



Comune di Napoli

DIPARTIMENTO AUTONOMO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

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

Elaborato	Oggetto
T2	<p>Norme Tecniche di Attuazione</p>
-	
-	
Data	
settembre 2015	

Proponenti



Pellegrino Rosa _____
 S.Abba Immobiliare srl _____
 Scognamiglio Anna _____
 Scognamiglio Carlo _____
 Scognamiglio Salvatore _____
 Scognamiglio Natalia _____

Riccardi Giovanni _____
 Restino Benedetta _____
 Eredi di Ottaviano Giuseppe:
 Ottaviano Gabriella _____
 Ottaviano Iolanda _____
 Ottaviano Pasquale _____

Progettazione

Studio Ciannella - Architettura & Urbanistica: arch. Marco Ciannella - arch. Simona Ciannella

Piazza Dante 22, 80135 Napoli - telefax 081 5645404 - e.mail: studio_ciannella@libero.it

Contributi specialistici: Dott.ssa Angelina Graziano, geologo: elaborato B - Ing. Roberto Iorio: impatto acustico, elaborato C
 Arch. Vincenzo Viscovo: Tavv. 10 - 11 - 30 - elaborato D

Indice delle Norme Tecniche di Attuazione

- **Art. 1** – *Premessa: finalità*
- **Art. 2** – *Ambito di applicazione*
- **Art. 3** – *Riferimenti legislativi e normativi*
- **Art. 4** – *Modalità di attuazione dell'intervento*
- **Art. 5** – *Elaborati di progetto del PUA*
- **Art. 6** – *Il Piano Urbanistico Attuativo*
- **Art. 7** – *Zone del PUA e destinazioni d'uso*
- **Art. 8** – *Parametri urbanistici ed edilizi – Dimensionamento*
- **Art. 8/A** – *Definizione di Area di Massima Collocazione dei fabbricati*
- **Art. 9** – *Prescrizioni per i lotti di tipo C (C1-C2-C3)*
- **Art. 10** – *Caratteristiche degli edifici residenziali*
- **Art. 11** – *Sistemazioni esterne delle aree di pertinenza residenziale*
- **Art. 12** – *Parcheggi relativi alla costruzione*
- **Art. 13** – *Aree standard - Urbanizzazioni secondarie*
- **Art. 14** – *Urbanizzazione primaria*
- **Art. 15** – *Impianti - principali caratteristiche*
- **Art. 16** – *Spazi pubblici*
- **Art. 17** – *Verifica dell'indice di Permeabilità*
- **Art. 18** – *Superamento barriere architettoniche*
- **Art. 19** – *Abbattimento dell'inquinamento acustico*
- **Art. 20** – *Risparmio energetico*
- **Art. 21** – *Disposizioni finali*

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 - Premessa: finalità

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

Trattasi di un intervento di edilizia privata residenziale ed in parte commerciale, integrato con la dotazione di spazi pubblici (Standard ex D.I. 1444/1968) realizzati in maniera da indurre una sostanziale riqualificazione del contesto urbano di riferimento.

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

Art. 2 - Ambito di applicazione

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

Relativamente a tutto quanto non previsto e regolamentato nelle presenti NTA, devono valere le norme della vigente Variante Generale al PRG del Comune di Napoli e di tutti i Regolamenti Comunali, Provinciali e Regionali aventi causa.

Art. 3 - Riferimenti legislativi e normativi

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

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

esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa".

- Legge Regione Campania del 22.12.2004 n. 16 - *Norme sul Governo del Territorio - e s.m.i.*;
- Legge Regione Campania del 5 gennaio 2011 n. 1: *“Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (norme sul governo del territorio)”*.
- Variante Generale al PRG di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004, e relative Norme di Attuazione;
- Regolamento Edilizio vigente del Comune di Napoli.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il P.P.E. si attua come *Piano Particolareggiato di iniziativa privata ex art. 26, comma 2 lettera a) della Legge Regione Campania n. 16/2004*, in conformità delle prescrizioni stabilite per l'area destinata all'edificazione residenziale e commerciale e di quella destinata a verde pubblico attrezzato, parcheggio e edilizia scolastica (asilo nido), nonché delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie su area pubblica e di quelle individuate dalla Variante al PRG come “Spazi Pubblici”.

