

COMUNE DI NAPOLI
Piano Urbanistico Esecutivo
NORME TECNICHE INTEGRATIVE

Proprietà: SAFRA S.r.l.

*Attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata di cui all'art.
27 della Legge Regione Campania n° 16/2004*

*Area sita in Napoli alla via Circumvallazione Esterna estesa
per una superficie complessiva di mq 5.027*

Sottozona B.b della variante generale al PRG del Comune di
Napoli approvata con D.P.G.R.C. n° dell'11/6/2004

NORME TECNICHE INTEGRATIVE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

PARTE I

Disciplina generale

- Art.1 Definizione del Piano
- Art.2 Attuazione del Piano
- Art.3 Elaborati costitutivi del Piano
- Art.4 Definizione dell'area
- Art.5 Destinazione d'uso
- Art.6 Uso delle fonti energetiche rinnovabili

PARTE II

Disciplina delle aree dell'Unità d'intervento e Disciplina per la redazione del progetto

- Art.7 Disciplina per l'attuazione degli interventi
- Art.8 Unità di intervento "UMI1"
- Art.9 Unità di intervento "UMI2"
- Art.10 Unità di intervento "UMI3"

PARTE I

DISCIPLINA GENERALE

Art.1 – Definizione del Piano

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata (ex art.30 L.457/78) quale strumento urbanistico esecutivo, è stato redatto ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente a seguito della sua pubblicazione avvenuta sul BURC n.29 del 14 giugno 2004 in conformità alle previsioni in esso contenute.

Il presente Piano Particolareggiato ad iniziativa privata, definisce l'impianto complessivo dell'area in proprietà esclusiva del Proponente "SAFRA S.r.l." compresa nel perimetro dell'area omogenea definita dalle N.T.A. come zona Bb ed assoggettato a pianificazione esecutiva.

La superficie territoriale relativa al predetto strumento urbanistico esecutivo risulta pari a mq. 5.027, come risulta indicata nella tavola di proposta di Piano n.R3.

Art.2- Attuazione del Piano

Il presente Piano Particolareggiato, dopo la sua approvazione, si attua attraverso interventi diretti nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle indicazioni definite nelle alleghe tabelle e grafici progettuali secondo le procedure ed i tempi previsti nello schema di Convenzione.

Art.3 – Elaborati costitutivi del Piano

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, quale strumento urbanistico esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO TAVOLE PUA SOC. SAFRA	
RT	Relazione tecnica
TP	Titolo di proprietà
A1	Istanza
A2	Visura catastale suolo
A3	Atto costitutivo e Statuto SAFRA s.r.l.
A4	Breve relazione tecnico-esplicativa sulla tritolarità delle particelle censite al NCT al fogli 1 ai progressivi 318,319,321,323 e 325
RGeo_Gt	Relazione Geologica e geotecnica
Rlac	Relazione di impatto acustico
Riac int	Integrazione per pareri Ufficio Ambiente del comune di Napoli
R idr	Relazione idraulica + tav. rete di distribuzione per lo smaltimento delle acque pluviali
R san	Relazione descrittiva per il rilascio parere ASL + tav. 1 Planimetria generale di progetto con indicazione della distanza del fabbricato dalle strade + tav. 2 Schemi distributivi e sagoma dell'edificio con calcoli delle superfici unità immobiliari
NTI	Norme tecniche integrative del piano particolareggiato

