



CITTA' METROPOLITANA
DI NAPOLI

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI COMUNE DI NAPOLI

PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SITO UNESCO
URBANISTICA ESECUTIVA



COMUNE DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ex art. 27 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER UN'AREA ALL'INCROCIO TRA VIA ARGINE E VIA PRINCIPE DI NAPOLI A PONTICELLI REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO



ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO:

NTA

DATA: Maggio 2018

AGGIORNAMENTI: Marzo 2023

PROPRIETA':

S.A.C.I. Srl
PROMITTENTE ACQUIRENTE :
LIDL ITALIA Srl

PROGETTO:

FALANGA E MORRA ARCHITETTI
Coordinamento: Arch. Giovanni Morra
Via Nuova delle Breccie 214, 80147 Napoli



falangaemorraarchitetti

Art.1
(Generalità)

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/2004, il presente piano urbanistico attuativo, in relazione al contenuto, ha valore e portata di piano di lottizzazione di cui alla L.17 agosto 1942, n.1150. In conformità alle previsioni contenute nella Variante generale al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2001, il piano definisce gli interventi per la ristrutturazione urbanistica delle aree private di seguito riportate:

Particelle private incluse nel Pua ricadenti in zona Bb				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup. inserita nel PUA
	<i>n.</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>
116	429	SACI SRL	8.320,00	8.320,00
		<i>tot. Lotto A</i>	8.320,00	8.320,00
		<i>tot.</i>	8.320,00	8.320,00

Fanno parte delle aree inserite nel limite del PUA anche le parti dell'intorno urbano così come individuate nella tabella che segue e negli elaborati di piano

Particelle pubbliche incluse nel Pua				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup. inserita nel PUA
	<i>n.</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>
116	tratto di strada via Argine			3.438,00
116	tratto di strada via Principe di Napoli			614,00
		<i>tot. A</i>		4.052,00
		<i>tot.</i>		4.052,00
	Superficie totale PUA			12.372,00

Qualsiasi intervento all'interno del Piano attuativo è disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il PUA ha valore di permesso di costruire, così come previsto al comma 5 art. 26 della L.R. n.16/2004 e contiene gli elaborati previsti per il rilascio del Permesso di Costruire. Le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi di giunta.

Il Proponente si obbliga in convenzione a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- progetto di riqualificazione stradale su un'area 614 mq di proprietà pubblica corrispondente a parte di via Principe di Napoli, realizzazione di opere su un'area di 143 mq di proprietà privata oggetto di cessione al Comune, necessaria per la razionalizzazione del marciapiede di via Argine nel tratto compreso nel limite del PUA e ad integrazione e in coerenza con gli interventi pubblici di riqualificazione previsti lungo via Argine;
- area attrezzata a verde di quartiere da standard, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, con accesso da via Argine su un'area di 1.943 mq oggetto di cessione.

Art. 2

(Elaborati costitutivi del piano)

Il progetto di Piano Attuativo comprende i seguenti elaborati:

ELABORATI GENERALI		
EE	Elenco elaborati	
Rel. Gen	Relazione Generale di Piano	
NTA	Norme Tecniche di Attuazione	
S.C.	Schema di convenzione	
T.P.	Titoli di proprietà dei proponenti	
V.C.	Visure catastali	
All.1	Allegati alla Relazione Generale - Licenza Edilizia Pratica 634/59 del 20/01/1961	
R.A.	Rapporto preliminare ambientale (dicembre 2019)	
INQUADRAMENTO TERRITORIALE		
IT	Inquadramento territoriale – Aerofotogrammetria con indicazione dell'Area di intervento	1/5.000
INQUADRAMENTO URBANISTICO		
IU 1-9	Inquadramento urbanistico	
	Stralcio Variante al PRG - Zonizzazione	1/4.000
	Stralcio Variante al PRG - Specificazioni	1/4.000
	Stralcio Variante al PRG - Paesaggistici	1/10.000
	Stralcio Variante al PRG - Archeologici	1/10.000
	Stralcio Variante al PRG - Geomorfologico	1/10.000
	Stralcio Variante al PRG – Pericolosità Frana	1/10.000
	Stralcio Variante al PRG – Rischio Idraulico	1/10.000
	Stralcio Variante al PRG – Zonizzazione acustica	1/10.000
	Stralcio planimetria della Zona Rossa Vesuviana (L.R. 10 dicembre 2003, n.21)	1/5.000
IU 10	Inquadramento dell'intervento su base cartografica in relazione alle infrastrutture delle mobilità esistenti e di progetto, alle urbanizzazioni primarie esistenti, nonché agli interventi eseguiti e/o in corso di realizzazione nelle immediate vicinanze.	1/5.000
STATO DI FATTO		
R.1	Rilievo e Piano quotato	1/500

