come pure le recinzioni e l'illuminazione, pubblica e privata, dovranno presentare caratteri di unitarietà e qualità delle finiture che dovranno armonizzarsi tra loro e con il progetto generale di sistemazione delle aree pubbliche, secondo i requisiti prestazionali contenuti nell'Allegato 2.

3. Le aree a verde saranno trattate e gestite nel rispetto del Regolamento allegato alle presenti NTA (Allegato 3).

Articolo 32 – Standard energetici degli edifici

1. In sede di progetto edilizio dovranno essere adottate misure finalizzate ad elevare le prestazioni bioclimatiche ed energetiche degli edifici; in particolare dovranno essere oggetto di approfondimento e valutazione i seguenti elementi: orientamento; illuminazione naturale; ombreggiamento estivo; prestazioni dei serramenti e ponti termici; pareti ventilate e pareti sempre verdi; tetti verdi e coperture ombreggiate; coperture ventilate sottomanto.

2. I progetti edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle prestazioni definite nell'Allegato 2.

Allegato 1 – Schede descrittive delle UMI d'interesse privato

(i campi contrassegnati dal simbolo * sono prescrittivi, gli altri dati riportati hanno valore illustrativo ed esplicativo. Ha inoltre carattere prescrittivo la colonna "categorie di intervento", con riferimento all'art. 16)

TABELLA 1 - UMI private a prevalente destinazione residenziale

UMI 1

destinazione d'uso	ID edificio	categorie di intervento (Dpr 380/2001)	slp max	volume max	h max	slp di vendita	parcheggi pertinenziali		aree private ad uso pubblico	
							L. 122/89	LR 1/2014	livello 1	livello 2
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2000	7200	22 *	-	-	-	-	-
residenziale in linea	2	nuova costruzione	3000	9900	18 *	-	4110	-	660	-
residenziale a torre	3a	nuova costruzione	7000	24000	65 *	-	-	-	-	-
totali			12000 *	41100			4110		660	-

TABELLA 2 - UMI private a prevalente destinazione residenziale

UMI 2

destinazione d'uso	ID edificio	categorie di intervento (Dpr 380/2001)	slp max	volume max	h max	slp di vendita	parcheggi pertinenziali		aree private ad uso pubblico	
							L. 122/89	LR 1/2014	livello 1	livello 2
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2200	7260	22 *	-	-	-	-	-
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2200	7260	22 *	-	-	-	-	-
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2200	7260	22 *	-	7260	-	1580	-
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2200	7260	22 *	-	-	-	-	-
residenziale in linea	2	nuova costruzione	4000	13200	18 *	-	-	-	-	-
residenziale a torre	3a	nuova costruzione	9150	30360	75 *	-	-	-	-	-
totali			21950 *	72435			724		1660	-

TABELLA 3 - UMI private a prevalente destinazione residenziale**UMI 6**

destinazione d'uso	ID edificio	categorie di intervento (Dpr 380/2001)	slp max	volume max	h max	slp di vendita	parcheggi pertinenziali		aree private ad uso pubblico	
							L. 122/89	LR 1/2014	livello 1	livello 2
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2000	7260	22 *	-	-	-	-	-
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2000	7260	22 *	-	-	-	-	-
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2000	7260	22 *	-	6030	-	910	-
residenziale isolata	1	nuova costruzione	2000	7260	22 *	-	-	-	-	-
residenziale in linea	2	nuova costruzione	2000	7260	18 *	-	-	-	-	-
residenziale a torre	3a	nuova costruzione	7400	24000	75 *	-	-	-	-	-
totali			17400 *	60300			6030		910	-

UMI RESIDENZIALI (nn. 1,2,6): DATI DI SINTESI

SLP = 51.350 mq

Volume = 173.835 mc

Abitanti stimati(100 mc/ab) = 1.740

Aree private ad uso pubblico: 3150 mq

TABELLA 4 - UMI privata a prevalente destinazione direzionale**UMI 4**

destinazione d'uso	identificativo edificio	categorie di intervento (Dpr 380/2001)	slp max	volume max	h max	slp di vendita	parcheggi pertinenziali		aree private ad uso pubblico	
							L. 122/89	LR 1/2014	livello 1	livello 2
uffici	d1	nuova costruzione	3300	10890	12 *	-	1089		4200	-
uffici	d1	nuova costruzione	3500	11550	12 *	-	1155			
sub_totali			6800 *	22440			2244		4200	
uffici	d2	nuova costruzione	2200	6820	12 *	-	682			
uffici	a	manutenzione straordinaria	1500	4500	7 *	-	-			11628
sub_totali			3700 *	11320			682			11628

