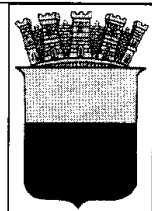


Comune di Napoli



PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 26 L.R. CAMPANIA N.16 DEL 22 DICEMBRE 2004
ART. 33 N.T.A. VARIANTE P.R.G. DEL COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA D'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE INCLUSO IN ZONA B SOTTOZONA Bb DEL VIGENTE

Coordinatore:	ing. Stefano Pisani
Progettisti :	ing. Stefano Pisani arch. Luciano Migliorini arch. Davide Sosara arch. Sara Manenti
Strutture e calcoli in c.a.	ing. Stefano Pisani



Il committente
SA FRA s.r.l.
Via Principe Amedeo, 15
00187 Roma
P. IVA 05472031212
sara07@libero.it

SA FRA s.r.l.

Studio ing. Stefano Pisani & Associati

ELABORATI:	Relazione descrittiva per rilascio parere ASL		
Scala 1:500		Sostituisce	
Data: Luglio 2007		verificato:	
Collaboratori:	Geom. Francesco Cipullo		

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA**

ART. 26 L.R. CAMPANIA N.16 DEL 22 DICEMBRE 2004
ART. 33 N.T.A. VARIANTE P.R.G. DEL COMUNE DI NAPOLI

**PROPOSTA D'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
INCLUSO IN ZONA B SOTTOZONA Bb DEL VIGENTE P.R.G.**

Progettisti: ing. Stefano Pisani
arch. Luciano Migliore
arch. Davide Sosaro
ing. Stefano Pisani

Il committente: SA FRA s.r.l.
c.f. 05842031212

ELABORATI:	Grafico integrativo (per rilascio parere ASL); Planimetria generale di progetto con indicazione delle distanze del fabbricato dalle strade	Tavola n.	1
Scala 1:500	Sostituisce		
Data: Maggio 2008	verificato:		
Collaboratori:	Geom. Francesco Cipullo		

SUPERFICI COPERTE E SCOPERTE

- SUPERFICIE COPERTA = MQ. 520,80
- SUPERFICIE AREA SCOPERTA PRIVATA = MQ. 2.190,80

**CONFORMITA' STANDARDS URBANISTICI
(d.m. 1444/1968 e L.R. 14/1982)**

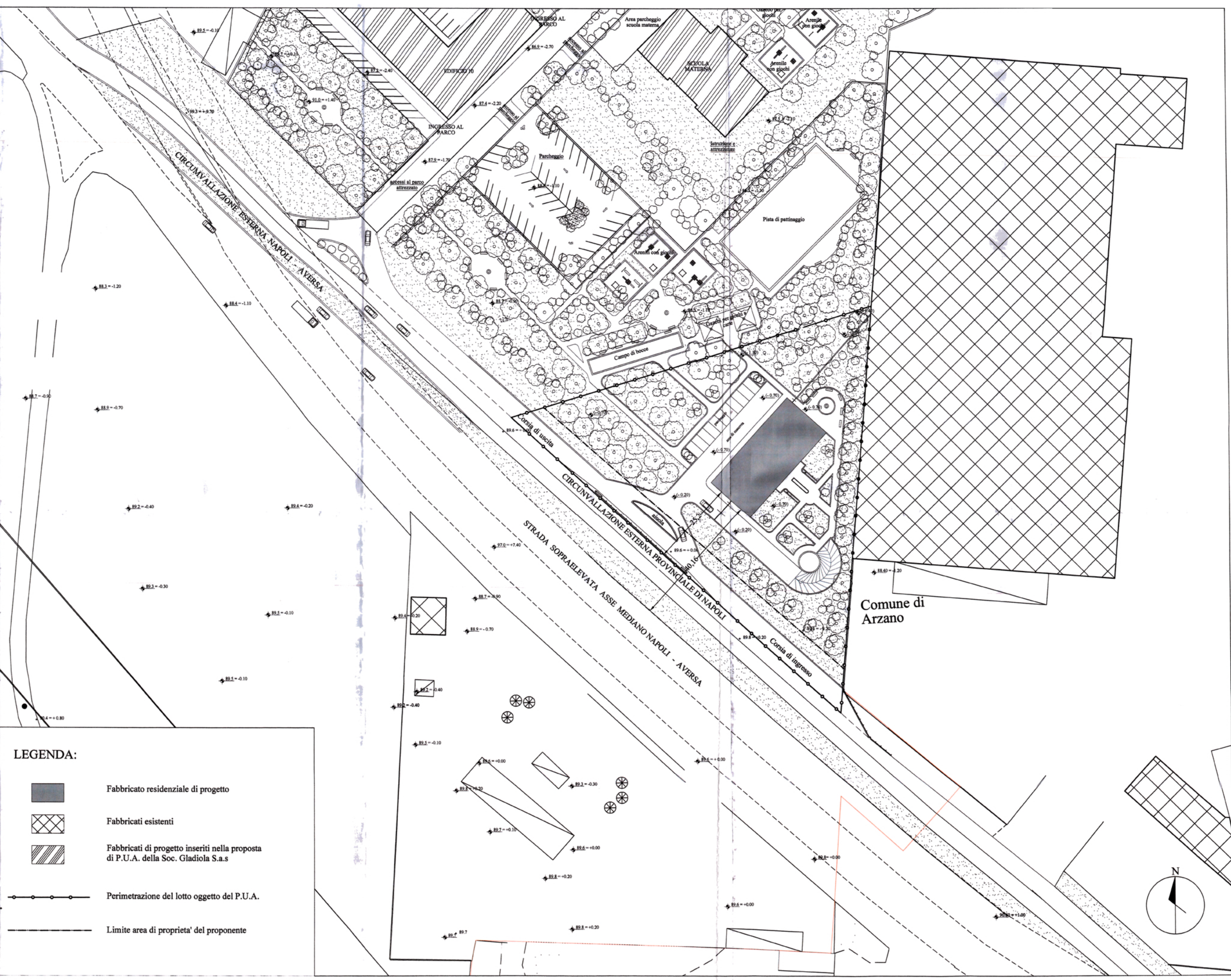
- AREA DI PROPRIETA' DEL PROPONENTE DA CEDERE ALLA P.A.= MQ. 2.315,40
- AREA MINIMA DA CEDERE E DA DESTINARE AD ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO (CON ESCLUSIONE DEGLI SPAZI DESTINATI ALLE SEDI VIARIE):
mq. 5027 X 2 mc/mq. = mc. 10.054 : 100 = 100,54 abitanti X 20 mq./ab. = mq. 2010,80
- AREA DA CEDERE DESTINATA ALLE SEDI VIARIE: MQ. 203,07
- AREA DI PROGETTO DA CEDERE ALLA P.A. E DESTINATA AD ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO (CON ESCLUSIONE DELLE SEDI VIARIE)= mq. 2.315,40 - mq. 203,07 = mq. 2.112,33 > mq. 2.010,80