R.2	Profili territoriali	1/200
R.3	Rilievo fotografico dell'Area d'intervento con coni visivi	
R.4	Viabilità carrabile Stato di Fatto	1/500
R.5	Restauro dell'edicola votiva lungo via Principe di Napoli	1/50
R.6	Verifica della legittimità dei fabbricati esistenti	
STATO DI PROGETTO		
U.1	Individuazione del Perimetro PUA su Mappa Catastale e delle Ditte Proprietarie incluse	1/500
U.2	Zonizzazione su Mappa Catastale	1/500
U.3	Dimensionamento, Parametri urbanistici e Destinazioni d'uso	1/500
U.4	Piano Particellare di Esproprio delle Aree da cedere al Comune per Standard	1/500
U.5	Attrezzature ad uso pubblico	1/500
U.6	Planimetria Generale di Progetto	1/500
U.7	Planivolumetrico di Progetto	1/500
U.8	Profili Regolatori di Progetto	1/100
U.9	Elaborazione tridimensionale di Progetto	
U.10	Planimetria Quotata delle Sagome degli Edifici e Distacchi dei Fabbricati	1/500
U.11	Verifica dell'indice di Permeabilità	1/500
U.12	Viabilità carrabile Pubblica e Privata	1/500
U.M.I.	Unità minime d'intervento	
CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI		
C.E.1	Contenimento dei consumi energetici e fonti rinnovabili dell'energia	varie
C.E.Rel.1	Relazione tecnica ex decreto interministeriale 26.06.2016 "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici". Relazione di calcolo.	varie
C.E.Rel.2	Relazione tecnica impianto fotovoltaico	
C.E.Rel.3	Relazione tecnica impianto solare termico	
C.E.Rel.4	Attestato di qualificazione energetica di previsione	
PREVENZIONE INCENDI		
P.I. R.T.	Relazione tecnica di prevenzione incendi	
P.I. 1.a	Progetto prevenzione incendi	varie
P.I. 1.b	Progetto prevenzione incendi	varie
P.I. 2	Progetto prevenzione incendi – impianto fotovoltaico	varie
RISPETTO DELLE NORME IGIENICO SANITARIE		
V.S. REL	Verifica norme igienico sanitarie – relazione tecnica	
V.S. 1	Pianta di progetto	varie
ALTRI CONTRIBUTI SPECIALISTICI		
Rel. GEO	Relazione Geologica	
Rel.	Relazione Impatto Acustico con integrazioni relative alle	

ACUS.	indicazioni dell'ex DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi negli edifici"	
Rel. PAES.	Relazione Paesaggistica	
Rel. TRAS.	Relazione sulla mobilità e i trasporti	
All. Rel. Tras.	Allegato alla relazione trasportistica	Varie
Rel. R.A.T.	Rilievi automatici di traffico	
Rel. AGR.	Relazione Agronomica	
All. Rel. AGR.	Allegato alla relazione agronomica	Varie
Rel. P.S.	Perizia di stima delle aree da cedere	

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprende i seguenti elaborati

Livello Progettuale		Argomento
Descrizione		Descrizione
PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PROGETTO CONFORME ALLE INTEGRAZIONI E MODIFICHE RICHIESTE IN SEDE DI CONFERENZA DI SERVIZI INDETTA CON NOTA PG/2021/793251 DEL 03.11.2021 E AL PARERE PAESAGGISTICO		DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA
		ELABORATI GRAFICI – STATO ATTUALE E PROGETTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA
		DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO URBANIZZAZIONE SECONDARIA
		ELABORATI GRAFICI – STATO ATTUALE E PROGETTO URBANIZZAZIONE SECONDARIA
TAVOLA	TITOLO ELABORATO	Scala
EE	Elenco elaborati URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	
	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
Rel.UP	Relazione generale Opere di Urbanizzazione Primaria	
Rel. Tras.	Relazione sulla mobilità e i trasporti	
Rel. R.A.T.	Rilievi automatici di traffico	

