



COMUNE DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AI SENSI DEGLI ART. 5, COMMA 1, 2, 3, 4 E 5, ED ART.7, COMMA 5, DELLA L.R. N. 19/09 E SS.MM.II.

STUDIO TECNICO INGEGNERI GIACOMO ARIEMMA & MASSIMO SARPI MONTELLA



P.U.A.

Dicembre 2017	R.01a	"Fase 3", come da nota PG/2017/102010 del 05/01/2017	
	Relazione illustrativa P.U.A.		

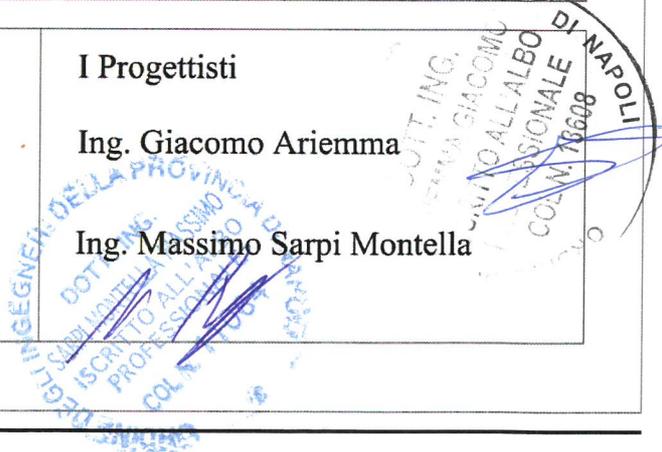
I Proprietari:

Delega alla firma
ing. Giacomo Ariemma

I Progettisti

Ing. Giacomo Ariemma

Ing. Massimo Sarpi Montella





COMUNE DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AI SENSI DEGLI ART. 5, COMMA 1, 2, 3, 4 E 5, ED ART.7, COMMA 5, DELLA L.R. N. 19/09 E SS.MM.II.

STUDIO TECNICO INGEGNERI
GIACOMO ARIEMMA & MASSIMO SARPI MONTELLA



P.U.A.

<i>Dicembre 2017</i>	R.01a	"Fase 3", come da nota PG/2017/102010 del 05/01/2017	
	Relazione illustrativa P.U.A.		

I Proprietari:

Delega alla firma
ing. Giacomo Ariemma

I Progettisti

Ing. Giacomo Ariemma

Ing. Massimo Sarpi Montella

RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.U.A.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AI SENSI DEGLI ART. 5, COMMA 1, 2, 3, 4 E 5, ED ART.7, COMMA 5, DELLA L.R. N. 19/09 E SS.MM.II.

I sottoscritti:

- **dott. ing. Massimo Sarpi Montella**, nato a Vico Equense (Napoli) il 04.08.1963, residente in Volla (80040 - NA) alla via R. Sanzio n° 7 (ex n° 10), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°11064, con studio professionale in San Sebastiano al Vesuvio 80040 (NA), alla via Panoramica n. 29, C.F. SRP MSM 63M04 L845E, P. IVA 027032712197, P.E.C. massimo.sarpimontella@ordingna.it;

- **dott. ing. Giacomo Ariemma**, nato a Napoli il 22.04.1970, residente in San Sebastiano al Vesuvio (80040 - NA) alla via A. Volta n° 19, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°13608, con studio professionale in San Sebastiano al Vesuvio (80040 - NA) alla via A. Volta n° 19, C.F. RMM GCM 70D22 F839K, P. IVA 03885831218, P.E.C. ing.giacomo.ariemma@pec.it;

in riferimento al presente **P.U.A. con valore di Permesso di Costruire** per le ***opere di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione e ricostruzione da realizzare sugli immobili ubicati alla Via Emanuele Gianturco, attualmente civici nn. 44, 46, 48 e 50, in Napoli,***

riportati in N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 152, particelle nn. 116, 117, 118, 121, 122, ed al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. MER, al foglio 6, particella n. 24, zona 13; particella n. 43, da sub 1 a sub 10, zona 13; particella n. 51, da sub 1 a 2, zona 13,



N.C.T. del Comune di Napoli, foglio 152, particelle nn. 116, 117, 118, 121, 122

di proprietà dei sigg.:

- **Clotilde Del Vecchio**, nata a Giugliano in Campania (NA) il 17/09/1940, residente in San Sebastiano al Vesuvio (NA) alla via A. Volta n. 19, C.F. DLVCTL40P57E054E;
- **Giacomo Ariemma**, nato a Napoli il 22/04/1970, residente in San Sebastiano al Vesuvio (NA) alla via A. Volta n. 19, C.F. RMMGCM70D22F839K;
- **Sebastiano Ariemma**, nato a Napoli il 06/03/1974, residente in San Sebastiano al Vesuvio (NA) alla via A. Volta n. 19, C.F. RMMSS74C06F839U;
- **Maria Rosaria Ariemma**, nata a Portici il 06/08/1938, residente in San Sebastiano al Vesuvio alla via Panoramica n. 30, C.F. RMMMRS38M46G902E;
- **Giovanna Ariemma**, nata a Portici (NA) il 07/08/1944, residente in Portici (NA), alla via A. Diaz n. 112, C.F. RMMGNN44M47G902F;
- **Renato Borrelli**, nato a Portici (NA) il 25/11/1930, residente in Portici (NA), alla via A. Diaz n. 112, C.F. BRRRNT30S25G902R;
- **Giovanna Imparato**, nata a Portici (NA) il 10/04/1954, residente in Portici (NA) alla via A. Diaz n. 148, C.F. MPRGNN54D50G902M;