R1	Stralcio Piano Regolatore
R2	Visura e Stralcio Catastale
R3	Planimetria catastale con confini PPE e area di proprietà del Proponente
R4	Rilievo plano-altimetrico e rilievo altrimetrico
R4 '	Rilievo plano-altimetrico e rilievo altrimetrico - richiesta di autorizzazione accesso su circ. esterna prot. 78/M del 24/01/08 conforme all'autorizzazione rilasciata dll'Amm. provinciale con n. 2096 del 16/02/07
R4 bis	Rilievo plano-altimetrico e rilievo altrimetrico - richiesta di autorizzazione accesso su circ. esterna prot. 78/M del 24/01/08 conforme all'autorizzazione rilasciata dll'Amm. provinciale con n. 2096 del 16/02/07
R5	Documentazione fotografica con planimetria con coni ottici
R6	Individuazione destinazioni d'uso attuali e previsioni di p.r.g. nei comuni limitrofi
R7	Individuazione attrezzature previste dal P:R.G. del Comune di Napoli e dei comuni limitrofi
R8	Viabilità e vie di comunicazione
P1	Planimetria generale di progetto comprensiva della proposta del confinante Gladiola S.a.S.
P2	Planimetria generale di progetto quotata
P3	Profili regolatori A-A e B-B
P4	Planovolumetrico comprensivo della proposta P.U.A. della soc. La Gladiola s.a.s.
P5	Viste prospettiche
P6	Individuazione delle aree da cedere e degli standards urbanistici
P7	Tabelle di verifica degli indici dettati dalla normativa vigente
P8	Schemi distributivi dell'edificio e sagomadell'edificio
P9	Progetto su mappa catastale
P10	Richiesta Pareri / Pareri sulla proposta di P.U.A.
C1	Relazione tecnico illustrativa opere di urbanizzazione primaria e secondaria
C2	Opere di urbanizzazione primaria - impianti e reti
C2 bis	Opere di urbanizzazione primaria - allacciamento in fogna
C3	Particolari opere di urbanizzazione primaria e secondaria
C4	Verde attrezzato e parcheggio
C5	Studio di prefattibilità ambientale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
C6	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
C7	Cronoprogramma delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
C8	Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con fogna
C9	Perizia per il costo di esproprio
C10	Convenzione tra Proponente e Amministrazione
C11	Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica Scoping - con autocertificazione

Art.4 – Definizione dell'area di intervento

Le tavole da R1 sino alla R8 identificano l'area totale compresa nel presente Piano che complessivamente è di mq. 6.257,00 dei quali mq. 5.027,00 in esclusiva proprietà del Proponente e mq. 1.230,00 in proprietà ARIN S.p.a..

In particolare la tavola allegata "individuazione delle unità minime di intervento" individua:

1. la suddivisione dell'intera superficie di intervento in aree assoggettate a progetto unitario (UMI), come definito nei successivi articoli, e disciplinato nella parte II di queste Norme.

Conformemente a quanto previsto, la consistenza edificatoria prevista è riportata nella Tav. P 8 -Schemi distributivi.

2. Per ciascuna unità minima d'intervento le specificazioni quantitative assumono valore prescrittivo, le ulteriori specificazioni assumono valore:
 - vincolante per le destinazioni d'uso;
 - indicativo, per le distribuzioni interne al perimetro indicato nella scheda da valutare in sede di richiesta di titolo abilitativi alla sua costruzione.

Art.5 – Destinazione d'uso

Ai fini dell'articolazione delle attività definite ammissibili dalle NTA del vigente PRG , il presente Piano ha identificato:

- L'area UMI1, da cedere alla P.A. a destinazione pubblica (strade, parcheggio pubblico, parco pubblico con aree a verde), che sarà ceduta gratuitamente alla P.A., come previsto nello schema di convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- L'area UMI2, su cui insiste l'edificio da realizzare, composto da n. 7 livelli fuori terra con annessa area a verde privato e relativo parcheggio interrato di natura pertinenziale.

Art.6 – Uso delle fonti energetiche rinnovabili

Con riferimento alla legge n.10 del 09.01.1991, il Proponente contestualmente alla presentazione del progetto relativo agli interventi definiti dal presente Piano, quale strumento urbanistico esecutivo, dovrà predisporre il bilancio energetico dell'area d'intervento.

In tale bilancio energetico, articolato in funzione dell'unità minima di intervento, si dovrà verificare il miglior rapporto tra benefici e costi globali di costruzione manutenzione e gestione, perseguendo i seguenti obiettivi:

- L'uso razionale dell'energia
- Il risparmio energetico
- L'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia

La tipologia edilizia architettonica, in ossequio ai predetti obiettivi, già in questa prima fase, preliminare alla sua costruzione, ha previsto l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o sistemi equivalenti come tecnologie sostenibile per il risparmio energetico.

PARTE II

Disciplina delle Unità minime d'intervento e norme disciplinari per la redazione del progetto.

Art.7- Disciplina per l'attuazione degli interventi

1- Le tavole da R1a R8 individuano:

- Il rilievo dell'intera area in esclusiva proprietà del Proponente interessata dal presente Piano sulla quale sono riportate le destinazioni d'uso, come meglio specificato nel precedente articolo 5).