UP G.M.	Relazione sulla gestione delle materie	
UP INT.	Relazione sulle interferenze	
UP P.S.C.	Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza	
UP C.S.A.	Capitolato speciale di appalto – Norme generali	
UP D.P.	Capitolato speciale di appalto – Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici	
UP C.M.E.	Computo Metrico Estimativo	
UP Q.E.	Quadro Economico	
UP E.P.	Elenco Prezzi	
UP A.P.	Analisi Prezzi	
UP SIC	Stima Incidenza Sicurezza (interna)	
UP SIC ES.	Stima Sicurezza Esterna	
UP MDO	Stima Incidenza Manodopera	
UP CR.	Cronoprogramma	
IU 01	Planimetria di insieme, inquadramento territoriale e urbanistico	1:2000/1:1000
IU 02	Individuazione catastale e piano particellare di esproprio	1:500
IU 03	Zonizzazione del PUA su base catastale	1:500
SF 01	Planimetria e profili dello stato di fatto	1:500/1:100
SF 02	Rilievo fotografico	
SF 03	Planimetria dello stato di fatto della viabilità	1:500
SF 04	Planimetria dello stato di fatto dell'incrocio stradale tra via Argine e via Principe di Napoli	1:200
SF 05	Rilievo dello stato di fatto dei sottoservizi: pozzetti e pali di illuminazione	1:200
SF 06	Rilievo dello stato di fatto con indicazione degli accessi carrabili e pedonali e della segnaletica orizzontale e verticale	1:200
SF 07	Sezioni stradali di rilievo	1:50
UP 01	Planimetria di progetto della viabilità	1:500
UP 02	Planimetria di progetto dell'incrocio stradale tra via Argine e via Principe di Napoli	1:200
UP 03	Planimetria di progetto con interventi di manutenzione sugli impianti a rete esistenti	1:200
UP 04	Planimetria di progetto con indicazione degli accessi carrabili e pedonali e della segnaletica orizzontale e verticale	1:200
UP 05	Sezioni stradali di progetto	1:50
UP 06	3D di progetto	
UP 07	Sezioni stradali tipo, abaco dei materiali, elementi di arredo urbano e misure di superamento barriere architettoniche	1:20
UP 08	Adeguamento di passo carraio esistente	varie
All. Rel	Allegato alla relazione trasportistica	1:500/1:200

Tras.		
All. Rel. Gen. 01	Relazione specialistica: calcolo illuminotecnico impianto di pubblica illuminazione	
All. Rel. Gen. 02	Planimetria e dettagli progetto illuminotecnico	
All. Rel. Gen. 03	Relazione di calcolo idraulico	
All. Rel. Gen. 04	Schede d'intervento di restauro dell'edicola in muratura	
	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	
REL. US	Relazione Generale Opere di Urbanizzazione Secondaria	
REL. GEO.	Relazione Geologica	
REL. IMP 01	Relazione Impianto Elettrico	
REL. IMP 02	Relazione Impianto di smaltimento acque superficiali	
REL. PAES.	Relazione Paesaggistica	
REL. AGR.	Relazione Agronomica	
US G.M.	Relazione sulla gestione delle materie	
US INT.	Relazione sulle interferenze	
US P.S.C.	Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza	
US C.S.A.	Capitolato speciale di appalto – Norme generali	
US D.P.	Capitolato speciale di appalto – Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici	
US C.M.E.	Computo Metrico Estimativo	
US Q.E.	Quadro Economico	
US E.P.	Elenco Prezzi	
US A.P.	Analisi Prezzi	
US SIC	Stima Incidenza Sicurezza (interna)	
US SIC ES.	Stima Sicurezza Esterna	
US MDO	Stima Incidenza Manodopera	
US CR.	Cronoprogramma	
IT 01	Inquadramento territoriale e Rilievo fotografico	1/5000; 1/1000
IT 02	Individuazione catastale e Piano particellare di esproprio	1/2000; 1/500
IT 03	Zonizzazione del PUA su base catastale	1/2000; 1/500
SA 01	Profili stato attuale	1/500; 1/100
US 00	Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto	1/200
US 01	Planimetria e profili di progetto	1/200; 1/100; 1/20
US 02	Progetto illuminotecnico	1/100
US 03	Schema impianto elettrico	1/100
US 04	Schemi unifilari – Quadri elettrici	---
US 05	Schema sistema di recupero acque meteoriche e acque reflue	1/100