**DISTANZE DAI FABBRICATI E DAI CONFINI
(Regolamento Edilizio del Comune di Napoli)**

- DISTANZA MINIMA DA RISPETTARE: mt. 10,00
DISTANZA DI PROGETTO DAL CAPANNONE PROSPICIENTE: mt. 10,40 (CONFORME)
- DISTANZA MINIMA DA RISPETTARE DAI CONFINI: mt. 5,00
DISTANZA DI PROGETTO DAI CONFINI: mt. 18,30 (CONFORME)

FASCE DI RISPETTO

- LA DISTANZA DALLA STRADA SOPRAELEVATA E' DI MT. 40,00 (STESSA DISTANZA RISPETTATA DALL'EDIFICIO N°10 INSERITO NEL PUA DELLA GLADIOLA S.A.S. GIA' ADOTTATO DAL DIPARTIMENTO DI URBANISTICA)



LEGENDA:

- Fabbricato residenziale di progetto
- Fabbricati esistenti
- Fabbricati di progetto inseriti nella proposta di P.U.A. della Soc. Gladiola S.a.s
- Perimetrazione del lotto oggetto del P.U.A.
- Limite area di proprieta' del proponente



**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
 DI INIZIATIVA PRIVATA**

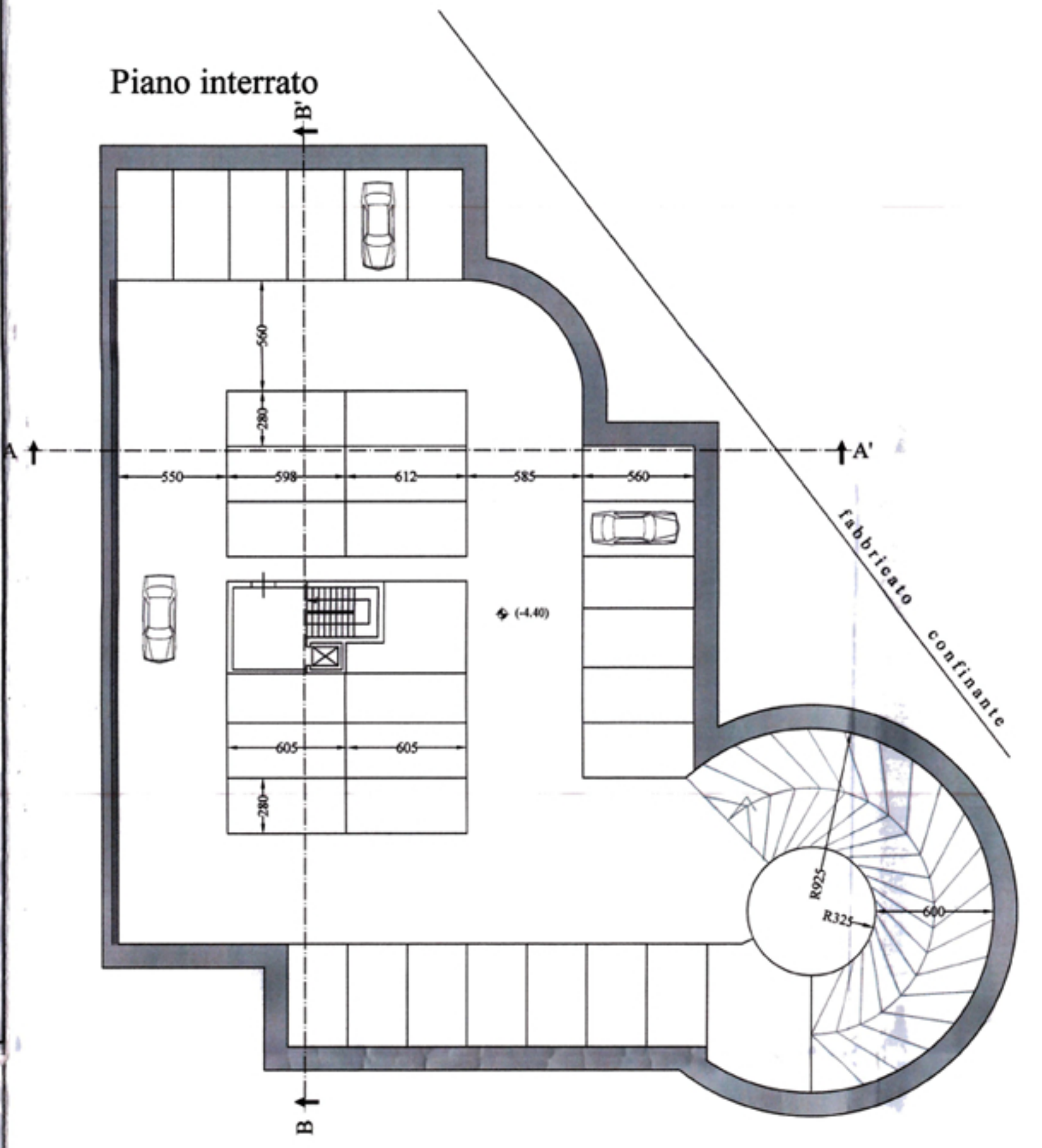
ART. 26 L.R. CAMPANIA N.16 DEL 22 DICEMBRE 2004
 ART. 33 N.T.A. VARIANTE P.R.G. DEL COMUNE DI NAPOLI

**PROPOSTA D'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
 INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
 INCLUSO IN ZONA B SOTTOZONA Bb DEL VIGENTE P.R.G.**