Le tavole dalla P1 alla P8, tavole di progetto, prospettano altresì la suddivisione, in unità minime di intervento, dell'intera area oggetto del presente Piano Urbanistico Esecutivo, per ciascuna delle quali viene fissato:

- Il dimensionamento complessivo, distinguendo le parti destinate alle attrezzature pubbliche da quelle private;
- I limiti di altezza e di volume come riportato nei profili regolatori.

2- Per l'unità di intervento UMI2 vengono individuate le specificazioni quantitative ed i limiti di altezza che assumono valore prescrittivi. Riguardo alla sagoma edilizia, questa, in fase di progettazione, da predisporre per la richiesta del titolo abilitativo alla costruzione, potrà subire modifiche planimetriche rispetto a quanto riportato nelle predette tavole, sempre nel più assoluto rispetto delle quantità urbanistiche definite in base alle norme vigenti.

3- Per la realizzazione delle opere pubbliche previste, in particolare viabilità, parco e parcheggio a raso, si rimanda, stante il loro grado di complessità ed il prevalente interesse pubblico rispetto all'intervento privato, ai contenuti della convenzione sottoscritta tra l'amministrazione comunale e il proponente.

La superficie di intervento complessiva, pari a mq. 6.257,00 sarà così articolata :

- Parco pubblico, pari a mq. 2.204,20)
- Proprietà soc. SAFRA s.r.l. (parte residuale a cessione avvenuta), paria a mq. 2.822,80)
- Area da riqualificare proprietà ARIN, pari a mq. 1.230,00

Art.8 - Disciplina d'intervento UMI1

L'area dell'unità d'intervento UMI1, come delimitata nella tavola allegata "Individuazione unità minime di intervento", pari a una superficie complessiva di mq. 2.204,20, è l'area da cedere all'Amministrazione Comunale.

Le attrezzature previste nell'area di intervento UMI1, i cui progetti saranno redatti da professionista abilitato dotato dei requisiti previsti dalla legge su incarico conferito direttamente dal Proponente, secondo le modalità e tempi previsti in convenzione.

Gli interventi previsti riguardano:

- la realizzazione di una nuova viabilità con segnaletica orizzontale e verticale;

- la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- la realizzazione di un parco pubblico provvisto di aree a verde e piantumazione, nonché di illuminazione e percorsi pedonali;
- la realizzazione delle reti di sottoservizi (rete fognaria, idrica, e illuminazione pubblica).

Art.9 - Disciplina d'intervento UMI2

L'area dell'unità UMI2, come definita nella tavola allegata, interessa una superficie di mq. 2.822,80, che rimarrà totalmente in proprietà del Proponente, comprende:

1. un edificio con le seguenti caratteristiche:
 - dimensionali e qualitative:
 - Superficie coperta massima mq.520,80 ($Rc=520,80/2711,60=0,19$)
 - Altezza massima mt. 23,56
 - Superficie Lorda Pavimento per piano mq.520,80
 - Copertura del fabbricato a tetto termico.
 - Distanze dai confini e distanze dai fabbricati come da regolamento edilizio
 - Materiali tipici dell'edilizia tradizionale
 - destinazioni d'uso :
 - Unità abitative ai vari piani
 - Locali adibiti ad attività commerciali e n. 2 unità abitative al piano terra
2. un parcheggio interrato e pertinenziale con le seguenti caratteristiche dimensionali :
 - Superficie di mq. 1.215,00
3. un'area a verde privato con le seguenti caratteristiche dimensionali
 - Superficie di mq. 2.302,00
4. reti di sottoservizi :
 - rete acque scure e chiare
 - rete elettrica e di illuminazione
 - rete telefonica
 - rete gas metano

Tali interventi si attueranno mediante progetto per la richiesta del Permesso a costruire, nel rispetto delle norme vigenti ed in conformità alle sagome definite nella Tav. P8.

Art.10 - Disciplina d'intervento UMI3

L'area dell'unità UMI3, come definita nella tavola allegata, interessa una superficie di mq. 1.230,00 ed è destinata al completamento della strada pubblica sull'area di proprietà dell'ARIN.

L'intervento comprende :

- la sistemazione delle aree pertinenziali alla sede stradale di accesso al lotto, già realizzata, quale corsia di ingresso e di uscita con relativa segnaletica orizzontale e verticale (già collaudata dall'Amministrazione Provinciale competente come da allegati al Piano)

- Rete di sottoservizi: fognature e illuminazione pubblica.