US 06	Schema impianto di adduzione ed irrigazione	1/100
US 07	Particolari costruttivi e arredi fissi	1/20; 1/10; 1/100
US 08	Essenze arboree di progetto	1/100
US 09	Dimensione dei percorsi	1/100
US 10	Dettagli delle pavimentazioni	1/200
US 11	Schede tecniche delle pavimentazioni	
US 12	3D di progetto	
REL.AGR.	Relazione agronomica	
ALL. Rel.AGR.	Allegato alla relazione agronomica (prima parte)	
ALL. Rel.AGR.	Allegato alla relazione agronomica (seconda parte)	
US 13	Attrezzature ludiche per bambini ed accessori di arredo	varie
UP 02.a	Identificazione del tratto di strada interessato alla BRT escluso dall'intervento	

Il progetto delle opere edilizie da realizzare sul lotto privato, per cui è stato richiesto valore di permesso a costruire del Piano Attuativo, comprende i seguenti elaborati

ELABORATI GENERALI		
ELABORATI PER PERMESSO DI COSTRUIRE ai sensi dell'art.26, c. 5, della L.R. n.16/ 2004		
EE	Elenco elaborati	
P.D.C.REL	Relazione tecnica descrittiva	
P.D.C.1	Grafici stato di fatto: Inquadramento urbanistico, rilievo fotografico, piante prospetti e sezioni	varie
P.D.C.2	Grafici di progetto: planimetria generale, pianta, prospetti, sezioni e dettagli costruttivi	varie
P.D.C.3	Profili territoriali: stato di fatto e progetto	1/100
P.D.C.4	Profili architettonici di progetto (parte 1)	1/100
P.D.C.4	Profili architettonici di progetto (parte 2)	1/100
P.D.C.5	Consistenza edilizia: Calcolo delle superfici e del volume	1/100
P.D.C.6	Individuazione dei punti fissi e dei tracciamenti per determinare il posizionamento dell'edificio e i diversi elementi del PUA	1/200
P.D.C.7	Sistema degli accessi e delle recinzioni	varie
P.D.C.8	Adeguamento di passo carraio esistente	varie
P.D.C.9	Eliminazione delle barriere architettoniche	varie
P.D.C.10	Dimensionamento del bacino di accumulo tipo "drening" per il riutilizzo e lo smaltimento delle acque meteoriche	varie
P.D.C.11	Specifiche tecniche e dimensionali delle pensiline ombreggianti per auto	varie
P.D.C.12	Specifiche tecniche e dimensionali della cabina elettrica	1/20
P.D.C.13	Planimetria quotata delle sagome degli edifici e dei distacchi dai fabbricati	1/500

P.D.C. CM	Computo metrico estimativo	
R.5	Restauro dell'edicola votiva in via Principe di Napoli	

Art. 3

(Individuazione dell'area d'intervento)

L'area d'intervento è compresa nel perimetro amministrativo del quartiere Ponticelli, antico agglomerato urbano della periferia orientale di Napoli, di cui costituisce la 6° Municipalità insieme ai quartieri di San Giovanni a Teduccio e Barra.

Il piano attuativo, interviene su un'area che comprende un lotto privato su via Argine, all'incrocio tra questa e via Principe di Napoli, e le urbanizzazioni limitrofe.

L'area di proprietà del proponente, oggetto dell'intervento di pianificazione attuativa, risulta individuata al Nuovo Catasto Terreni di Napoli come di seguito specificatamente riportato nella tabella, e ha superficie catastale pari a mq 8320,00, ricadente interamente in sottozona Bb, si sviluppa in un lotto unico ed è servito da urbanizzazioni primarie esistenti. Il Piano, oltre all'area privata, comprende anche una parte di superficie di proprietà comunale, relativa alle parti urbane limitrofe.

In seguito alla presentazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) relativo alla rifunzionalizzazione di via Argine, acquisito mediante concorso internazionale di progettazione e approvato con D.G.C. n. 572 del 21.12.21 è emersa una interferenza tra il Pua via Argine /via Principe di Napoli e il tracciato BRT nel tratto stradale di Via Argine.