UMI DIREZIONALE (n.4): DATI DI SINTESI

SLP = 10.500 mq

Volume = 33.760 mc

Aree private ad uso pubblico: 15.828 mq

TABELLA 5 - UMI privata a prevalente destinazione commerciale**UMI 3**

destinazione d'uso	ID	categorie di intervento (Dpr 380/2001)	slp	sc	volume	slp	sc	volume	h (colmo)	Δ slp	slp di vendita	parcheggi pertinenziali		aree private ad uso pubblico	
												L. 122/89	LR 1/2014	livello 1	livello 2
commercio	a1	recupero edilizio	1540	1150	14990	1650	1150	14990	12 *	110	774	-	1934		
commercio	b1	nuova costruzione		ed. nuovo		200	180	1692	12 *	-	94	169	234		
commercio	a2	recupero edilizio	1410	1150	13550	1800	1150	13550	12 *	390	844	-	2110		
commercio	a3	recupero edilizio	1750	1500	10120	2100	1500	10120	12 *	350	984	-	2461		
commercio	a4	recupero edilizio	1610	1500	10050	2100	1500	10050	12 *	490	984	-	2461	4550	3758
commercio	b2	nuova costruzione		ed. nuovo		5600	2800	26320	12 *	-	2625	2632	6563		
commercio	c1	recupero volumetrico	2200	1500	17410	2150	1500	17410	12 *	-50	1008	-	2520		
commercio	c2	recupero volumetrico	1500	1500	15690	2150	1500	15690	12 *	650	1008	-	2520		
commercio	c3	recupero volumetrico	1890	1400	14230	2050	1400	14230	12 *	160	961	-	2403		
commercio	b3	nuova costruzione		ed. nuovo		12200	6100	57340	12 *	-	5718	5734	14295		
totali						32000 *	18780	181392			15000 *	8535	37500	4550	3758

UMI COMMERCIALE (N.3): DATI DI SINTESI

SLP = 32.000 mq

Volume = 181.392 mc

Aree private da convenzionare all'uso pubblico: 8.308 mq

TABELLA 6 - UMI privata destinata a produzione di beni**UMI 5**

destinazione d'uso	identificativo edificio	categorie di intervento (Dpr 380/2001)	slp	sc	volume	slp max	sc	volume max	h max (colmo)	Δ slp	parcheggi pertinenziali		aree private ad uso pubblico	
											L. 122/89	LR 1/2014	livello 1	livello 2
produttivo	b1	nuova costruzione		ed. nuovo		2600	2160	24700	12 *	-	2470	-		
produttivo	c1	recupero volumetrico	2170	1400	15675	1600	1400	15675	12 *	-520	-	-		
produttivo	b2	nuova costruzione		ed. nuovo		2000	1580	19000	12 *	-	1900	-	440	-
produttivo	c2	recupero volumetrico	1760	1400	15675	1600	1400	15675	12 *	-110	-	-		
produttivo	b3	nuova costruzione		ed. nuovo		2600	2250	24700	12 *	-	2470	-		
totali						10400 *		99750			6840		440	-