Art.11-Disciplinazione sulle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento

Le caratteristiche architettoniche dell'intero insediamento saranno così definite: per l'area d'intervento UMI1, di cui al precedente art.8, riguardante l'area da cedere all'Amministrazione Comunale così come definita nella tavola allegata, dovrà essere attrezzata da aiuole dotate di piante ad alto fusto, cespugli e piante fiorite recintate alla base da cordoli in conglomerato cementizio vibro-compresso posti in opera.

La progettazione del parco pubblico dovrà ricostruire la connessione tra la particolare morfologia del suolo e l'articolazione vegetale basata principalmente sulle essenze arboree a clima mediterraneo e sarà elaborata secondo tutte le normative vigenti di settore ivi inclusa la normativa specifica per i soggetti diversamente abili.

Le zone a verde saranno dotate di impianto di irrigazione automatico e rete di illuminazione adottando idonei elementi atti a sostenere i corpi illuminanti e dotati di un pozzetto al piede con morsettiere e protezione.

L'impianto di illuminazione sarà dotato di quadri di distribuzione e di una cabina ENEL.

Le superfici carrabili ed il parcheggio saranno realizzate con la tecnica tradizionale per la costruzione di strade e pavimentate con strato in conglomerato bituminoso.

L'area sarà recintata con muretto in muratura di tufo di altezza 1,00 m. e sovrastante barriera metallica in profilati in ferro; i varchi saranno protetti da cancelli.

Le pavimentazioni, gli arredi urbani, l'illuminazione, le aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana.

L'area UMI2, di cui al precedente art.8, è quella che rimarrà totalmente in proprietà del Proponente. Su detta area è prevista la realizzazione di un edificio a pianta rettangolare i cui elementi compositivi e dimensionali sono indicati nel citato art.8 così come definiti nella tavola P8.

L'edificio sarà costituito da n. 7 piani fuori terra con copertura a tetto (sottotetto termico). Al piano terra è previsto un porticato, locali ampi per attività commerciale e due appartamenti con antistante giardino pertinenziale.

Le facciate saranno intercalate da pieni e vuoti (finestre, balconi e/o loggiati) secondo unità formali ben definite dalle caratteristiche distributive interne degli appartamenti.

Il fabbricato, inoltre, sarà dotato di un parcheggio interrato pertinenziale e di una area a verde privato ove sono previste aiuole ed ampi spazi alberati ed attrezzati così come definito nella tavola P1 di progetto.

L'area UMI3, di cui al precedente art.8, di proprietà ARIN, è destinata al completamento della rampa di accesso e delle relative aree di pertinenza, e sarà arredata secondo le prescrizioni contenute nel nulla osta della società ARIN e disciplinate nella convenzione tra la società ARIN e il proponente.

Art.12 - Disciplina sui materiali e sulle finiture utilizzabili

Le strade, i percorsi pedonali, le pavimentazioni, dovranno essere curate nel disegno, nei colori e nella curabilità ai fini della migliore fruizione, nel rispetto di tutti i regolamenti comunali vigenti e/o a promulgarsi.

Per la loro realizzazione si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città quali le pietre vulcaniche (pietra lavica, pietrarsa), quelle flegree (trachite, piperno, tufo), il cotto campano nonché blocchetti di calcestruzzo precolorato.

Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altri materiali (porfido, travertini, pietra serena etc.) entrati nell'uso più recente anche in tema di isolamento termico degli edifici.

Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti tenendo in debito conto la loro capacità di adsorbimento energetico.

Particolare cura andrà posta alla realizzazione di panchine, sedute etc, ed ogni altra opera analoga.

Per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane superficiali a parziale riutilizzo secondo le nuove direttive comunitarie.

L'edificio dovrà essere realizzato con struttura portante composta da fondazioni e strutture in elevazione in c.a. secondo la buona tecnica delle costruzioni nel rispetto delle NTC 2008 e s.m.i. Le tamponature potranno essere a cassa vuota costituite all'esterno da mattoni isolanti ed all'interno da blocchi di lapil cemento con interposto materiale isolante.

I solai dovranno essere realizzati in sistema latero cementizio di adeguata altezza.

La finitura dei prospetti esterni dovrà essere realizzata con materiali prevalentemente ricorrenti nell'ambiente della città, pareti intonacate ed in parte rivestite con mattoni faccia vista.