- **Silvana Imparato**, nata a Portici il 04/08/1957, residente in Napoli alla via Generale Giordano Orsini n. 5, C.F. MPRSVN57M44G902J;

- **Rossella Imparato**, nata a Portici (NA) il 20/04/1960, residente in Portici (NA) alla via Roma n. 41, C.F. MPRRSL60D60G902M;

RELAZIONANO

quanto segue:

1. L'area su cui insistono gli immobili in oggetto:

- rientra, come risulta dalla tavola 6, foglio 15 - Zonizzazione nella zona D - insediamenti per la produzione di beni e servizi - sottozona Db - nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi disciplinata dagli artt. 35 e 37 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;



Zonizzazione P.U.C. – Tavola 6, foglio 15 – Zona “Db”

- rientrano nell'ambito "12 Gianturco" disciplinato dall'art.137 - subambito 12e
 "Feltrinelli" disciplinato dall'art.142, che prevede quanto segue:

"1. Nel sub-ambito individuato nella scheda n.70, la variante si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina delle zone e sottozone Da, Db, Fc, Ff e G di cui alla parte I della presente normativa. Per la nuova edificazione, conseguente a interventi di ristrutturazione urbanistica, si assume un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq, nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

	a	b	c	d
Funzioni	Superficie mq	% sul totale generale	% sul totale nuova edificazione	Superficie lorda di pavimento mq
Insedimenti per la produzione di beni e servizi	167.700	43,0	90,0	134.160
Residenza (1)	17.300	4,4	10,0	13.840
Totale nuova edificazione	185.000	47,4	100,0	148.000
Attrezzature di quartiere (2) viabilità	165.000 40.000	42,3 10,3		
Totale servizi pubblici	205.000	52,6		
Totale generale	390.000	100,0		148.000

1) Nel sub-ambito risultano insediati 318 abitanti (Istat '91)

2) La superficie di cui all'articolo 5 del Dm.1444 del 2 aprile 1968 è calcolata ipotizzando un insediamento con attività di sola produzione di servizi

2. Il piano urbanistico esecutivo prevede:

a) la conservazione e il recupero dei manufatti storici di architettura industriale presenti, classificati come sottozona Da, mediante interventi di ripristino e demolizione delle strutture incongruenti con l'impianto, ove tali manufatti non fossero stati oggetto di interventi diretti ai sensi del successivo comma 9;

b) la concentrazione dei volumi destinati all'edilizia residenziale sulla cortina di via Marina al fine di garantire qualità e caratteri urbani al nuovo insediamento, in continuità con gli edifici prospicienti il percorso della strada;

c) il ripristino del canale della Corsea che, provenendo dalle aree a nord, giunge fino al mare costeggiando in parte il terrapieno Fs;

d) la concentrazione delle aree a verde sulla fascia di terreno adiacente il rilevato ferroviario di cui si prevede la riqualificazione, e lungo il canale della Corsea al fine di costituire una continuità di paesaggio con il parco urbano da realizzarsi nell'ambito n.13 ex raffineria, in base agli indirizzi di cui alla scheda n.18bis;

e) la riqualificazione della stazione "Gianturco" della Circumvesuviana - linea 4 della metropolitana - e la realizzazione del relativo parcheggio di interscambio locale, in conformità a quanto disposto dall'articolo 161 della normativa parte III;

f) la realizzazione di nuova stazione della linea metropolitana regionale Fs per Salerno, in via Galileo Ferraris e del relativo parcheggio di interscambio di sistema, in conformità a quanto disposto dall'articolo 161 della normativa parte III;

g) la realizzazione di un terminal-bus, valutando anche la formazione di un'area attrezzata per l'interscambio tra automobile e trasporto pubblico;

h) la realizzazione di strade interne ai lotti di trasformazione. La diffusa accessibilità al nuovo insediamento deve essere garantita preferibilmente mediante il ripristino dei tracciati storici e di quelli esistenti. Ove ciò non fosse del tutto possibile, le nuove strade che si renderanno necessarie dovranno assumere preferibilmente a riferimento le giaciture dei suddetti tracciati, e riutilizzare il sedime del fascio binari dismesso.

3. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quella prevista nella tabella di cui al comma 1. E' inoltre approvato il progetto delle opere con la relativa quantificazione economica.

4. Unitamente al progetto è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità nella misura prevista dalla tabella di cui al comma 1 del presente articolo e le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui agli articoli 3 e 5, del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree

che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono

prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge. Il comune provvede all'acquisizione delle aree per urbanizzazioni, di cui al comma 3 che, nel caso di insediamento di attività per la produzione di beni vengono a mancare rispetto all'attività prevista in tabella di cui al comma 1, che è stata dimensionata per l'ipotesi di insediamenti di sole attività per la produzione di servizi.

5. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente ad opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato, di cui al comma 3, aggiornato al momento della richiesta.

6. E' consentita esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi, per i quali sono ammessi interventi disciplinati in normativa parte I, articolo 37 comma 3 e articolo 54 comma 5. In tale ipotesi, la tabella di cui al comma 1 del presente articolo è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti esclusi e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli impianti su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

7. E' consentita l'esclusione dal piano urbanistico esecutivo dei lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti, per i quali restano permessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tale ipotesi la tabella di cui al comma 1 del presente articolo, è modificata con la riduzione della superficie fondiaria di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti e con i conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche. Il piano urbanistico esecutivo prevede la localizzazione delle aree a verde in adiacenza ai lotti di cui sopra momentaneamente esclusi, al fine di garantire una continuità di spazi verdi da integrare nel momento in cui si venissero a determinare le condizioni occorrenti per la trasformazione delle aree su cui insistono gli edifici su nominati. Nell'ipotesi di trasformazione di queste aree, gli interventi saranno effettuati nel rispetto del piano urbanistico esecutivo di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario di cui allo stesso comma.