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

Il PPE si attuerà attraverso dieci autonome Unità Minime di Intervento, individuate come da *tav. 13* del PPE:

- UMI.01 di mq 3.931 comprende le aree pubbliche destinate a marciapiedi e parcheggio. In tale unità è previsto il ripristino delle funzioni esistenti
- UMI.01/A di mq 3.030 la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra via Palermo e via Botteghelle
- UMI.02 di mq 540: parcheggio pubblico
- UMI.03 di mq 1.672: asilo nido
- UMI.04 di mq 1.682: verde pubblico attrezzato
- UMI.05 di mq 5.339: residenze e commercio al minuto
- UMI.06 di mq 1.685: residenze

- UMI.07 di mq 1.115: residenze
- UMI.08 di mq 1956: Spazi pubblici-art.56 delle N.T.A.della Variante al PRG
- UMI.09 di mq 1950: Spazi pubblici-art.56 delle N.T.A. della Variante al PRG

Art. 5 - Elaborati di progetto del PEE

Il progetto del PEE comprende i seguenti elaborati:

Tav.	Oggetto	Scala
00	<i>Elenco Elaborati</i>	-
01	<i>Inquadramento Territoriale - Aerofotogrammetria con indicazione dell'Area di intervento</i>	1/4.000
02	<i>Stralcio Variante al PRG - Zonizzazione</i>	1/4.000
03	<i>Stralcio Variante al PRG - Specificazioni</i>	1/4.000
04	<i>Stralcio Variante al PRG -Vincoli Paesaggistici</i>	1/4.000
05	<i>Stralcio Variante al PRG -Vincoli Archeologici</i>	1/4.000
06	<i>Stralcio Variante al PRG -Vincolo Geomorfologico</i>	1/4.000
07	<i>Stralcio Variante al PRG - Pericolosità-Rischio Atteso</i>	1/4.000
08	<i>Stralcio Variante al PRG - Rischio Idraulico</i>	1/4.000
09	<i>Stralcio Variante al PRG - Zonizzazione Acustica</i>	1/10.000
10	<i>Rilievo e Piano quotato</i>	1/500
11	<i>Rilievo Fotografico dell'Area d'Intervento con Coni Visivi</i>	1/1.000
12	<i>Individuazione del Perimetro PUA su Mappa Catastale e delle Ditte Proprietarie incluse</i>	1/2.000
12A	<i>Sovrapposizione Mappa Catastale, Aerofotogrammetria e Perimetro PUA</i>	1/1.000
13	<i>Zonizzazione, Dimensionamento Urbanistico e Unità Minime d'Intervento</i>	1/1.000
14	<i>Zonizzazione su Mappa Catastale</i>	1/1.000
15	<i>Piano Particellare di Esproprio per Standard e/o norme ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A.</i>	1/1.000
16	<i>Planimetria Generale e Individuazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria</i>	1/500
16A	<i>Planovolumetrico</i>	1/500
16B	<i>Verifica dell'Indice di Permeabilità</i>	1/500
17	<i>Profili Altimetrici di Progetto</i>	1/500
18	<i>Planimetria Generale su Mappa Catastale</i>	1/500
19	<i>Consistenza Immobiliare con Schemi Tipologici</i>	1/500
20	<i>Planimetria Quotata dei distacchi dai confini e dai fabbricati relativi alle aree di massima collocazione.</i>	1/500
21	<i>Sistema degli Accessi e Recinti di Progetto</i>	1/500
22	<i>Percorso di Accesso Pedonale al Trasporto Pubblico su Ferro</i>	1/2.000
23	<i>Rete Fognaria per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria</i>	1/500
24	<i>Rete di Alimentazione Idrica e Gas per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria</i>	1/500
25	<i>Rete di Alimentazione Elettrica, di Illuminazione e Telefonica per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria</i>	1/500
26	<i>Opere di Urbanizzazione Secondaria (Standard) - Asilo Nido</i>	1/200
27	<i>Render</i>	1/1.000
28	<i>Contesto Urbano in rapporto all'Intervento</i>	1/1.000

Elenco Elaborati di Testo

T1	<i>Relazione Illustrativa e Relazione Tecnica sugli Impianti</i>
T2	<i>Norme Tecniche di Attuazione</i>
T3	<i>Relazione di Stima delle aree per Standard ex D.I. 1444/68 da cedere al Comune di Napoli</i>
T4	<i>Computo Preventivo Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria: Asilo Nido – Parcheggio – Verde Attrezzato – Urbanizzazione Primaria</i>
A	<i>Titoli di Proprietà dei Proponenti e Visure Catastali</i>
A/I	<i>Accertamento sugli immobili – DPR 445/2000</i>
B	<i>Relazione Geologica con Indagini Geonostiche</i>
C	<i>Relazione Impatto Acustico</i>
D	<i>Indagine sulle Presenze Arboree</i>
E	<i>Dichiarazione e Relazione Esplicativa per esclusione VAS</i>

Art. 6 - Il Piano Particolareggiato Esecutivo

Il PPE disciplina un'area che si estende per una superficie catastale complessiva di mq 22.900 delle quali mq 15.939 di proprietà privata e mq 6.961 di proprietà pubblica, che il progetto suddivide in quattro zone funzionali, a loro volta suddivise in n. 10 Unità Minime d'Intervento, nelle quali tutte le opere da realizzarsi sono soggette alla vigente disciplina autorizzativa - con le seguenti destinazioni:

- *Lotti di tipo "A"*

Come indicato nelle *tavole 13, 14, 15, 16 e 16A*, i complessivi mq 3.894 di proprietà privata, saranno ceduti al Comune per la realizzazione degli standard (verde pubblico attrezzato, asilo nido e parcheggi) come *urbanizzazione secondaria e primaria*;

- *Lotti di tipo "B"*

Come indicato nella *tavole 13, 14, 15, 16 e 16A*, i complessivi mq 3.906 di proprietà privata, sono destinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico in conformità al disposto dell'art. 56 comma 3 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G..