UMI DESTINATA ALLA PRODUZIONE DI BENI (n.5): DATI DI SINTESI

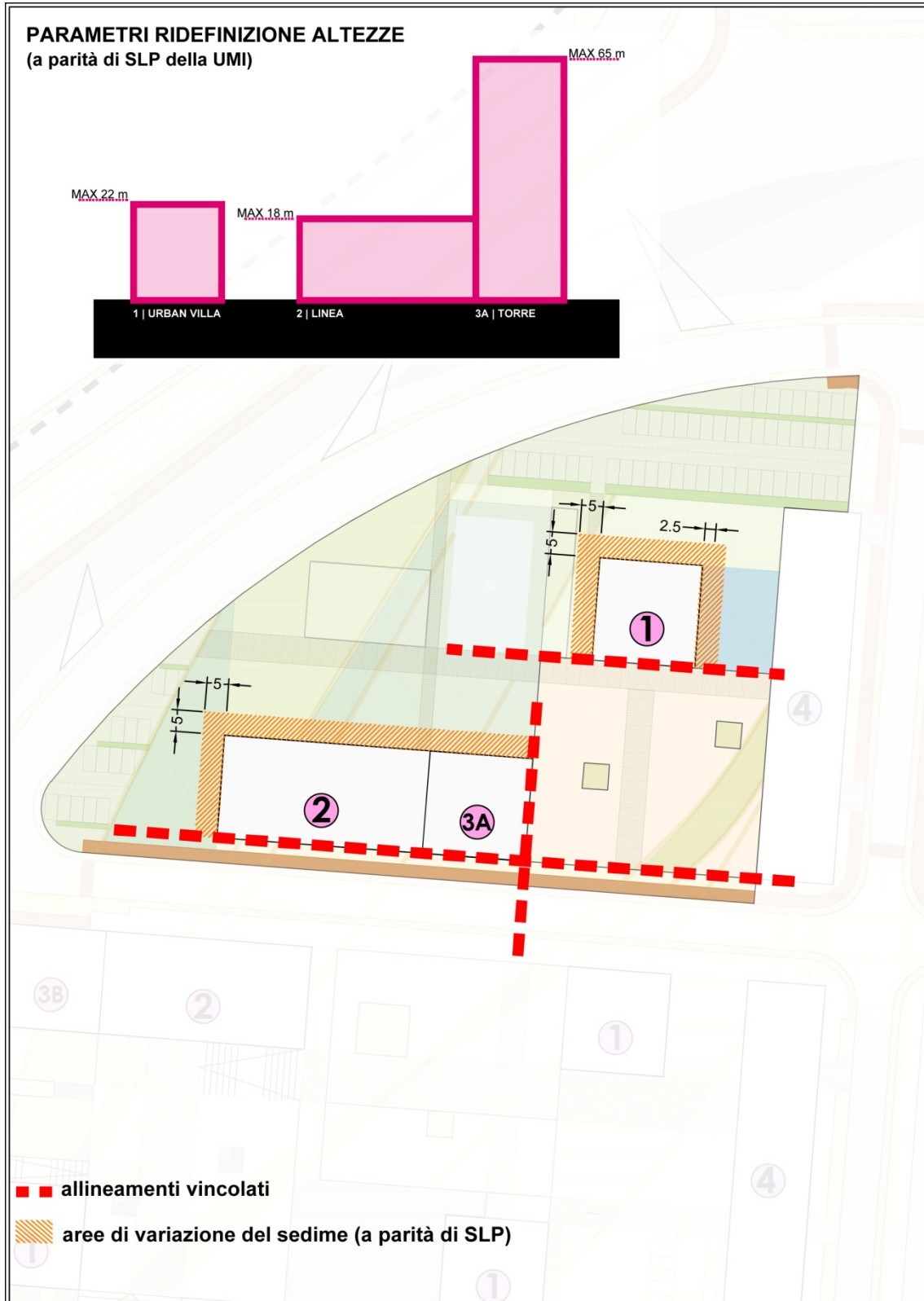
SLP = 10.400 mq

Volume = 99.750 mc

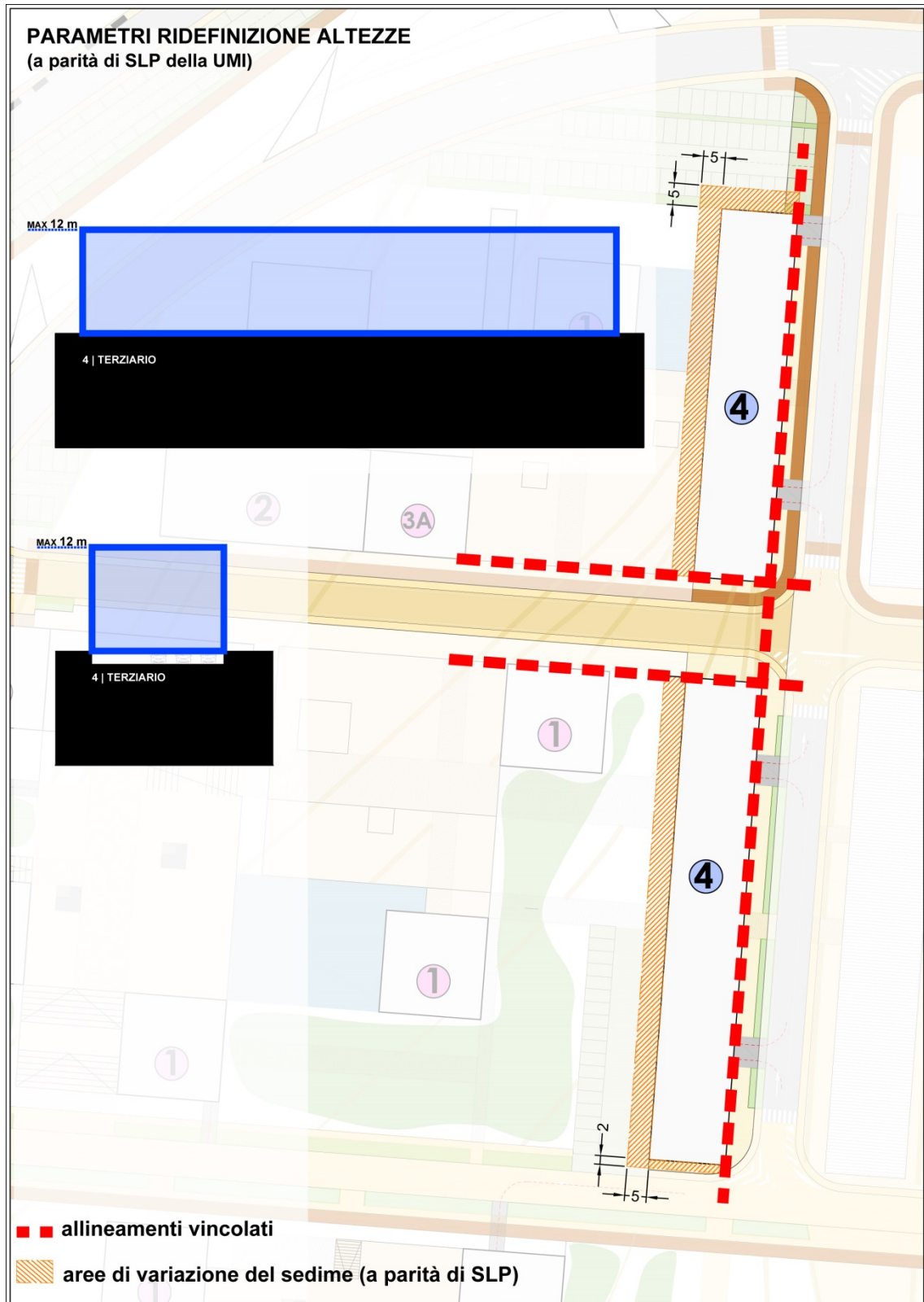
Aree private ad uso pubblico: 440 mq

DEFINIZIONE DEI MARGINI DI FLESSIBILITÀ

1. Nelle schede che seguono sono definiti i margini di flessibilità che - nel rispetto delle altezze massime e minime, nonché delle quantità edificatorie e delle funzioni definite nella Parte II - potranno essere tollerati, nel passaggio tra progetto urbanistico e progetto edilizio, senza comportare variante al PUA.



UMI N.1 - RESIDENZIALE



UMI N.4 - DIREZIONALE

Allegato 2 – Requisiti prestazionali

Articolo 1 – Standard energetici degli edifici e Protocollo Itaca

1. L'attività edilizia è condizionata dalle finalità introdotte dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 e gli indirizzi di cui alla DGR n. 659 del 2007. Inoltre, in attuazione delle disposizioni dei commi 4 lett. A dell'art. 4, 5 dell'art. 5, 8 dell'art. 7 e 4 dell'art. 12 della Legge regionale n.19/2009 sul Piano Casa, come modificata dalla L.R. 1/2011, le attività edilizie dovranno essere svolte nel rispetto delle "Linee guida per la valutazione energetico ambientale degli edifici (...). Protocollo Itaca Campania Sintetico", approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 145 del 12.04.2011. In particolare:

- per gli edifici destinati ad edilizia residenziale il livello di prestazione espresso dal punteggio finale dell'edificio, che emerge dalla valutazione rispetto alle prestazioni energetico-ambientali secondo quanto previsto dalle linee guida, deve essere pari almeno a 2 (sia in fase di progetto che di realizzazione).
- è obbligatorio predisporre efficienti sistemi di differenziazione e di raccolta della componente organica dei rifiuti solidi urbani, adibiti esclusivamente al conferimento dei rifiuti organici, nonché la predisposizione di "isole ecologiche" di condominio, di cui al "Piano Regionale Rifiuti Urbani della Regione Campania", per la raccolta differenziata dei rifiuti (anche a scomparsa) e piccoli impianti di compostaggio domestico per interventi che hanno aree destinate a verde di almeno 1.000,00 mq.

2. Le procedure per l'autovalutazione delle prestazioni secondo il protocollo ITACA sintetico 2009 sono a carico del progettista, che ne assevererà i risultati in fase di progetto e del direttore dei lavori, che ne assevererà i risultati a lavori ultimati. L'asseverazione delle prestazioni del Progettista e del Direttore dei Lavori sono documenti necessari per l'ottenimento del titolo abilitativo e dell'agibilità.

Articolo 2 – Precisazioni tecnologiche

1. Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

2. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

3. Per gli edifici nuovi e per le ristrutturazioni edilizie è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle Tabelle allegate alla DGR n. 659 del 18 aprile 2007, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

4. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

5. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

6. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

7. Per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

8. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

9. È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

10. Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici e/o termodinamici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m2 di superficie disponibile per l'impianto solare.

11. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

12. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come: l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale; l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

13. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

14. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

15. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga alle quantità di Superficie lorda di pavimento stabilita nei precedenti articoli.

16. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

17. Nelle nuove costruzioni è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

18. Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti/compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

19. E' necessario ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

20. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

21. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

22. La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

1. Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
 - a. annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
 - b. lavaggio delle aree pavimentate;
 - c. usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
2. Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:
 - a. alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
 - b. alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
 - c. distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
 - d. usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

23. Nell'ambito della realizzazione delle Unità minime n. 1, 2, 6, 7 andranno realizzate vasche per la raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi.

24. Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.