8. Nei casi disciplinati al comma 6 e al comma 7 del presente articolo, il piano urbanistico esecutivo dovrà comunque essere esteso all'intero sub-ambito e articolato in più stralci, assegnando stralci specifici ai lotti occupati da edifici di cui al comma 6 e al comma 7.

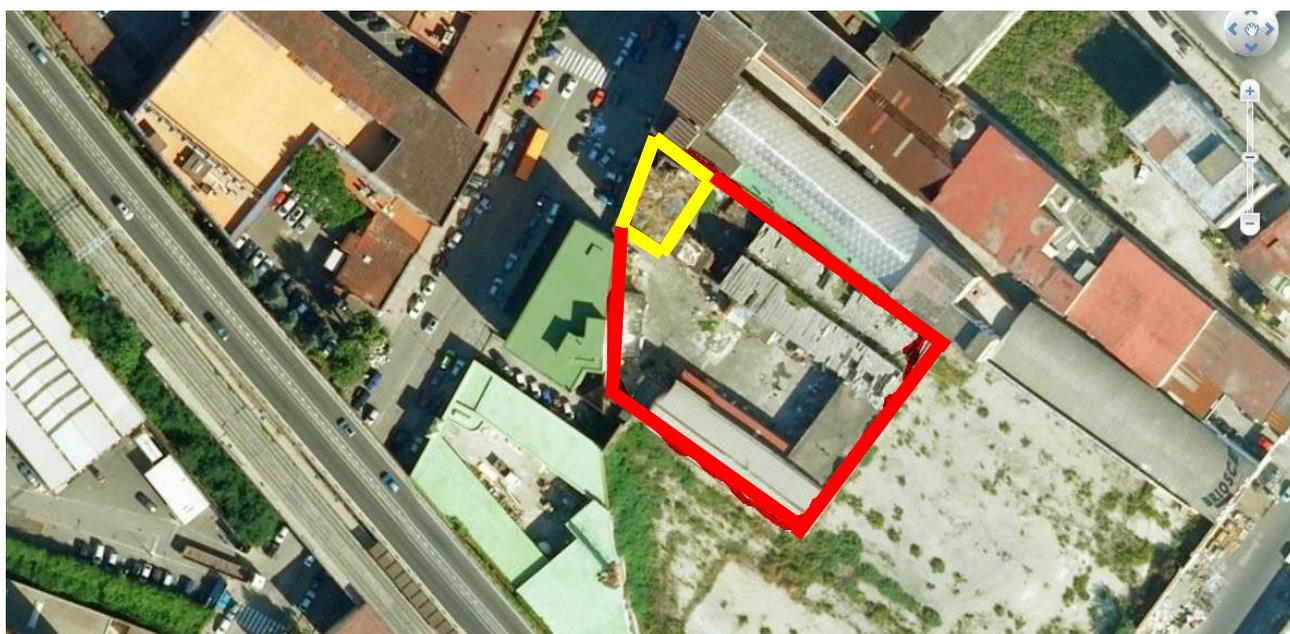
9. Nelle sottozone Da sono ammessi, nelle more della redazione dello strumento urbanistico esecutivo, interventi diretti nel rispetto della disciplina prevista in normativa parte I.

10. La superficie per attrezzature pubbliche pari a 165.000 mq è così ripartita: istruzione, 20.000 mq; interesse comune, 30.000 mq; spazi pubblici, 80.000 mq; parcheggi, 35.000 mq.

11. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi di cui ai commi 6, 7 e 9."

- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, area stabile;
- non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs 42/2004 parte terza ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995) ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n.3922 del 14.07.2004);
- non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- ricadono nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale individuato ai sensi del Dlgs 152/06 - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ordinanza Commissariale 20/12/1999 G.U. 08/3/2000;

- ricadono nel Progetto di Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale adottato con delibera di Comitato Istituzionale n.30 del 28.07.2014 (BURC n.58 del 11.08.2014), nella carta del rischio idraulico R1 Rischio moderato, ad esclusione di una parte della particella 122; come dal citato avviso, a far data dalla relativa pubblicazione, "la norma piu' restrittiva tra il detto Progetto di Piano Stralcio e il vigente PSAI assume valore di misura di salvaguardia, ai sensi della normativa vigente";
- rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;
- Gli immobili insistenti sull'area in oggetto consistono in una palazzina per civili abitazioni (civ. nn. 46, 48, 50), un capannone retrostante, ulteriore corpi di fabbrica in parte adibiti a capannoni, in parte a celle frigorifere e depositi, ed in parte ad uffici, pesa ed alloggio custode (civ. n. 46), e più in particolare **sono costituiti da un volume totale esistente assentito ante 1939 pari a 12'876,00 mc**, di cui:
 - **Industriale/commerciale:** complesso industriale e locali annessi, di 10'094,00 mc di consistenza (art. 7, comma 5 della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii) = 10'094,00 mc, superficie area 2'694,75 mq;
 - **Residenziale:** palazzina residenziale, di 2'726,00 mc di consistenza = 2'726,00 + 35% (art. 5, comma 1, 2, 3, 4, 5 della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii) = 3'680,10 mc, area di sedime 243,25 mq;



Volumi esistenti: in giallo palazzina residenziale, in rosso superfici industriali

- **Volume totale massimo assentibile per l'intervento = 13'774,10 mc;**

- N.B. Ulteriore volume esistente ante 1942 = 1'484,00 mc (non considerato ai fini del presente intervento, da demolirsi in fase di realizzazione dell'intervento stesso).