- *Lotti di tipo "C"*

Come indicato nella *tavole 13, 14, 16 e 16A*, i complessivi mq 8.139 di proprietà privata, sono destinati alla realizzazione degli edifici residenziali ed attività commerciale al minuto.

- *Lotti "R/RI"*

Come indicato nella *tavole 13, 14, 16 e 16A*, i complessivi mq 6.961 di proprietà pubblica, sono destinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione e di rimodulazione delle opere di urbanizzazione primaria costituite da parte di viabilità esistente, da un parcheggio pubblico, dalla rotatoria all'incrocio tra via Palermo e via Botteghele, dai marciapiedi, dal verde connesso alla viabilità, dalla pedonalizzazione dei percorsi e dagli impianti a rete.

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

Nei lotti di tipo "A", come individuati nelle *tavole 13,14,15,16 e 16A*, che si estendono per una superficie di mq 3.894, sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni:

- **Unità Minima Intervento n. 4** - Lotto **A3**: Verde Pubblico Attrezzato con relativi percorsi pedonali e sistemazioni generali, per complessivi mq 1.682, compreso tutti gli impianti indicati in progetto ed il relativo collegamento alle reti esistenti.
- **Unità Minima Intervento n. 3** - Lotto **A2**: Asilo Nido, sito su di un lotto di mq 1.672 compresa la recinzione e tutti gli impianti indicati in progetto, con il relativo collegamento alle reti esistenti e le sistemazioni generali.
- **Unità Minima Intervento n. 2** - Lotto **A1**: Parcheggio Pubblico per complessivi mq 540, compreso tutti gli impianti indicati in progetto ed il relativo collegamento alle reti esistenti e le sistemazioni generali.

Nei tre lotti di cui sopra saranno sempre consentiti gli interventi di cui al DPR n. 380 del 06.06.2001 art. 3 lettere a), b), c), d).

Nella fase autorizzativa delle opere saranno meglio definite la volumetria e l'altezza dei corpi di fabbrica.

Nei lotti di tipo "B", come individuati nelle *tavole 13, 14, 15, 16 e 16A*, con una superficie complessiva di mq 3.906, è consentita:

- **Unità Minima Intervento n. 8** - Lotto **B1** di mq 1.956: realizzazione di un impianto con copertura a pensilina per il gioco delle bocce, con possibilità di recinzione metallica di chiusura, unitamente ad un chiosco per bouvette o ristoro e wc di dimensioni congrue alla funzione, salvo migliore definizione nella fase di convenzionamento e in quella del progetto definitivo.
- **Unità Minima Intervento n. 9** - Lotto **B2** di mq 1.950: realizzazione di un impianto scoperto per il gioco del calcio a cinque, completo di spogliatoi e club house, salvo migliore definizione nella fase di convenzionamento e in quella del progetto definitivo

Per le attrezzature da realizzare nelle due aree B1 e B2 (Spazi pubblici) è consentita l'applicazione del disposto di cui al comma 3 dell'art. 56 delle N.A. della Variante Generale al P.R.G.

Nei lotti di tipo “C”, come da tavole 13, 14,16, 16A, 17, 19 e 20 che ricoprono una superficie complessiva di mq 8.139, è consentita la realizzazione di edifici residenziali con annessa attività commerciale al minuto, per un volume massimo complessivo di mc 24.066 così distinto:

- **Unità Minima Intervento n. 5** - Lotto **C1** (mq 5.339): realizzazione di un edificio (**edificio C1/AC**) a destinazione residenziale e ad attività commerciale (negozi di vicinato), oltre a parcheggi interrati e cantinole, per un volume massimo complessivo non superiore a mc 20.766.

Per tale edificio, all'interno dell'involucro edilizio, sono consentite tipologie abitative e commerciali.

- **Unità Minima Intervento n. 6** - Lotto **C2** (mq 1.685): realizzazione di un edificio unifamiliare, a due livelli (**edificio C2/A**), parcheggio interrato e cantina per un volume massimo complessivo non superiore a mc 900.