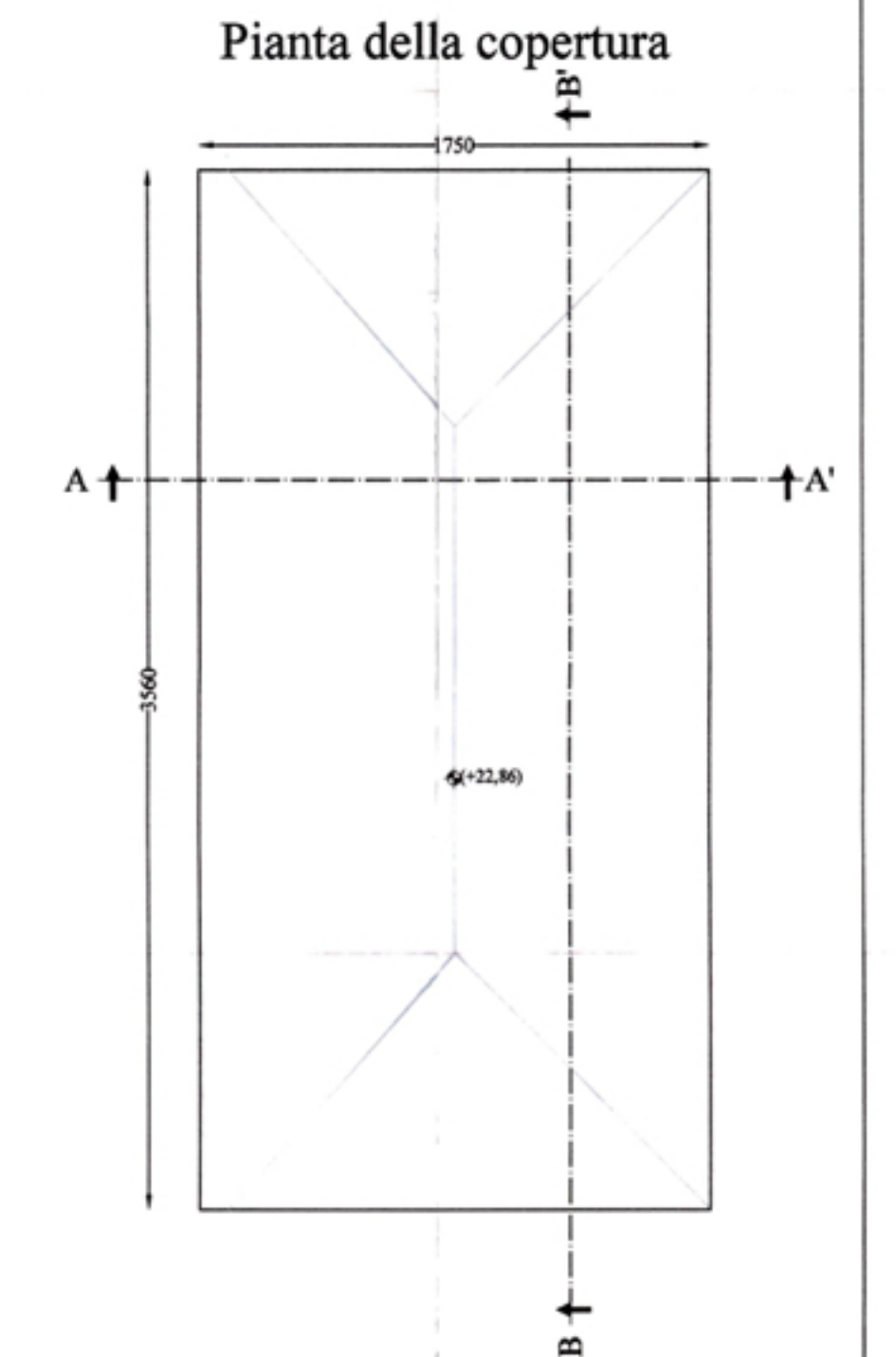
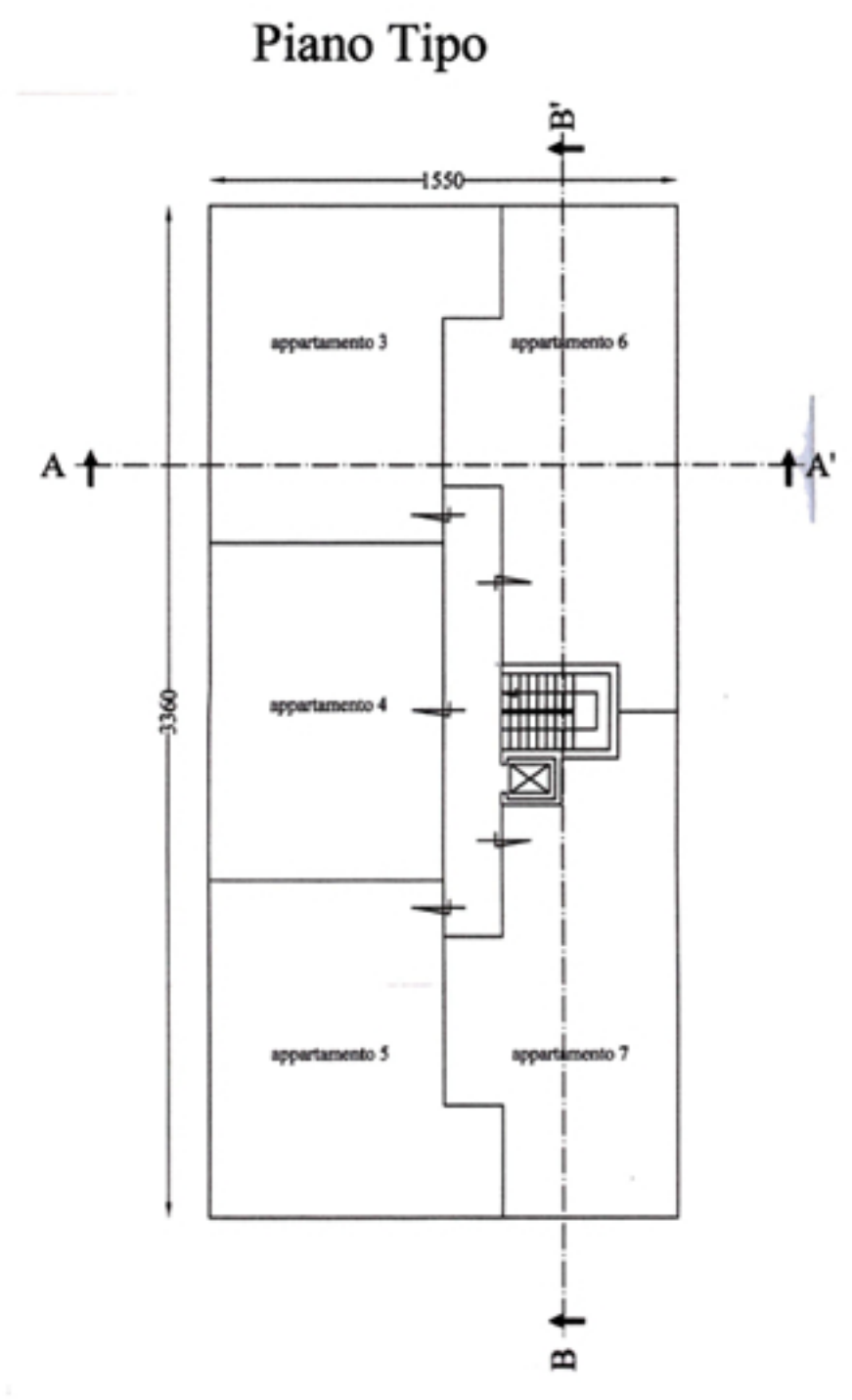
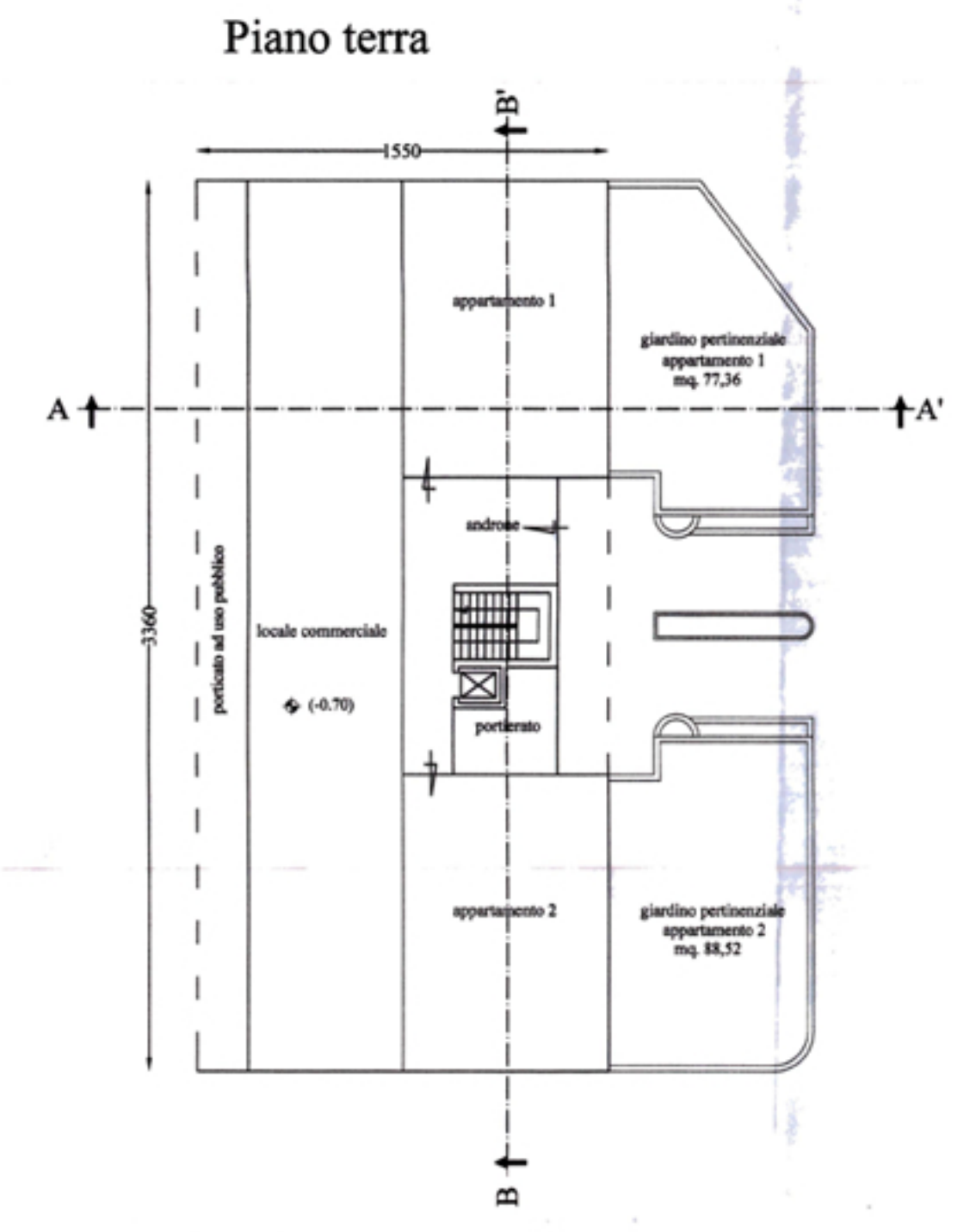
Progettisti: *SA FRA s.r.l.* ing. Stefano Pisani
 arch. Luciano Migliore
 arch. Davide Sosaro
 Strutture e calcoli in c.a. ing. Stefano Pisani