2. I lavori previsti nell'area interessata dal presente P.U.A. consistono in una **ristrutturazione urbanistica** ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01, e più in particolare in un intervento di demolizione di un complesso industriale, locali annessi e palazzina residenziale dismessi e ricostruzione di civili abitazioni ed annessi box auto, ai sensi della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii.:

- art. 5, comma 1, 2, 3, 4, 5 (demolizione e ricostruzione della palazzina residenziale, di 2'726,00 mc di consistenza, con incremento dei volumi residenziali del 35%), che prevedono quanto segue:

“Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del trentacinque per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, da realizzarsi all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato, di proprietà del soggetto richiedente (1).

2. L'aumento di cui al comma 1 è consentito:

a) nel caso di edifici a destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo (2);

b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati;

c) nel caso di edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.

765); (3)

d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità o rischio idraulico e da frana elevata o molto elevata (4);

e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico.

3. Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile non inferiore a quarantacinque metri quadrati. (5)

4. E' consentito, nella realizzazione dell'intervento di cui al comma 1, l'incremento dell'altezza preesistente fino al venti per cento oltre il limite previsto all'articolo 2, comma 1, lettera h). (6)

5. Per la realizzazione dell'aumento è obbligatorio:

a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico- ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, dell'intervento realizzato;

b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al decreto ministeriale n. 236/1989, attuativo della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);

c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;

...omissis...”;

(1) Comma così sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera ii), della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1.

(2) Lettera così sostituita dall'articolo 1, comma 1, lettera ll), della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1.

(3) Lettera dapprima sostituita dall'articolo 1, comma 1, lettera mm), della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1 poi così modificata dall'articolo 8, comma 1, lettera c) della legge regionale 5 aprile 2016, n. 6.

(4) Lettera così sostituita dall'articolo 1, comma 1, lettera nn), della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1.

(5) Comma dapprima sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera oo), della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1 poi dall'articolo 1, comma 73, lettera b) della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16.

(6) Comma abrogato dall'articolo 1, comma 1, lettera pp), della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1.

- art. 7, comma 5 (demolizione e ricostruzione complesso industriale e locali annessi, di 10'094 mc di consistenza, a pari volumetria, con destinazione del 30% dei volumi ad edilizia sociale, ai sensi art.1, comma 3, D.M. del 22/04/2008), che prevede quanto segue:

"Riqualificazione aree urbane degradate

...omissis...

5. Per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane, attività commerciali di piccola e media distribuzione di vendita. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 1/2016. (4)

...omissis...";

(4) Comma dapprima sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera zz), della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1 poi dall'articolo 1, comma 75 della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16 ed infine così modificato dall'articolo 8, comma 1, lettera f) della legge regionale 5 aprile 2016, n. 6.

e consistono essenzialmente in:

Piano Interrato:

- Realizzazione di n. 4 androni di accesso alle casse scale condominiali;
- Realizzazione di n. 56 parcheggi / box auto di pertinenza degli appartamenti soprastanti;
- Realizzazione di una sala condominiale;
- Realizzazione di n. 2 cantinole sottostanti Fabbricato fronte strada;
- Realizzazione dei vani di transito di accesso ai parcheggi / box auto ;
- Sistemazione delle aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare;

Piano Terra:

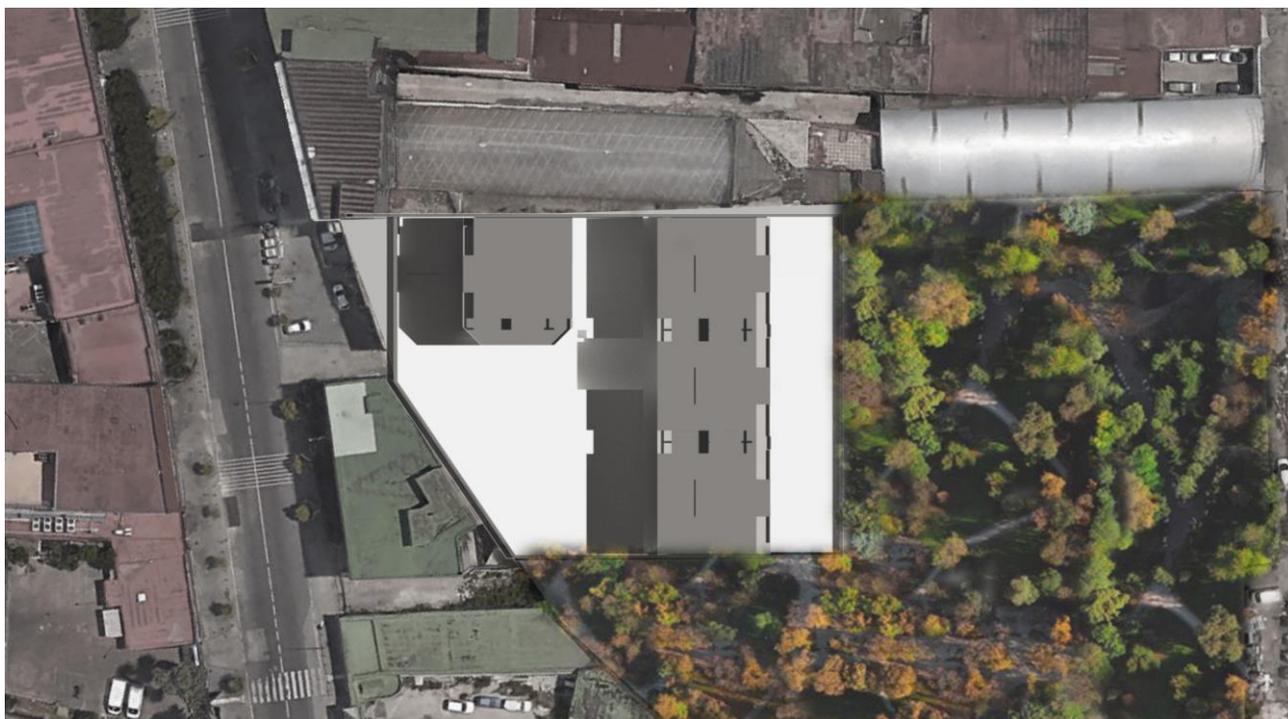
- Realizzazione di n. 2 appartamenti al Fabbricato fronte strada, e di n. 6 appartamenti al Fabbricato posteriore, destinati a civile abitazione, per un totale di n. 8 appartamenti, con annessi spazi pertinenziali esclusivi;
- Sistemazione delle aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare;
- Realizzazione su tutte le strutture murarie di tamponamento degli isolamenti a cappotto termico in ottemperanza al D.Lgs n. 115/2008 e ss.mm.ii.;