- **Unità Minima Intervento n. 7** - Lotto **C3** (mq 1.115): realizzazione di un edificio (**edificio C3/A**) a destinazione residenziale, parcheggio interrato e cantinole per un volume massimo complessivo non superiore a mc 2.400.

- In tutti i lotti di tipo **C** sono consentiti:
- Sistemazioni esterne con viabilità carrabile e pedonale, verde di pertinenza degli edifici, verde privato per giardini e simili, recinzioni;
- Realizzazione di tutti gli impianti indicati in progetto e relativo collegamento alle reti esterne ai due lotti.

Nei lotti di tipo “C” saranno sempre consentiti gli interventi di cui al DPR n. 380 del 06.06.2001 art. 3 lettere a), b), c), d).

Nei lotti denominati “**R/R1**” nelle tavole 13, 14,16 e 16A, con una superficie complessiva di circa mq 6.961 genericamente destinata alle urbanizzazioni primarie, è consentita la realizzazione di:

- **Unità Minima Intervento n. 1 - Lotto R** – Urbanizzazione primaria (mq 3.931):
- Interventi volti al recupero, riparazione e riqualificazione della viabilità carrabile e pedonale esistente;
- Interventi necessari per l'adeguamento della viabilità alle sistemazioni di progetto, con particolare riferimento alla realizzazione di un parcheggio a raso e all'adeguamento, anche attraverso sostituzione, delle pavimentazioni dei percorsi pedonali;

- Realizzazione, come da grafici di progetto, dell'area pedonale in prossimità del sopra richiamato incrocio di uno spazio attrezzato destinato alla sosta pedonale ed al verde con funzione di luogo di incontro e socializzazione;
- Realizzazione di adeguato arredo urbano e verde come da grafici di progetto;
- Realizzazione di tutti gli impianti indicati in progetto e relativo collegamento alle reti esistenti.
- **Unità Minima Intervento n.1/A - Lotto R/1** – Urbanizzazione primaria (mq 3.030):
- una rotatoria e sistemazione stradale a servizio dell'incrocio tra via M. Palermo e via Botteghelle.

Art. 8 - Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi generali secondo i quali è stato redatto il PPE oggetto delle presenti Norme sono conformi alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al PRG del Comune di Napoli ed al vigente Regolamento Edilizio comunale, così come riportati nella seguente *Tabella n. 1*:

Indici e parametri delle Norme – pag. 1	
Parametri e indici	Normativa di progetto del PEE
Superficie delle aree comprese nel PUA	mq 22.900
Superficie territoriale in zona Bb. di proprietà privata, ai fini dell'applicazione dell'Indice di fabbricabilità territoriale	mq 12.033
Indice di Fabbricabilità Territoriale	2.00 mc/mq
<i>Volumetria consentita</i> Max mq 12.033 x 2mc/mq = mc 24.066	<i>max mc 24.066</i> Le volumetrie indicate nella Tav. n. 19 sono da ritenersi indicative in quanto riferire alla volumetria massima, potendosi realizzare anche volumetrie inferiori.

Interventi ammessi	N.T.A. della Variante al P.R.G. Art. 33, commi 2 - 4 - 5 - 6 e art. 21 lettera a) e lettera c) D.P.R. 06.2001 n. 380 art. 3 lettere a), b), c), d)
Superficie fondiaria totale Superficie lotto C1 Superficie lotto C2 Superficie lotto C3	Totale mq 8.139 mq 5.339 mq 1.685 mq 1.115
Abitanti insediabili Edificio C1/AC: Volume residenziale Max mc18.416/mc80/vano = 230.20 vani/ abitanti	Tot. Abitanti insediabili n. 295

<p>Volume misto residenziale e commerciale max $mc2350/mc100/vano = 23.50$ vani/abitanti Abitanti complessivi Edificio C1/AC = 253.70 Edificio C2/A: Volume max esclusivamente residenziale $mc900/mc80/vano=11.25$ vani/abitanti Edificio C3/A: Volume max esclusivamente residenziale $mc2400/mc80/vano=30$ vani/abitanti.</p>	
<p>Rapporto di copertura <i>Edificio C1/AC - Lotto C1 mq 5.339</i> <i>Edificio C2/A - Lotto C2 mq 1.685</i> <i>Edificio C3/A - Lotto C3 mq 1.115</i></p>	<p>max 37.00 % dell'intera superficie del lotto C1 max 11% dell'intera superficie del lotto C2 max 20 % dell'intera superficie del lotto C3</p>
<p>Edificio C1/AC volume max Edificio C2/A volume max Edificio C3/A volume max</p>	<p>mc 20.766 mc 900 mc 2.400</p>
<p>Edificio C1/AC altezza variabile, max Edificio C2/A altezza max Edificio C3/A altezza max <i>Le altezze massime sono calcolate considerando la quota di camminamento del marciapiede perimetrale al fabbricato e quella dell'estradosso del solaio di copertura più alto.</i></p>	<p>m 18.45 m 6.85 m12.30</p>