25. Per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la possibilità di mantenere un'elevata capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, nonché l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Articolo 3 - Percorsi pedonali e marciapiedi

1. Tutte le strade devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I marciapiedi ed i passaggi pedonali, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
3. I marciapiedi devono essere realizzati con larghezza minima di 2,00 mt., dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.
4. Nel caso in cui i percorsi pedonali si affianchino a canali o vasche vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.
5. I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per favorire la permeabilità del suolo e la crescita dell'erba.
6. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne para-pedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Articolo 4 – Percorsi ciclo-pedonali

1. La progettazione delle piste ciclabili deve rispettare le seguenti dimensioni minime: 1,50 m per corsie a senso unico; 2,50 m per piste a doppio senso; 4,50m per percorsi misti
2. I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o ricavati sulle carreggiate ed i marciapiedi di strade esistenti. Qualora sia realizzata su corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, va separata con segnaletica orizzontale e verticale; qualora sia realizzata in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, va fisicamente separata dalla sede relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili (dim. min. 0.50 m). La ciglionatura delle aiuole deve essere poco rilevata e non presentare spigoli vivi.
3. I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono: asfalti speciali e colorati o terra stabilizzata per la parte ciclabile; lastricato in pietra, mattonato (in laterizio o tufo), autobloccanti a griglia erbosa, terra stabilizzata per la parte pedonale.
4. Nei progetti di dettaglio dello spazio pubblico, vanno previsti parcheggi per le biciclette.

Articolo 5 – Parcheggi a raso

1. Al fine di rispettare la giusta distribuzione di funzioni e la continuità delle aree sistemate a verde, i parcheggi a raso possono essere realizzati esclusivamente nelle zone allo scopo individuate nella tavola EP15.
2. I parcheggi a raso devono essere: strutturati sulla separazione dei percorsi pedonali da quelli automobilistici; b) piantumati con alberi d'alto fusto e marginati con siepi; c) realizzati nel rispetto delle caratteristiche di permabilità ed alberatura definiti dagli articoli 15 e 18 delle NTA della Variante del PRG.
3. I materiali utilizzabili sono: cemento (cls), asfalti colorati, terra stabilizzata, autobloccanti a griglia erbosa, terra battuta stabilizzata. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche in cemento (cls), legno, lastricati in pietra o mattonati (laterizi o tufo).

4. Gli alberi e gli arbusti da utilizzare vanno scelti tra quelli di cui all'Allegato 3, evitando l'uso di specie resinose o comunque dannose per gli autoveicoli.

Articolo 6 – Sistema di distribuzione idrico

1. Il sistema di alimentazione idrico si compone di due reti di distribuzione: rete idropotabile, rete di servizio.
2. Il sistema idropotabile è alimentato dalla rete idrica cittadina gestita dall'ABC, mentre la rete di servizio è alimentata dalle risorse idriche recuperate e invase nella vasca volano.
3. La rete di servizio distribuisce le portate destinate alla: irrigazione dei giardini; alla pulizia delle superfici lastricate pubbliche e delle fogne; alimentazione delle fontane pubbliche; fabbisogni antincendio.
4. Le acque distribuite dalla rete di servizio non possono essere assolutamente utilizzate per scopi idropotabili.

Articolo 7 – Rete di drenaggio

1. Il sistema di drenaggio delle acque reflue è composto dalla rete di drenaggio acque nere e dalla rete di drenaggio acque bianche (sistema separato).
2. Nella rete acque nere possono essere scaricate unicamente le acque reflue prodotte dalle utenze civili, o ad esse assimilabili, mentre nella rete acque bianche possono essere sversate unicamente le acque pluviali.
3. Ogni commistione da le acque reflue domestiche -o ad esse assimilabili- e le acque pluviali deve essere assolutamente evitato prima del conferimento al sistema fognante.
4. Affinché i reflui prodotti dalle attività produttive possano essere sversati nella fognatura nera devono essere assimilabili ai reflui domestici (ex art. 101 comma 7).
5. La progettazione ed il collaudo del sistema di drenaggio deve rispondere agli indirizzi forniti dalla Circolare Ministeriale dei LL.PP. n. 11633 del 07.01.74.

Articolo 8 – Vasche di prima pioggia

1. La funzione prevalente delle Vasche di prima pioggia è quella di pretrattare le acque iniziali pluviali al fine di separare i solidi sospesi sedimentabili e le sostanze flottanti.
2. La posizione e la forma delle vasche individuata sugli elaborati grafici è indicativa, essendo demandato al progetto di dettaglio la verifica del corretto funzionamento dell'impianto idrico e l'estensione dei bacini di raccolta.
3. Con cadenza almeno semestrale le vasche di prima pioggia saranno sottoposte agli interventi di manutenzione e verifica.

Articolo 9 – Vasca volano (“laghetto”)

1. La vasca volano o o “laghetto” ha la funzione di laminare i picchi di carico del sistema idraulico, contribuendo al contempo al corretto ciclo delle acque mediante l'accumulazione di riserve utilizzabili per l'irrigazione del parco ed altri usi compatibili.
2. La posizione e la forma della vasca volano individuata sugli elaborati grafici è indicativa, essendo demandato al progetto di dettaglio la verifica del corretto funzionamento dell'impianto idrico e l'estensione del bacino di laminazione.
3. La capacità di laminazione della vasca volano deve essere commisurata alla capacità di vettoriamento idraulico del canale San Severino - corpo ricettore.