Piano Primo, Secondo, Terzo, Quarto e Quinto:

- *Realizzazione di n. 2 appartamenti al Fabbricato fronte strada, e di n. 6 appartamenti al Fabbricato posteriore, destinati a civile abitazione, per ciascun piano, per un totale di n. 40 appartamenti;*
- *Realizzazione su tutte le strutture murarie di tamponamento degli isolamenti a cappotto termico in ottemperanza al D.Lgs n. 115/2008 e ss.mm.ii.;*

Piano Sesto e copertura:

- *Realizzazione di n. 1 appartamento al Fabbricato fronte strada, e di n. 3 appartamenti al Fabbricato posteriore, destinati a civile abitazione, per un totale di n. 4 appartamenti, con annessi spazi pertinenziali esclusivi;*
- *Realizzazione su tutte le strutture murarie di tamponamento degli isolamenti a cappotto termico in ottemperanza al D.Lgs n. 115/2008 e ss.mm.ii.;*
- *Realizzazione di n. 1 torrini scale al Fabbricato fronte strada, e di n. 3 torrini scale al Fabbricato posteriore, per accesso a mezzo botola ai lastrici solari di copertura;*
- *Realizzazione sul solai di copertura degli isolamenti a pavimento in ottemperanza al D.Lgs n. 115/2008 e ss.mm.ii.;*
- *Realizzazione sulla copertura degli impianti per il recupero delle energie alternative (solare termico e fotovoltaico) in ottemperanza al D.Lgs. n. 115/2008 e ss.mm.ii.;*



Plano volumetrico intervento previsto

e più in particolare saranno così costituiti:

Edificio fronte strada:

Altezza interpiano = 3,05 m

Superficie lorda (da P.T. al P. V°) = 174,40 mq / piano

Volume lordo (da P.T. al P. V°) = 174,40 mq x 3,05 m x 6 piani = 3'191,52 mc

Superficie lorda (VI°) = 82,55 mq / piano

Volume lordo (VI°) = 82,55 mq x 3,05 = 251,78 mc

Edificio posteriore:

Altezza interpiano = 3,05 m

Superficie lorda (da P.T. al P. V°) = 523,20 mq / piano

Volume lordo (da P.T. al P. V°) = 523,20 mq x 3,05 m x 6 piani = 9'574,56 mc

Superficie lorda (VI°) = 247,65 mq / piano

Volume lordo (VI°) = 247,65 mq x 3,05 = 755,34 mc

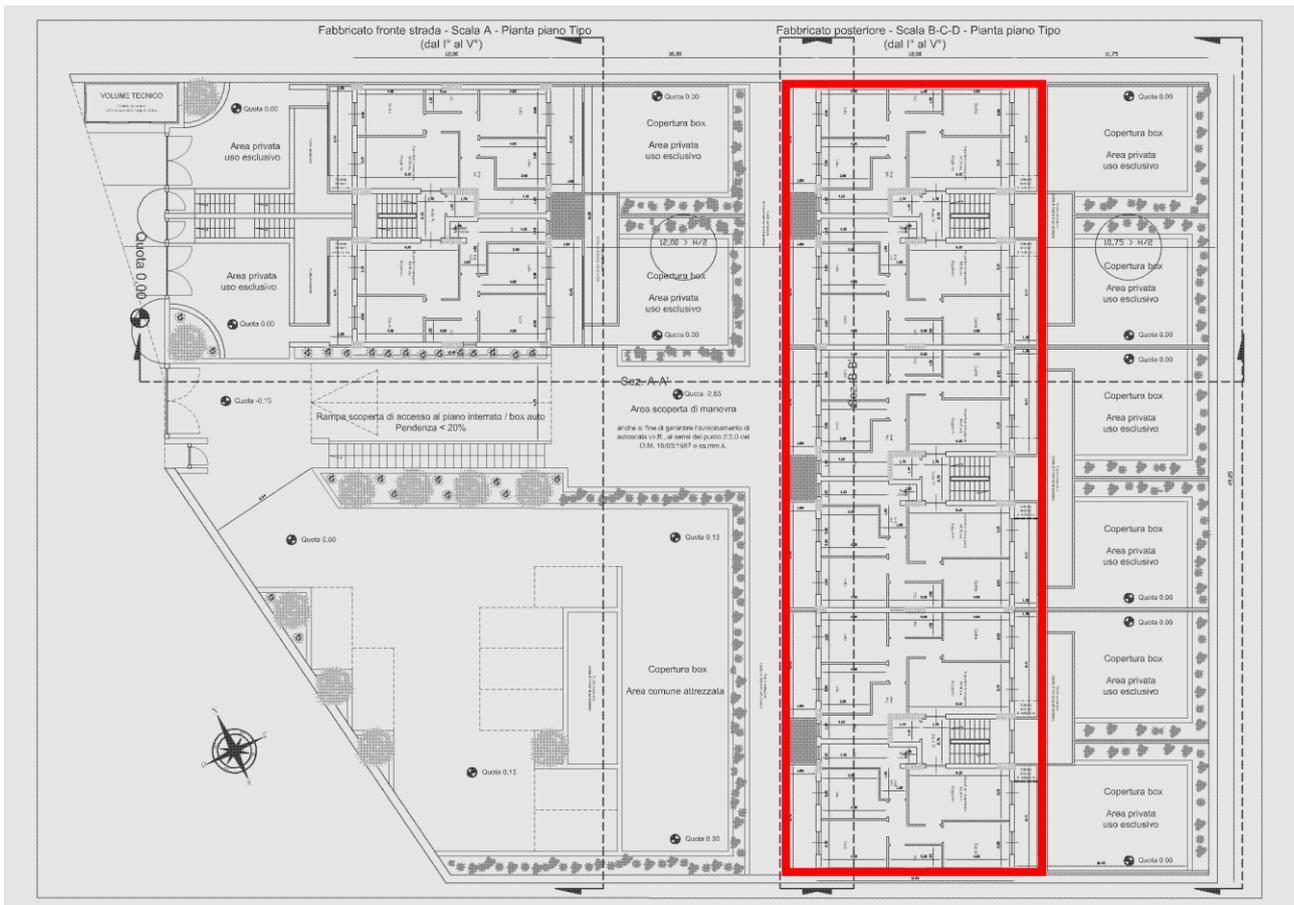
sommanti un Volume lordo totale ⁽¹⁾ pari a 13'773,20 mc (< 13'774,10 mc), con una Superficie lorda complessiva a parcheggio ed area manovra pari a 2'303,60 mq (>> di 1'377,32 mq (1 mq / 10 mc ⁽²⁾)).