<p>Destinazione d'uso: Edificio C1/AC Edificio C2/A Edificio C3/A</p>	<p>Residenziale e commerciale Residenziale unifamiliare Residenziale</p>
<p>Edificio C1/AC (commerciale per negozi di vicinato) Superficie di vendita consentita max per ogni unità</p>	<p>mq 250</p>
<p>Per tutti gli edifici C1/AC, C2/A e C3/A: Superficie min. parcheggi privati (ex Lg.122/89) oltre cantinole</p>	<p>minimo mq 1/ mc 10 di costruzione</p>
<p>Per il Lotto C1 di mq 5.339 Superficie minima di verde privato</p>	<p>minimo 10 % della superficie del lotto</p>
<p>Per il Lotto C2 di mq 1.685 Superficie minima di verde privato</p>	<p>minimo 50 % della superficie del lotto</p>
<p>Per il Lotto C3 di mq 1.115 Superficie minima di verde privato</p>	<p>minimo 15 % della superficie del lotto</p>
<p>Superficie minima di aree per standard urbanistici (ex D.I. 1444/1968) min. 20 mq/abit. Abit. 295 x mq 20 = mq 5.900</p>	<p>Cessione di aree mq 3.894 Monetizzazione mq 2.006 <i>Totale mq 5.900</i></p>
<p>Lotti di tipo "A" - Standard Urbanistici ex D.I. 1144/1968</p>	<p>Totale mq 3.894</p>

<i>Lotto A1</i>	
Superficie Destinazione	mq 540 Parcheggio pubblico
<i>Lotto A2</i>	
Superficie Destinazione Parcheggi (1mq/10mc)	mq 1.672 Asilo nido min. mq 1mq/mc 10
<i>Lotto A3</i>	
Superficie Destinazione	mq 1.682 Verde pubblico attrezzato
<i>Lotti di tipo "B" - Spazi Pubblici</i>	mq 3.906
Lotto B1	mq 1.956
Lotto B2	mq 1.950

Gli interventi previsti nei Lotti B1 e B2 saranno normati ai sensi dell'art. 56 delle N.T.A. della Variante al Prg.	Gli interventi previsti nei Lotti B1 e B2 saranno normati e meglio definiti nell'ambito di apposita Convenzione e nella fase della progettazione definitiva degli interventi
<i>Per tutti i lotti</i> Distacchi dai confini e tra gli edifici	Nel rispetto della norma vigente del Regolamento Edilizio e delle N.T.A., i distacchi dai confini e dagli edifici in relazione delle aree di massima collocazione, sono riportati nella <i>Tavola 20</i> e sono da intendersi come valori minimi oltre a quanto ammesso dai Decreti legislativi n.115/2008 e n. 56 /2010 e loro succ. m.i. relativamente alle tompagnature esterne ed ai solai.
<i>Per tutti i lotti</i> Inclusione delle sagome dei fabbricati nell'Area Massima di Collocazione come definita nel seguente art. 8/A	Le sagome di ogni edificio dovranno ricadere nell'ambito delle Aree Massime di Collocazione così come definite nelle <i>Tavole n. 19 e n. 20</i> ed, inoltre, le volumetrie e le altezze derivanti dall'applicazione dei Decreti legislativi n.115/2008 e n. 56 /2010 e loro succ. m.i. relativamente alle tompagnature esterne ed ai solai, non dovranno essere computate nel calcolo delle volumetrie, delle altezze massime e dei distacchi.

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

Si intende come Area Massima di Collocazione la superficie ed il perimetro entro i quali può collocarsi la sagoma del fabbricato, intesa come “ *conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ivi compresi gli aggetti e gli sporti*”.

Art. 9 - Ulteriori prescrizioni per i lotti di tipo C

Lotto C1

Edificio C1/AC

Volumetria max insediabile mc 20.766

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

Tipologia: a corte, anche con possibilità di portico sul fronte principale

Destinazione d’uso: al P.T. prospiciente le attrezzature pubbliche, attività commerciali al minuto; la parte restante destinata a residenze.

Possibili giardini privati al P.T.

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

Lotto C2

Edificio C2/A

Volumetria max insediabile mc 900;

Numero Piani F.T. max n. 2;

Tipologia: villino unifamiliare;

Destinazione d’uso: residenziale, su due livelli;

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

Lotto C3

Edificio C3/A

Volumetria max insediabile mc 2.400;

Tipologia: a blocco;

Numero Piani F.T. max n. 4;

Possibili giardini privati al P.T.

Destinazione d’uso: residenziale;

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

Norme comuni per Edifici C1/AC, C2/A e C3/A

Materiali esterni: attintature, rivestimenti o faccia vista di qualsiasi natura

Infissi in alluminio elettrocolorato o legno.