Il committente: *SA FRA s.r.l.*
 SA FRA s.r.l. c.f. 05842031212

ELABORATI: Grafico integrativo (per rilascio parere ASL):
 Schemi distributivi e sagoma dell'edificio
 con calcoli delle superfici unità immobiliari
 Tavola n. **2**
 Scala 1:200 Sostituisce
 Data: Maggio 2008 verificato:
 Collaboratori: Geom. Francesco Cipullo



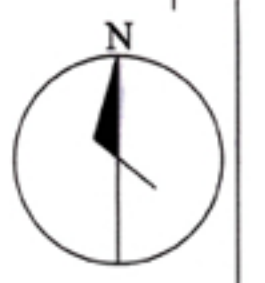
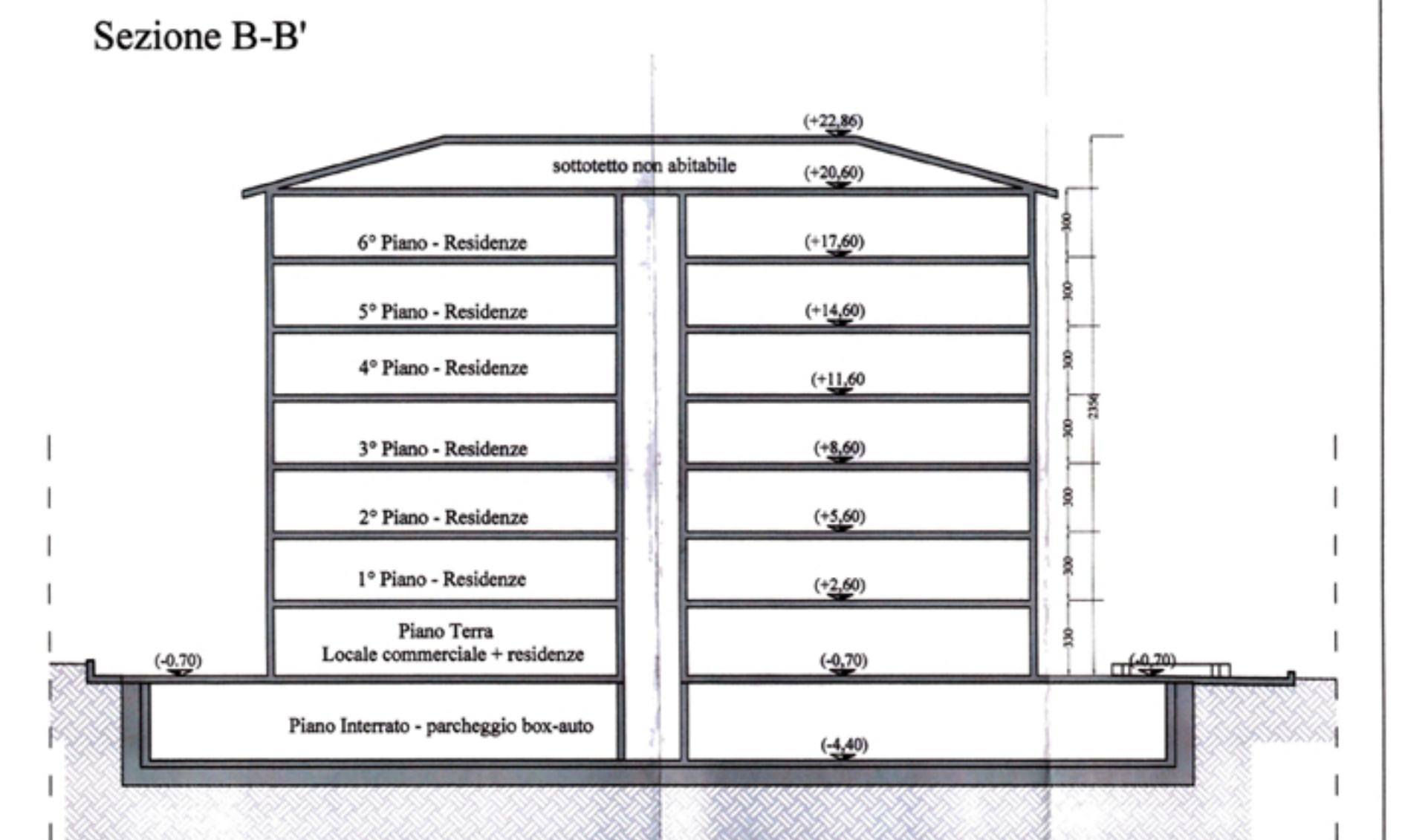
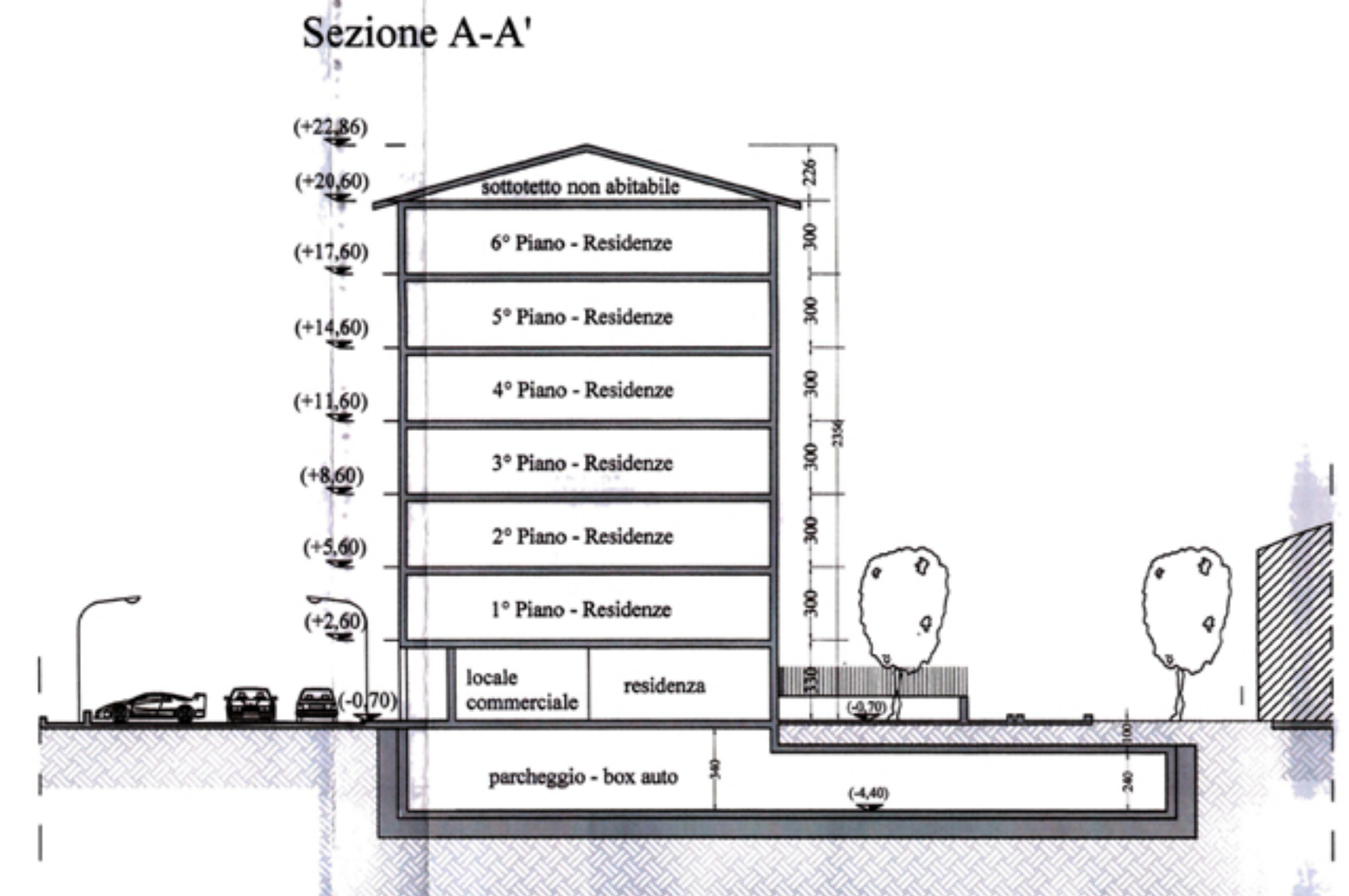
SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARI	
Piano terra	
Destinazione	Sup. lorda (mq.)
Locale commerciale	194,00
Appartamento 1	86,80
Appartamento 2	86,80
Piano tipo	
Destinazione	Sup. lorda (mq.)
Appartamento 3	94,00
Appartamento 4	86,80
Appartamento 5	94,00
Appartamento 6	98,90
Appartamento 7	97,90