⁽¹⁾ "La volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ...omissis..." , ai sensi del art. 2, comma f), della Legge Regionale 28 dicembre 2009, n. 19, e successive modifiche di cui alla Legge Regionale 10 gennaio 2011, n. 2

⁽²⁾ Ai sensi della L. 122/89 e ss.mm.ii.

3. I realizzandi immobili avranno n. 3 accessi, ciascuno con accesso carrabile e pedonale, di cui n. 2 daranno accesso a proprietà private esclusive, e n. 1 a proprietà private comuni/condominiali (ad oggi già esistono n. 4 civici, ovvero i nn. 44, 46, 48 e 50).
4. Volume lordo minimo da destinarsi ad edilizia sociale ⁽³⁾: 30 % del volume oggetto di sostituzione edilizia del complesso industriale e locali annessi, di 10'094 mc di consistenza = 3'028,20 mc.
5. Appartamenti da destinarsi ad edilizia sociale: n. 12 appartamenti, piano I° e II° edificio posteriore = 3'191,52 mc > 3'028,20 mc.

⁽³⁾ Ai sensi dell'art. 7, comma 5 della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii.



Pianta piano I° e II° - in rosso appartamenti destinati ad edilizia sociale: 6 al piano I° + 6 al piano II°

6. Le aree ricadono nel Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli (L.447/95) in Zona V - Aree prevalentemente industriali, ovvero aree interessate da insediamenti industriali e da scarsa presenza di abitazioni, la cui normativa prevede:

Zona V - Aree prevalentemente industriali	Leq in dBA	
	Diurno (6-22)	Notturmo (22-6)
Tabella B - Valori limite di emissione	65	55
Tabella C - Valori limite assoluti di immissione	70	60
Tabella D - Valori di qualità	67	57



Tavola 3 del Piano di Zonizzazione acustica – Zona V

7. In ottemperanza al D.Lgs. n. 115/2008, e ss.mm.ii., che recepisce nell'ordinamento italiano la direttiva 2006/32/CE, in materia di incremento dell'efficienza energetica, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili, e del D.Lgs. n° 311/06, e ss.mm.ii., che individua, nell'allegato C, i valori limite di trasmittanza consentiti (relativamente alla zona climatica z = C, dall'anno 2019/20121), si prevede che:
- **tamponature** - saranno realizzate con termo blocchi alveolari da 30 cm, esteriormente opportunamente coibentate a mezzo di "cappotto", il tutto atto a garantire una **trasmittanza termica U (delle strutture opache verticali: tamponamenti e pareti verticali) $\leq 0,34 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;
 - **coperture** - saranno realizzate con solai latero cementizi gettati in opera, con sovrastante strato di pannelli coibentanti, impermeabilizzazione, massetto delle pendenze e pavimenti, il tutto atto a garantire una **trasmittanza termica U (delle strutture opache orizzontali o inclinate di copertura) $\leq 0,33 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;
 - **pavimentazioni** - saranno realizzate con solai latero cementizi gettati in opera, con sovrastante strato di pannelli coibentanti, massetto e pavimenti, il tutto atto a garantire una **trasmittanza termica U (delle strutture opache orizzontali di pavimento) $\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;
 - **infissi esterni** - saranno realizzati in pvc od alluminio con profilo maggiorato a taglio termico, completi di vetro-camera, il tutto atto a garantire una **trasmittanza termica U (delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi) $\leq 2,20 \text{ W/m}^2\text{K}$** ;