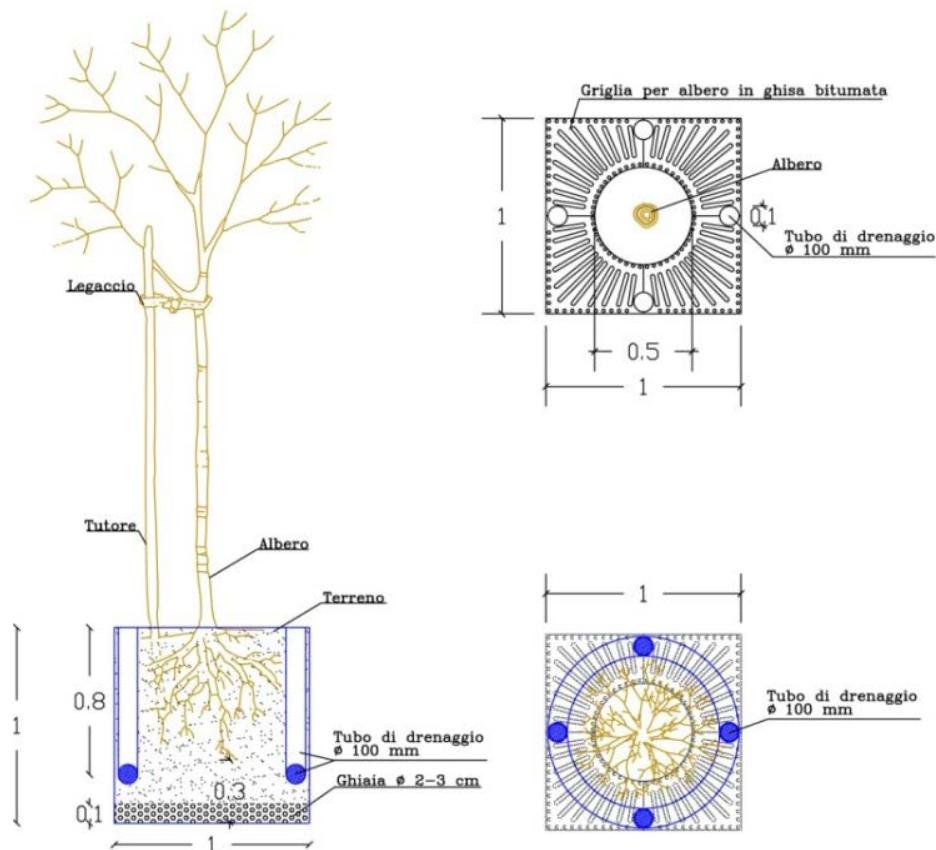
4. Le verifiche idrauliche a tal fine sviluppate dovranno basarsi su eventi di piena il cui periodo di ritorno è in linea con gli indirizzi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino competente.
5. Al fine di rendere fruibili le sponde del laghetto, queste dovranno presentare pendenza non superiore a 1:10. Per livellette spondali superiori dovranno essere previste opportune ringhiere di protezione.
6. Con cadenza annuale bisognerà provvedere all'asportazione del materiale sedimentato sul fondo della vasca volano, garantendo in tal modo il volume di laminazione previsto da progetto.
7. La pulizia ed il taglio della vegetazione sulle sponde del laghetto rientra nelle attività di manutenzione ordinaria.

Allegato 3 – Regolamento del verde

Articolo 1 - Salvaguardia delle aree verdi esistenti

1. Tutte le aree individuate nelle tavole EP16, EP17, EP18, EP19, EP20, come “aree ecologicamente attive e di conservazione” vanno preservate e tutelate. Gli interventi volti alla preservazione di suddette aree consisteranno in:

- Recinzione dell’area;
- Per gli alberi singoli da salvaguardare, va previsto un sistema di fasciatura temporanea del tronco con teli di juta per preservarli da eventuali ferite accidentali dovute alla movimentazione dei mezzi meccanici presenti.
- Le operazioni di scavo per l’eliminazione del massetto di cemento o di asfalto presente in prossimità delle piante deve essere fatto a mano per evitare la tranciatura dell’apparato radicale con conseguente sbilanciamento dell’albero e possibile morte dello stesso individuo;
- Ogni scavo da effettuare per la realizzazione dei sottoservizi deve avvenire ad una distanza minima di 3,5 metri da piante di nuovo impianto e ad una distanza di 3 volte la circonferenza del tronco come previsto dall’Ordinanza Sindacale n. 1243 del 29/06/2005
- Per gli alberi di nuovo impianto in aree pavimentate, si dovrà prevedere l’inserimento di un tubo di drenaggio forato e rivestito da tessuto non tessuto da posizionare intorno all’albero ad una profondità variabile tra i 40 e i 60 cm dal piano di campagna. Tale tubo dovrà avere non meno di due attacchi a T sui quali inserite un ulteriore tubo che terminerà all’altezza del piano di calpestio. Il diametro di tali tubi potrà variare da 100 a 150 mm. E dovrà essere realizzato in conformità allo schema che segue:



2. La recinzione del parco dovrà essere realizzata con strutture in legno e/o metallo tali da consentire l'introspezione visiva, eventualmente accoppiate a barriere vegetali e siepi. E' consentita la realizzazione di un cordolo di basamento con un'altezza non superiore ad 0,40 m. E' consentita la riconfigurazione, anche mediante demolizione e ricostruzione a parità di altezza, del muro di recinzione esistente, opportunamente finestrato e intervallato da tratti che consentano la visione del parco dalla pubblica strada.