Parapetti in metallo, muratura o vetro.

Le sagome degli edifici dovranno essere realizzate nell'ambito delle rispettive Aree di Collocazione, come definite all'art.8/A, e non superare le altezze massime, i distacchi tra fabbricati e dai confini del lotto, così come indicato nella Tav.20, fatte salve eventuali variazioni dovute a prescrizioni dei competenti Organi di controllo.

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

Lotto C1 - Sistemazione opere esterne ai fabbricati:

Marciapiedi: rivestimento in masselli di cls colorate;

Viabilità carrabile realizzata in asfalto;

Recinzioni: altezza max mt. 2.50 come da vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Verde interno al lotto: nuclei di verde diffuso per una superficie complessiva di almeno il 10% della superficie del lotto, compreso il verde interno alla corte del fabbricato (C1/AC) con terreno di almeno mt. 1,00 calcolato a partire dall'estradosso del solaio di copertura del garage.

Le essenze arboree, ove possibile, saranno possibilmente simili a quelle da realizzare nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lotto C2

Sistemazione perimetrale alla costruzione in materiale litoide o in masselli di cls colorato;

Verde interno al lotto almeno il 50 % della superficie del lotto di tipo ornamentale e/o piantumato anche a frutteto;

Recinzione: altezza max mt. 2.50 come da Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Lotto C3:

Marciapiedi: rivestimento in masselli di cls colorato;

Viabilità carrabile in asfalto;

Recinzioni: altezza max mt. 2.50 come da vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Verde interno al lotto: nuclei di verde diffuso per una superficie complessiva di almeno il 15% del lotto.

Art. 10 - Caratteristiche degli edifici residenziali

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

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

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

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

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

Le tinteggiature saranno realizzate con vernici atossiche e traspiranti.

Gli infissi saranno del tipo metallico colorato o in legno, con vetrate isolanti ai fini dell'isolamento termico e dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

Sui terrazzi di copertura potranno anche essere previsti parapetti realizzati preferibilmente in metallo.

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

Edificio C1/AC – numero presunto unità residenziali n. 66 - oltre circa mq 270 lordi a destinazione commerciale al minuto posti al piano terra del fronte principale del fabbricato, un posto auto interrato per ciascuna unità immobiliare, oltre ad eventuali cantinole interrate.

Edificio C2/A - una unità residenziale unifamiliare, su due livelli, garage interrato e cantina interrata.

Edificio C3/A– numero presunto unità residenziali n.8 , un posto auto interrato per ciascuna unità immobiliare, oltre ad eventuali cantinole interrate.

Le quantità delle unità immobiliari sono, in questa fase, indicative in quanto sarà possibile modificarle e meglio specificarle nel corso delle successive fasi di progettazione (Permesso a costruire).

Art. 11 - Sistemazioni esterne delle aree di pertinenza residenziale

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

Le aree a verde privato saranno realizzate con: verde a prato, arbusti, ed essenze arboree diffuse scelte tra quelle possibilmente analoghe o compatibili con le essenze individuate nelle aree soggette

a urbanizzazione primaria e secondaria, restando indicativa la soluzione prevista negli elaborati grafici di progetto.

L'area a verde condominiale, posta all'interno della corte dell'edificio C1/AC, insisterà su un terreno vegetale, di spessore almeno di mt 1.00, posto sull'estradosso del solaio di copertura del garage interrato relativamente alla sistemazione interna alla corte del fabbricato, in tale area sarà possibile anche inserire griglie di aerazione relative al garage interrato..

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

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

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

Le sistemazioni planimetriche, interne ai lotti, di cui alla Tavv.16-20 non essendo prescrittive, sono da intendersi indicative, potendo queste, nella fase del permesso a costruire, essere modificate in quanto a: sistemazioni generali, ingressi, viabilità, posizione rampe, verde, ecc.

Le recinzioni avranno un'altezza non superiore a ml 2.50, come da vigente Regolamento Edilizio Comunale, e potranno essere realizzate in muratura o cemento rivestito e barriere metalliche, anche di tipo misto.

In particolare la recinzione relativa al Lotto C1 dovrà essere arretrata rispetto al proprio confine catastale, pur rientrando nel P.P.E., posto lungo l'esistente stradello rurale, al fine di consentire la servitù di passaggio delle altre utenze non oggetto del presente P.P.E.

Art. 12 - Parcheggi relativi alla costruzione

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

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

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

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

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

Il fabbisogno delle aree ex D.I. 1444 è stato calcolato in complessivi mq 5.900.