8. L'intervento non ricade:
- nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", approvati rispettivamente con Dm 06.11.1995 pubblicato sulla Gu n.9 del 12.01.1996 e con Dm 14.12.1995 pubblicato sulla Gu n.47 del 26.02.1996, ne' nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di Giunta Regionale n. 2775 del 26.09.2003 e approvato con Dpgrc n.782 del 13.11.2003 pubblicati sul Burc n. speciale 27.05.2004, ne' nella perimetrazione del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli, istituito con deliberazione di Giunta regionale n.855 del 10.06.2004 e approvato con Dpgrc n.3922 del 14.07.2004 pubblicati rispettivamente sul Burc n.36 del 26.07.04 e n.37 del 02.08.04;
 - non si e' al momento in condizioni di fornire informazioni circa la sussistenza dei vincoli di cui alla legge 11.06.1922, n.778, essendo in attesa di conoscere la relativa localizzazione da parte della competente soprintendenza;
9. Gli interventi previsti rispettano le norme di sicurezza e le norme igienico-sanitarie vigenti;
10. Le opere previste sulle aree di cui al presente P.U.A. con valore di Permesso di Costruire:
- incidono sui parametri urbanistici in misura consentita dalla normativa nazionale vigente;
 - rispettano le distanze previste dal DM 1444/68;
 - rispettano le altezze previste dal DM 1444/68, come derogate **dall'art. 7, comma 5, della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii.;**
 - cambiano parte delle destinazioni d'uso esistenti con altre di tipo residenziale previste dalla L. 106/2011;
 - **rispettano le condizioni riportate nell'allegato alla lett. circ. n. P1563/4108 del 29/8/1995**, per la tipologia prevista nell'intervento rientra nella cat. A dell'allegato I al DPR 151/2011 (c.f.r. *"non soggette all'obbligo di richiesta di valutazione del progetto"*), **e sono conformi ai requisiti di prevenzione**

incendi, e non richiedono pertanto attivare alcuna procedura di deroga (Nota DCPREV prot. n. 17223 del 20/12/2013);

- saranno realizzate in ottemperanza al D.Lgs. n. 115/2008 che recepisce nell'ordinamento italiano la direttiva 2006/32/CE, in materia di incremento dell'efficienza energetica, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili ed in particolare all'art. 11 commi 1-2 e 3;
 - saranno realizzate mediante la sostituzione edilizia di un complesso industriale, locali annessi e palazzina residenziale dismessi, le cui attività di produzione ed uso sono da lungo tempo cessate, già in data antecedente allo scoppio ed incendio delle Raffinerie Q8 del 1992;
11. Per la realizzazione dell'intervento de quò, la quota di aree da destinare a standards urbanistici ai sensi del DM n. 1444/68, saranno monetizzate come previsto dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo e della sottoscrizione della convenzione.

A maggior dettaglio di quanto innanzi, si rimanda agli elaborati allegati.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del complesso edilizio oggetto di intervento è la seguente:

- attuale: Industriale (complesso industriale e locali annessi, di 10'094 mc di consistenza), ed in parte abitativa (palazzina residenziale, di 2'726,00 mc di consistenza), il tutto dismesso;
- di progetto: edilizia residenziale, oltre ai parcheggi / boxes auto, il tutto meglio descritto in seguito e sugli elaborati allegati.

Titolo abilitativo

Gli immobili esistenti, oggetto dell'intervento in epigrafe, **come dichiarato dai proprietari, e come risulta dalla aerofotogrammetria di cui al volo aereo del 23/11/1929, strisciata 3, fotogramma 40d**, sono stati realizzati in data molto antecedente all'anno 1939.

Successivamente, solo **in piccola parte oggetto di lavori per i quali sono state presentate istanze di condono ai sensi della L. 47/85:**

a) prot. 0064816107/1, afferente variazione di destinazione d'uso della palazzina sulla via E. Gianturco da abitativa a magazzini ed uffici, per il quale è stata già versata per intero l'oblazione di lire 306'295;

b) prot. 0064816107/2, afferente variazione delle chiusure di alcuni vani porta, per il quale è stata già versata per intero l'oblazione di lire 56'000;

In merito a dette istanze di condono, i proprietari dichiarano che, contestualmente al rilascio del P. di C., espressamente dichiarano di rinunciare alle stesse.

La consistenza complessiva già esistente in data molto antecedente al 1939 ad oggi risulta essere pari a 12.820 mc, costituiti da un complesso industriale e locali annessi, di 10'094 mc di consistenza, e da una palazzina residenziale, di 2'726,00 mc di consistenza. Vi sono altresì ulteriori volumi, pari a 1.484 mc, realizzati in data antecedente il 1942 che ai fini della presente progettazione non sono stati computati.

Smaltimento dell'amianto

Con riferimento allo smaltimento dell'amianto di cui all'art. 34 del D. Lgs. 277/1991:

- l'intervento previsto non comporta smaltimento di strutture o parti di esse in amianto (es. eternit...).

Aree percorse dal fuoco

Con riferimento alle zone i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, come individuate e definite nella deliberazione di G.C. n. 507 del 28 marzo 2008 che istituisce il relativo catasto, ai sensi dell'art. 10 della legge del 21 novembre 2000 n. 353:

- le opere non ricadono in tali zone.

Terre e rocce da scavo

Con riferimento alle norme in materia di utilizzo delle terre e rocce da scavo di cui alla parte IV, titolo I del D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii.:

- non si intende utilizzare per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati il materiale proveniente da terre e rocce da scavo e per lo smaltimento dello stesso materiale saranno osservate le disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte IV, titolo I del D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii.

Bonifica e ripristino ambientale

Con riferimento alle norme in materia di bonifica dei siti inquinati di cui alla parte IV, titolo I del D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii.:

- ricadono in sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale individuato ai sensi del Dlgs 152/06 - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ordinanza Commissariale 20/12/1999 G.U. 08/3/2000.