Articolo 2 - Qualità della vegetazione

1. La vegetazione di nuovo inserimento dovrà rispondere ai requisiti prestazionali (Caratteristiche funzionali e Caratteristiche tecniche) di seguito riportati in funzione della tipologia d'area interessata dalle operazioni. La vegetazione arborea utilizzata sarà scelta tra quelle riportate nella tavola dell'abaco delle piante e suddivisa per appartenenza alla classe di grandezza.

Aree pedonali pavimentate

Prestazioni. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Capacità di ombreggiamento. Caratterizzazione coerente con i lineamenti del verde presente nell'area.

Precisazioni. Buche a raso della pavimentazione, con dimensioni minime di 120 per 120 centimetri e profondità di 100 centimetri, se necessario, copri buca idoneo al luogo. È possibile utilizzare materiali di nuova generazione (quali resine ad alta permeabilità o altro materiale o in ghisa bituminosa con foro interno di 100 centimetri di diametro nelle aree prossime ai manufatti storici). Distanze da edifici come riportato nell'Elaborato Agr Ep 18 e comunque mai inferiore ai 6 metri. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante arboree caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, i cavi dovranno essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, da 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati e comunque proporzionato alla dimensione della chioma come riportato nell'elaborato Agr.Ep 18.

Aree a parcheggio

Prestazioni. Resistenza all'inquinamento. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Capacità di ombreggiamento. Caratterizzazione coerente con i lineamenti del verde presente nel comparto.

Precisazioni. Sistemazione degli alberi in aiuole poste lungo la congiunzione degli stalli. Larghezza delle aiuole proporzionate alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, e comunque con luce interna a eventuali cordoli non inferiore a 120 centimetri. Nei casi di impossibilità di previsione di aiuole, posizionamento degli alberi in griglie che evitino il calpestio. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. È possibile utilizzare materiali di nuova generazione (quali resine ad alta permeabilità o altro materiale o in ghisa bituminosa con foro interno di 100 centimetri di diametro nelle aree prossime ai manufatti storici). Distanze da edifici come riportato nell'Elaborato Agr Ep 18 e comunque mai inferiore ai 6 metri. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante arboree caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati e comunque proporzionato alla dimensione della chioma come riportato nell'elaborato Agr.Ep 18.

Alberature stradali

Prestazioni. Resistenza all'inquinamento. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Capacità di ombreggiamento. Caratterizzazione coerente con i lineamenti del verde presenti nell'area.

Precisazioni. Buche a raso della pavimentazione, con dimensioni minime di 120 per 120 centimetri e profondità di 100 centimetri, se necessario, copri buca idoneo al luogo. È possibile utilizzare materiali di nuova generazione (quali resine ad alta permeabilità o altro materiale o in ghisa bituminosa con foro interno di 100 centimetri di diametro nelle aree prossime ai manufatti storici). Distanze da edifici come riportato nell'Elaborato Agr Ep 18 e comunque mai inferiore ai 6 metri. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante arboree caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, i cavi dovranno essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, da 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati e comunque proporzionato alla dimensione della chioma come riportato nell'elaborato Agr.Ep 18.

Are di verde privato ad uso pubblico

Prestazioni. Resistenza all'inquinamento. Frutti e o foglie non velenose. Ridotta potenzialità allergogena. Caratterizzazione coerente con i lineamenti del verde presenti nell'area.

Precisazioni. Buche pari, sia per superficie che per profondità, a 1,5 volte le dimensioni della zolla o del contenitore nel quale è avvenuta la coltivazione degli alberi/arbusti. Distanze da edifici come riportato nell'Elaborato Agr Ep 18 e comunque mai inferiore ai 6 metri. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante arboree caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati e comunque proporzionato alla dimensione della chioma come riportato nell'elaborato Agr.Ep 18.

Articolo 3 - Materiale vegetale

1. Per materiale vegetale si intende tutto il materiale vivo, alberi, arbusti, semenzali, sementi, piante acquatiche e paludose, occorrenti per l'esecuzione del lavoro.
2. Le caratteristiche con le quali le piante dovranno essere fornite (densità e forma della chioma, presenza e numero di ramificazioni, sistema di preparazione dell'apparato radicale, etc.) sono di seguito precisate:

Alberi

Gli alberi dovranno presentare portamento e dimensioni rispondenti alle caratteristiche tipiche della specie, della varietà e della età al momento della loro messa a dimora. Dovranno essere costituiti da piante di pronto effetto decorativo ed immuni da imperfezioni ed anomalie che ne possano sminuire il valore ornamentale. Gli alberi dovranno essere stati specificatamente allevati per il tipo di impiego previsto (es. alberate stradali, filari, esemplari isolati o gruppi, etc.).