DATI DI PROGETTO AUTORIMESSA

N° box-auto = 32
 Superficie parcheggio = mq. 1215 (calcolata all'interno dei muri perimetrali e con esclusione della rampa)

Conformità art. 2 L. 122/89 (Legge Tognoli)
 Volume fabbricato = mq. 5.027 x 2mc/mq. = mc. 10.054
 Superficie minima di parcheggio (1 mq. / 10 mc.) = mc. 10.054 x 0,10 = mq. 1.005,40
 Superficie di parcheggio di progetto = mq. 1.215 > mq. 1.005,40 (conforme)



COMUNE DI NAPOLI

Piano Urbanistico Attuativo

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA GENERALE INTEGRATIVA

Proprietà: SA.FRA. S.r.l.

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

Ubicazione area: via Circumvallazione Esterna

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

PREMESSA

Ad integrazione di quanto già relazionato, si producono le precisazioni in riferimento ai seguenti temi:

- 1) Descrizione generale dell'intervento
- 2) Distanza del fabbricato dalle strade
- 3) Descrizione e superfici delle nuove unità immobiliari

1. Descrizione generale dell'intervento

Il presente Piano, avente valore di Piano Particolareggiato Esecutivo ad iniziativa privata, interessa un'area privata di mq. 5027,00 ubicata a confine con: area privata di aliena proprietà sulla quale la società "La Gladiola S.a.s" ha già perfezionato un P.U.A. per il quale la presente proposta diventa parte integrante e parzialmente modificante (negli accessi ai sensi e per gli effetti del Nuovo Codice della strada), con area pubblica di proprietà del Comune di Napoli, a sua volta confinante con la via Circumvallazione Esterna, e con capannone industriale ricadente nel Comune di Arzano.

La società SA.FRA. S.r.l. (Proponente del P.U.A.) è regolarmente costituita ed è proprietaria del suolo oggetto d'intervento, ubicato alla Via Circumvallazione Esterna e censito al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 1 p.lla 318.

Per una maggiore fruibilità dell'area e nell'ottica di integrare, migliorare e riqualificare anche parti di proprietà pubblica, fa parte del Piano Urbanistico anche l'area antistante, di proprietà pubblica, individuata nel N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 1 p.lle 319, 321, 323, 325 per complessivi mq. 1367,98; l'intervento interesserà quindi complessivamente una superficie di mq.6394,98.

Il Piano Regolatore Generale di Napoli, stabilisce che le previsioni del presente "Piano Urbanistico" relative all'area in oggetto, devono attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina delle zone e sotto zone definite nella tavola della zonizzazione.