Valutazione ambientale

Con riferimento alla disciplina in materia di valutazione ambientale di cui alla parte seconda del D. Lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii, del D.P.R. n. 357/97 e DGRC n. 426/2008:

- l'intervento ricade nel sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale individuato ai sensi del Dlgs 152/06 - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ordinanza Commissariale 20/12/1999 G.U. 08/3/2000, ed è subordinato alle relative valutazioni.

TABELLA URBANISTICA

STATO DI FATTO

Volume totale esistente assentito ante 1939 pari a 12'876,00 mc, di cui:

- *Industriale/commerciale: complesso industriale e locali annessi, di 10'094,00 mc di consistenza (art. 7, comma 5 della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii) = 10'094,00 mc*

- *Residenziale: palazzina residenziale, di 2'726,00 mc di consistenza = 2'726,00 + 35% (art. 5, comma 1, 2, 3, 4, 5 della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii) = 3'680,10 mc*

Volume totale massimo assentibile per l'intervento = 13'774,10 mc

N.B. Ulteriore volume esistente ante 1942 = 1'484,00 mc (non considerato ai fini del presente intervento, da demolirsi in fase di realizzazione dell'intervento stesso).

Superficie/area di sedime:

Residenziali = 243,25 mq

Industriali/commerciali = 2'694,75

STATO DI PROGETTO

Edificio fronte strada:

Altezza interpiano = 3,05 m

Superficie lorda (da P.T. al P. V°) = 174,40 mq / piano

Volume lordo (da P.T. al P. V°) = 174,40 mq x 3,05 m x 6 piani = 3'191,52 mc

Superficie lorda (VI°) = 82,55 mq / piano

Volume lordo (VI°) = 82,55 mq x 3,05 = 251,78 mc

Edificio posteriore:

Altezza interpiano = 3,05 m

Superficie lorda (da P.T. al P. V°) = 523,20 mq / piano

Volume lordo (da P.T. al P. V°) = 523,20 mq x 3,05 m x 6 piani = 9'574,56 mc

Superficie lorda (VI°) = 247,65 mq / piano

Volume lordo (VI°) = 247,65 mq x 3,05 = 755,34 mc

Volume lordo totale ⁽¹⁾ = 13'773,20 mc (< 13'774,10 mc)

⁽¹⁾ "La volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ...omissis..." , ai sensi del art. 2, comma f), della Legge Regionale 28 dicembre 2009, n. 19, e successive modifiche di cui alla Legge Regionale 10 gennaio 2011, n. 2

Superficie lorda complessiva a parcheggio ed area manovra 2'303,60 mq >> di 1'377,32 mq (1 mq / 10 mc ⁽²⁾)

⁽²⁾ Ai sensi della L. 122/89 e ss.mm.ii.

Volume lordo minimo da destinarsi ad edilizia sociale ⁽³⁾: 30 % del volume oggetto di sostituzione edilizia del complesso industriale e locali annessi, di 10'094 mc di consistenza = 3'028,20 mc

Appartamenti da destinarsi ad edilizia sociale: n. 12 appartamenti, piano I° e II° edificio posteriore = 3'191,52 mc > 3'028,20 mc

⁽³⁾ Ai sensi dell'art. 7, comma 5 della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii.

VERIFICA URBANISTICA

Volume massimo assentibile: Volume industriale/commerciale esistente: complesso industriale e locali annessi, di 10'094 mc di consistenza (art. 7, comma 5 della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii) = 10'094,00 mc + Volume residenziale esistente con incremento del 35%: palazzina residenziale, di 2'726,00 mc di consistenza = 2'726,00 + 35% (art. 5, comma 1, 2, 3, 4, 5 della L.R. Campania n. 19/2009 e ss.mm.ii) = 3'680,10 mc = 13'774,10 mc

Volume totale di progetto = 13'773,20 mc << Volume assentibile pari a 13'774,10 mc

Standard urbanistici da cedere o monetizzare, ai sensi del DM 1444/1968: [13'773,20 mc (volumetria intero intervento) - 2'726,00 mc (volumetria residenziale già esistente ⁽⁴⁾)] / 80 mc/abitante x 20 mq/abitante = 2'761,80 mq - (2'694,75 mq x 10% ⁽⁵⁾) = 2'492,33 mq

Standard urbanistici da monetizzare: 2'492,33 mq x 243,87 euro/mq ⁽⁶⁾ = 607'804,52 euro

Valore area non ceduta standard urbanistici da monetizzare: 2'492,33 mq x 70,00 euro/mq ⁽⁷⁾ = 174'463,10 euro

⁽⁴⁾ I relativi standards di cui al DM 144/1968, essendo detta volumetria residenziale già esistente, sono da considerarsi per detta volumetria già soddisfatti.

⁽⁵⁾ I relativi standards di cui al DM 1444/1968, essendo detta volumetria e superficie industriale già esistente, sono da considerarsi per detta volumetria e superficie già soddisfatti nella misura del 10% della superficie dell'area.

⁽⁶⁾ Come da tabella b) allegata alla comunicazione n. PG/2017/373065 del 15.05.2017.

⁽⁷⁾ Come da allegata valutazione primaria agenzia immobiliare.

Laddove non realizzati in aderenza, sono rispettate le distanze dal confine di m 5,00 nonché le distanze dai fabbricati circostanti di m 10,00 ai sensi del DM n. 1444/68 nonché il rapporto $d/h > 1/2$ a sensi delle norme di piano.

Si chiarisce altresì che con la quota (0,00) ci si riferisce alla quota marciapiede della strada, come oggi esistente ed antistante gli immobili de quò, meglio indicata sui grafici.