Detto fabbisogno, per le motivazioni espresse nell'allegata Relazione illustrativa, sarà soddisfatto mediante la cessione di aree per complessivi mq 3.894 destinati alla realizzazione del parcheggio, dell'asilo nido e del verde attrezzato, mentre i rimanenti mq 2.006, non reperibili nell'area d'intervento, saranno monetizzati nei modi stabiliti dalla convenzione.

a) Verde pubblico attrezzato

La realizzazione dello spazio di verde attrezzato di uso pubblico, di mq 1.672 costituisce opera di urbanizzazione secondaria; essa si inserisce nel tessuto urbano di riferimento e le relative opere dovranno essere realizzate ponendo particolare cura alla finitura degli elementi costitutivi e alla facilità d'uso da parte del pubblico. L'intera area costituente il verde attrezzato dovrà, di massima, essere sistemata altimetricamente secondo l'andamento previsto nel progetto del PPE allegato.

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato (standard) sono vincolate all'inedificabilità assoluta di volumi di qualsiasi tipo - fatta salva l'installazione temporanea di chioschi mobili e simili in occasioni di manifestazioni promosse dall'Amministrazione o comunque debitamente autorizzate - e dovranno essere sistemate, di massima, secondo le seguenti prescrizioni che possono meglio leggersi nelle *tavole 16 e 16A*:

- Tappeti erbosi a crescita rapida con caratteristiche di facile manutenzione, resistenza al calpestio ed agli agenti atmosferici.
- Percorsi pedonali.
- Tutte le sistemazioni a verde arboreo sono indicativamente individuate nella *tavola 16 e 16A*, e sono soggette alla redazione di un apposito progetto complessivo che tenga conto delle indicazioni e prescrizioni da parte degli Uffici Comunali competenti.
- Pubblica illuminazione;
- Approvvigionamento idrico per innaffiamento e beverini;
- Approvvigionamento elettrico e sua distribuzione;

- Realizzazione di un parco giochi per i bambini, attrezzato e pavimentato eventualmente anche con materiali anti-traumatico.
- Inserimento di arredo urbano consistente nella posa in opera di un numero adeguato di panchine, cestini portarifiuti, beverino, ecc..
- Area protetta destinata alla deambulazione dei cani di circa mq 450, con annesso corpo servizi per gli addetti alla manutenzione del parco.

b) Parcheggio pubblico

Il parcheggio di mq 540 dovrà avere la pavimentazione degli stalli realizzata in asfalto o con masselli di cls, mentre la corsia di manovra potrà essere pavimentata in asfalto.

Il parcheggio dovrà altresì comprendere almeno due posti dedicati ai diversamente abili.

Sarà inoltre servito da apposita illuminazione pubblica, mentre nelle aree residuali sarà puntualmente realizzato una idonea piantumazione arborea non inferiore a 150 alberi per ettaro (sul lotto di mq 540 n. 8 essenze arboree come individuate nella *tavola 16*, salvo diversa indicazione da parte degli Uffici Comunali competenti).

c) Asilo nido

L'asilo nido si sviluppa in un lotto di mq 1.672 ed ha una superficie lorda di circa mq. 450 comprensiva dell'area porticata.

E' previsto un portico ed un'area scoperta per il gioco dei bambini di circa mq.115. Il lotto sarà recintato a protezione della sicurezza dei bambini.

L'edificio sarà dimensionato per 30 bambini ai sensi della L.R.C. n.48/74 e sue eventuali modifiche o integrazioni. L'asilo sarà articolato secondo lo schema tipologico di cui alla *Tavola 26*, che rappresenta comunque una soluzione indicativa, potendo variare, in fase di progettazione definitiva, anche in funzione di eventuali prescrizioni dettate dagli uffici comunali competenti.

Per quanto riguarda la sagoma e i distacchi dagli edifici e confini, si rimanda alla *Tavola 20*, ricordando che la distribuzione del volume consentito e la forma in pianta dell'asilo potranno subire variazioni in fase di progettazione definitiva restando comunque entro i limiti dell' Area di collocazione individuata nella *Tav. 20*.

È consentita la realizzazione di un parcheggio interrato al disotto dell'edificio ad uso esclusivo delle funzioni in esso svolte, di superficie minima 1mq/10mc.

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

d) Ulteriori prescrizioni

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

Art. 14 - Urbanizzazione primaria

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

a) Marciapiedi

- Pavimentazioni: masselli di cemento colorato, porfidi, pietra, elementi in cemento.
- Opere di arredo: panchine, tavolini e cestini portarifiuti.
- Illuminazione: paline con corpi illuminanti come da *Tavola 25*.
- Verde: Tutte le sistemazioni a verde arboreo sono indicativamente individuate nelle *Tavole 16 e 16A*, e sono soggette alla redazione di un apposito progetto complessivo che tenga conto delle indicazioni e prescrizioni da parte degli Uffici Comunali competenti.

b) Parcheggio a raso

Realizzazione di un parcheggio lineare a raso con autonoma corsia di manovra per circa 50 posti auto, comprensiva della segnaletica orizzontale e verticale, così come indicato nelle *Tavola 16 e 16A*.