L'area è libera da costruzioni ed è classificata dal vigente PRG e successiva sua Variante approvata con D.P.G.R.C. n°323 dell'11/6/2004 alla tavola 6 (zonizzazione) nella zona "B sottozona B.b".

Il Piano è stato redatto nel rispetto delle indicazioni e previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, in particolare tali norme, così come integrate e modificate, all'art. 33 disciplinano l'attività edilizia nella sottozona B.b nel modo seguente: "*[...] comma 5) Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale; 6) Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq incluso dei volumi esistenti [...].*"

Il suolo oggetto di intervento è di forma geometrica triangolare ed è ubicato nell'estrema periferia settentrionale del Comune di Napoli, precisamente nel quartiere Scampia.

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo prevede:

- a) la realizzazione di un parco pubblico con verde attrezzato che si integra e completa quello già approvato dalla PP.AA. per la società "La Gladiola" nel lotto di proprietà del Proponente da cedere alla PP.AA. con relativo parcheggio e rete di sottoservizi;
- b) strade interne al lotto di trasformazione;

- c) riqualificazione e miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dell'area pubblica prospiciente la proprietà del Proponente e la via circunvallazione esterna e rete di sottoservizi
- d) la realizzazione di un fabbricato residenziale con, al piano terra, attività commerciale, residenze e parcheggio pertinenziale interrato
- e) area a verde attrezzato ad uso privato

Attraverso lo strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quella sancita dalla normativa di riferimento.

Le superfici di intervento sono articolate come segue:

area complessiva di intervento (lotto di intervento) mq. 6394,98 di cui:

- aree in proprietà del Proponente mq. 5027,00
- aree in proprietà pubblica mq. 1367,98

2.Distanza del fabbricato dalle strade

Il fabbricato residenziale di progetto presenta in pianta una forma geometrica rettangolare, con il lato corto parallelo alla Via Circunvallazione Esterna Provinciale di Napoli e alla adiacente sopraelevata dell'Asse Mediano Napoli-Aversa.

Nella proposta progettuale, la distanza minima tra l'edificio e la via Circunvallazione Esterna Provinciale di Napoli è di ml. 25,20, mentre quella minima rispetto alla sopraelevata dell'Asse Mediano è di ml. 40,16.

Per una migliore comprensione di quanto relazionato, si rimanda alla lettura del grafico integrativo, allegato alla presente relazione e denominata Tavola n. 1.

Ai fini della valutazione dell'inquinamento acustico derivante dalla tipologia delle strade prospicienti il lotto e della misurazione fonometrica dello stesso nell'ambito dell'ampiezza delle "fasce di pertinenza acustica" si rimanda all'apposito elaborato redatto dal Dott. Raffaele Calabrese che ha condotto ulteriori misurazioni nell'ambito della giornata di massimo impatto (corrispondente con il sabato), condotte nell'arco delle 24 ore con maggiore attenzione agli orari cui sono corrisposte le massime portate di traffico (c.d. ora di punta).

3. Descrizione e superfici delle nuove unità immobiliari

Come già accennato nel paragrafo 1, l'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale di n° 7 piani fuori terra e n° 1 piano interrato.

Il piano terra sarà composto di un locale commerciale e n° 2 appartamenti, e i sei piani superiori di n° 5 appartamenti per piano, per complessivi n° 32 appartamenti; il piano interrato sarà, invece, destinato a parcheggio pertinenziale.

L'area di sedime del fabbricato sarà pari a mq. 520,80 e il suo volume sarà pari a mc. 10.054.

Il fabbricato sarà dotato anche di aree a verde attrezzato ad uso privato.

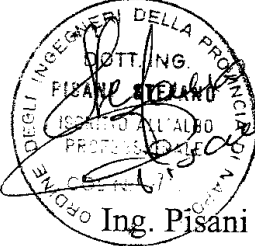
Di seguito si riportano le superfici lorde relative alle singole unità immobiliari, precisate peraltro anche nell'allegata Tavola n. 2, alla quale, inoltre, si rimanda per la loro identificazione:



Piano terra		
Destinazione	Sup. lorda (mq.)	H. utile interna (mt.)
Locale commerciale	194,00	3,00
Appartamento 1	86,80	2,70
Appartamento 2	86,80	2,70
Piano-tipo		
Destinazione	Sup. lorda (mq.)	H. utile interna (mt.)
Appartamento 3	94,00	2,70
Appartamento 4	86,80	2,70
Appartamento 5	94,00	2,70
Appartamento 6	98,90	2,70
Appartamento 7	97,90	2,70

In relazione al parcheggio interrato, l'art. 2 della L. 122/89 che ha sostituito l'art.18 della L.765/67 dispone che "nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione".

Per cui la quantità di parcheggio minima da prevedersi sarà pari a mc. $10.054/10 = \text{mq.} 1005,4$ ampiamente superata da quella progettuale pari a mq. 1215,00.

Napoli, il 07.05.2008

 Firma
Ing. Pisani Stefano

 Arch. Migliore Luciano
 Arch. Sosaro Davide