In particolare il fusto e le branche principali dovranno essere esenti da deformazioni, capitozzature, mutilazioni e ferite di qualsiasi origine e tipo o segni conseguenti ad urti, grandine, scortecciamenti, legature, ustioni da sole, cause meccaniche in genere.

Inoltre, non dovranno presentare cicatrici non derivate da potatura.

La chioma, salvo quanto diversamente richiesto, dovrà essere ben ramificata, uniforme ed equilibrata per simmetria e distribuzione delle branche principali e secondarie all'interno della stessa.

L'apparato radicale dovrà presentarsi ben accestito, ricco di piccole ramificazioni e di radici capillari fresche e sane e privo di tagli di diametro maggiore di un centimetro.

Arbusti e cespugli

Arbusti e cespugli, qualunque siano le loro caratteristiche specifiche (a foglia decidua o sempreverdi), anche se riprodotti per via agamica, non dovranno avere portamento "filato", dovranno possedere un minimo di tre ramificazioni alla base e presentarsi dell'altezza proporzionata al diametro della chioma e a quello del fusto.

Dovranno essere costituiti da piante di pronto effetto decorativo ed immuni da imperfezioni ed anomalie che ne possano sminuire il valore ornamentale.

In particolare, il fusto e le branche principali dovranno essere esenti da deformazioni, capitozzature, mutilazioni e ferite di qualsiasi origine e tipo o segni conseguenti ad urti, grandine, scortecciamenti, legature, ustioni da sole, cause meccaniche in genere.

Inoltre, non dovranno presentare cicatrici non derivate da potatura.

Piante tappezzanti

Le piante tappezzanti dovranno avere portamento basso e/o strisciante e buona capacità di copertura, garantita da ramificazioni uniformi.

Piante rampicanti, sarmentose e ricadenti

Le piante appartenenti a questa categoria dovranno avere almeno due forti getti, essere dell'altezza richiesta (dal colletto all'apice vegetativo più lungo) ed essere sempre fornite in zolla o in contenitore.

Piante erbacee annuali, biennali e perenni

Le piante erbacee, annuali, biennali e perenni, dovranno essere sempre fornite nel contenitore in cui sono state coltivate.

Piante bulbose, tuberose e rizomatose

Le piante che saranno consegnate sotto forma di bulbi o di tuberi dovranno essere sempre della dimensione richiesta (diametro o circonferenza), mentre quelle sotto forma di rizoma dovranno presentare almeno tre gemme. I bulbi, i tuberi e i rizomi dovranno essere sani, turgidi, ben conservati ed in stasi vegetativa.

Piante acquatiche e palustri

Le piante acquatiche e palustri dovranno essere fornite imballate in contenitore o in cassette predisposte alle esigenze specifiche delle singole piante, che ne consentano il trasporto e ne garantiscano la conservazione fino al momento della messa a dimora.

Le piante acquatiche e palustri dovranno essere fornite imballate in contenitore o cassette predisposte per le esigenze specifiche delle singole piante, che ne consentano il trasporto e ne garantiscano la conservazione e la disponibilità di umidità fino al momento della posa a dimora.

Articolo 4 – Metodologia di messa a dimora

1. Le buche ed i fossi per la piantagione delle specie vegetali dovranno avere dimensioni appropriate e le più ampie possibili in rapporto alla grandezza delle piante da mettere a dimora.

2. Per le piantagioni stradali e per quelle ricadenti su aree comunque pavimentate, le buche avranno dimensioni di mt. 2.00x2.00x1.00 per le alberature di alto fusto; di mt. 1.50x1.50x1.00 per le alberature di medio fusto; di mt. 1.00x1.00x1.00 per le alberature di basso fusto.

3. Per le piantagioni di alberature non stradali ma facenti parte di parchi, giardini ed altri spazi verdi, gli scavi saranno rispettivamente ridotti a mt. 1.30x1.30x1.00 per le alberature di alto fusto; di mt. 1.00x1.00x1.00 per le alberature di medio fusto; a mt. 0.70x0.70x1.00 per quelle di basso fusto. Per le piante arbustive destinate alla formazione di gruppi o siepi, gli scavi, singoli o a trincea, dovranno essere di larghezza e profondità non inferiore a due volte e mezza il diametro della zolla.

4. Le dimensioni delle buche vanno riferite al fondo delle stesse e, ove necessario, proporzionalmente aumentate in relazione al volume della zolla, cassa o altri contenitori delle piante da collocare a dimora.

5. Lo scavo potrà essere eseguito a mano o con mezzo meccanico; in quest'ultimo caso, il fondo della buca sarà frantumato o vangato per una profondità oltre lo scavo di cm 15, senza ulteriore compenso sul prezzo contrattuale.