Nell'ambito del parcheggio troverà posto un'isola ecologica per il deposito dei rifiuti da parte dei residenti.

c) Viabilità

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

La viabilità, comprende anche la realizzazione di una rotatoria, in rispetto al Codice della strada e delle normative specifiche, all'interno della quale sarà realizzato un prato, arbusti ed essenze floreali, oltre l'inserimento dei pali di illuminazione perimetrali e alla segnaletica occorrente.

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

Art. 15 - Impianti - principali caratteristiche

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

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

Le principali caratteristiche e tracciati degli impianti in rete sono riportate nelle *Tavole 23, 24, 25*, e nella relazione specialistica allegata.

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

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

Art.16 - Spazi pubblici

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

Detti spazi sono ripartiti in due aree distinte tra loro, classificate come lotto B1 di mq 1.956 e lotto B2 di mq 1.950.

Gli interventi previsti saranno normati a parte con apposita Convenzione da sottoscrivere da parte dei proponenti e saranno meglio definiti nella fase della progettazione definitiva.

Art.17 – Verifica dell'indice di Permeabilità

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

Come da norma, per il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo oggetto a trasformazione urbanistica, che dovrà essere pari o superiore al 50% dell'intera superficie, al netto delle aree già pubbliche, saranno computate come permeabili, ove previsto, anche le superfici di copertura delle costruzioni, anche interrato, con obbligo del recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo (TAV. 16B).

In particolare nell'ambito di ciascun lotto individuato dal PPE, ad esclusione delle aree già pubbliche, si dovranno rispettare le quantità minime delle superfici permeabili, potendo queste, nell'ambito del permesso a costruire, essere meglio individuate rispetto a quelle indicate nella Tav. 16/B.

Lotti Superficie Lotto Superficie permeabile

<i>A1</i>	<i>mq 540</i>	<i>mq 110</i>
<i>A2</i>	<i>mq 1.672</i>	<i>mq 500</i>
<i>A3</i>	<i>mq 1.682</i>	<i>mq 1.340</i>
<i>B1</i>	<i>mq 1.956</i>	<i>mq 1.750</i>
<i>B2</i>	<i>mq 1.950</i>	<i>mq 990</i>
<i>C1</i>	<i>mq 5.339</i>	<i>mq 2.100</i>
<i>C2</i>	<i>mq 1.685</i>	<i>mq 1.100</i>
<i>C3</i>	<i>mq 1.115</i>	<i>mq 410</i>
<i>Totale:</i>	<i>mq 15.939</i>	<i>mq 8.300</i>

Percentuale complessiva di superficie permeabile 52% di mq 15.939.

Art. 18 - Superamento delle barriere architettoniche

L'intervento, in tutti i suoi aspetti, e particolarmente in merito alle attrezzature pubbliche, dovrà garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche sia nelle aree di uso pubblico che in quelle private.

Dovranno quindi essere rispettate tutte le prescrizioni e indicazioni riportate nella normativa di riferimento:

Legge n. 118 del 30 marzo 1971 (art.27), Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, D.M. n. 236 del 14.06.1989 e s.m.i, con particolare riferimento all'art. 4 punto 4.5, legge 104 del 1992, DPR 503 del 1996, ecc.

Art. 19 - Abbattimento dell'inquinamento acustico

Nella realizzazione dell'intervento si dovranno rispettare le prescrizioni delle “*Norme di attuazione del Piano di zonizzazione acustica*” approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 204 del 21.12.2001 che include le aree del PPE nell'ambito della Zona IV lungo la via Mario Palermo e della Zona II per le parti restanti.

Conseguentemente si rimanda alla “*Relazione specialistica di impatto acustico*” allegata al presente PUA, facendo obbligo di indicare, nel progetto per il permesso a costruire, i materiali e gli accorgimenti necessari.

Art. 20 - Risparmio energetico

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

- Legge 373/76 e s.m.i., Legge 10/91 e s.m.i., Lg. 296/2006 e s.m.i.
- DPR 412/93 e s.m.i.
- Dlgs 192/05 e s.m.i.
- Dlgs 115/08 e s.m.i.
- Dlgs 56/10 e s.m.i.

In particolare dovrà essere redatta una relazione tecnica sugli aspetti energetici, contenente l'asseverazione di cui al Dlgs 192/05, del Dlgs 311/06 e s.m.i., che attesti la rispondenza puntuale al DPR 59/09 ed a quanto eventualmente disposto da successivi decreti e leggi.

Art. 21 - Disposizioni finali

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

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

- Esecuzione dei lavori e Norme progettuali specifiche per gli immobili;
- Norme e requisiti tecnologici degli immobili e requisiti tecnologici degli impianti;

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