Gli intonaci saranno preferiti quelli con malte di calce o comunque con percentuale di cemento che lascino traspirare la muratura; per gli eventuali rivestimenti e cornici si farà ricorso a materiali tradizionali con esclusione di materiali plastici o di alluminio; per gli elementi dell'architettura di dettaglio saranno consentiti, oltre alle pietre naturali, intonaci a stucco e /o mattoni.

Per gli infissi esterni è consentito l'uso di infissi in alluminio preverniciato o in PVC bianco di adeguate sezioni, dotate di vetrocamera.

Le ringhiere e cancelli dovranno essere realizzate in ferro verniciato o dove necessario in legno; sono da escludersi materiali plastici.

Tutte le tubazioni esterne, quando non sia possibile inserirle nei compagni, saranno disposte in maniera organica con il disegno delle facciate e realizzate in lamiera zincata o in pvc e saranno dotate di un pozzetto di ispezione al piede sifonato.

Gli impianti a rete, telefonia, trasmissioni dati ed ENEL etc. dovranno riportate sottotraccia alle utenze e possibilmente accentrando in un unico locale al piano terra le linee principali, i misuratori etc.

Le tubazioni della rete gas e dell'acqua potabile, necessariamente esterne, devono essere accentati in pochi punti e disposte in maniere organica con il disegno delle facciate.

Le tinteggiature delle facciate saranno realizzate con pitture a calce o ai silicati di potassio con esclusione di pitture plastiche. Per le quantità cromatiche si farà riferimento ai colori ricorrenti nell'ambiente della città.

La copertura a tetto dovrà essere realizzata con struttura in c.a. e manto di tegole in laterizio (coppi ed embrici o solo coppi).

I cortili e le aree scoperte di pertinenza, dovranno essere curate nel disegno, nei colori e nella curabilità ai fini della migliore fruizione. Si utilizzeranno prevalentemente materiali dell'ambiente della città ma non va escluso al ricorso di materiali entrati nell'uso più recente.

Art.13 - Disciplina sulle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati

Come già indicato nell'elaborato C5, l'area interessata per la proposta del P.U.A. di proprietà della S.r.l. SAFRA, avente una superficie complessiva di mq. 5.027, è ubicata a confine con la via Circumvallazione Esterna e con il Comune Arzano.

La zona, nel suo complesso, è stata urbanizzata agli inizi degli anni '60 con interventi misti di edilizia residenziale ed edilizia produttiva industriale e/o artigianale.

Tali interventi sono stati realizzati con un disordinato uso delle superfici e con mancanza di spazi aggregativi, tanto da determinare un disorganico e degradato contesto socio-ambientale, aggravato anche dalla rete infrastrutturale viaria presente nella zona, che è a scorrimento veloce ed anche sopraelevata rispetto al piano di campagna.

L'area presenta anche caratteri di marginalità e degrado dovuti al suo stato di abbandono.

Inoltre la strada a confine con il lotto di intervento è caratterizzata dalla presenza, di una strada a scorrimento veloce: la Strada Provinciale Circumvallazione Esterna Napoli Aversa, la quale determina condizioni ambientali al limite della tollerabilità essendo vettori diretti di inquinamento atmosferico ed acustico per il complesso residenziale che si dovrà realizzare.

La proposta del P.U.A. effettuata dal Proponente, è finalizzata soprattutto al miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del luogo garantendo che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, su queste basi si fondano le opere di mitigazione e compensazione che il progetto prevede.

La misura adottata per la mitigazione di tale impatto percettivo ed ambientale, che si può riscontrare nel progetto, è data dalla "compensazione" costituita da una fascia di area a verde con presenza di alberi, adatta a formare una barriera frangivento e antirumore (alternati di piante sempreverdi a chioma ovoidale) prodotto dalle auto e per limitare la diffusione del pulviscolo.

Gli elaborati rappresentativi della proposta progettuale, evidenziano soprattutto, che l'intervento proposto, pur nelle sue trasformazioni, è adatto al carattere del luogo, non produce danni al funzionamento territoriale e non abbassa la qualità paesaggistica

anzi viene esaltata la compatibilità dell'insediamento con il territorio circostante attraverso il mantenimento dei rapporti di gerarchia simbolica e funzionale tra *gli elementi costitutivi, i colori ed i materiali*.

Tavola allegata: "Individuazione delle unità minimi di intervento"

firmato
Il Progettista
Ing. Stefano Pisani