E' stato quindi necessario stralciare dal perimetro del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Via Argine/via Principe di Napoli, adottato con delibera G.C. n. 464 del 22.12.20, il tratto di strada interessato dalla BRT, limitando l'intervento del Proponente alla parte privata (143 mq) e a una piccola area pubblica (614 mq, la strada su via Principe di Napoli) per un totale di 757 mq. per un totale di superficie oggetto di intervento di mq. 8.936 (8.320,00+614) a fronte di un area inserita nel perimetro di piano di mq 12.372,00.

Art. 4

(Attuazione del PUA)

Il PUA ha valore di permesso di costruire, così come previsto al comma 5 art. 26 della L.R. n.16/ 2004.

Alla delibera di approvazione del Pua, ai sensi del comma 5, art.26 della L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii., è conferito valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello Unico per l'edilizia privata.

Il Piano si attuerà attraverso tre Unità Minime d'Intervento, individuate nella TAV. U.M.I.

Elenco delle UMI:

UMI 01 Struttura commerciale e parcheggio;

UMI 02 Opere di sistemazione dell'incrocio tra via Principe di Napoli e via Argine;

UMI 03 Parco pubblico

L'intervento compreso nell'UMI 01 sarà attuato direttamente dal soggetto proponente.

Il soggetto proponente potrà cedere in proprietà a terzi parte delle opere previste. Il terzo che subentrerà nella proprietà delle aree assumerà formalmente, con atto specifico, ovvero nell'atto di compravendita, tutti gli impegni del proponente derivati dalla sottoscrizione della convenzione.

Le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi. Il soggetto attuatore, potrà richiedere varianti al permesso di costruire rilasciato per le opere private, al fine di migliorare la funzionalità delle opere, purché esse non modifichino le superfici lorde approvate. Dette varianti seguiranno le ordinarie procedure di approvazione di cui al DPR n.380/2001 e continueranno ad essere disciplinate dalla convenzione stipulata, senza necessità di ulteriore atto convenzionale.

Variazioni volumetriche e di sagoma delle strutture edilizie contenute nel lotto fondiario UMI 01 successive al collaudo ed all'agibilità delle opere, saranno consentite a parità di superficie lorda di pavimento e non comportano variante al PUA. Esse si attuano con la procedura edilizia prevista per gli interventi diretti.

I tempi di realizzazione della UMI 01 vengono stabiliti, in conformità alle disposizioni di cui all'artt.15 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Il proponente realizzerà direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria (UMI 02) previste dal PUA che dovranno essere terminate nei termini stabiliti dal cronoprogramma dei lavori parte integrante del progetto esecutivo e dei documenti contrattuali. Farà fede la data del certificato di ultimazione dei lavori redatto dal direttore dei lavori.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinata alla loro approvazione/validazione ed alla stipula della apposita Convenzione da sottoscrivere tra il soggetto proponente ed attuatore ed il Comune di Napoli.

Il soggetto proponente provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (UMI 03) in base a quanto definito nella convenzione **tramite la procedura prevista dal Codice per le gare pubbliche "sotto soglia" (art. 36, comma 3-4 D.Lgs. n. 50/2016)**, a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio dell'autorizzazione a costruire, attraverso procedura di gara ad evidenza pubblica.

la progettazione delle UMI 02 e 03 dovrà essere redatta in base alle normative vigenti e con il confronto con i diversi Servizi del Comune di Napoli interessati.

La durata degli effetti della presente proposta di PUA è di 10 anni a partire dalla data della sua definitiva approvazione.

Art. 5

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

Nell'UMI 01 dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici

- Superficie lorda di pavimento, valore massimo = mq. 2.343,11

- Altezza massima mt. 7,60
- Volume massimo edificabile valore massimo = mc. 13.662,80

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente articolo e negli articoli successivi si farà riferimento a quanto contenuto nelle norme del Regolamento Edilizio vigente al rilascio del permesso di costruire, delle NTA del PRG vigente e a tutte le norme di settore.

I manufatti da realizzare devono rispettare le distanze dai fabbricati circostanti l'area del PUA e dai confini dei lotti, in conformità con quanto prescritto dall'art. 68 del Regolamento edilizio, dall'art.12 delle NTA della variante generale al PRG relativamente alla previsione del comma 3, dal codice della strada e dal DM 1444/68. La distanza andrà computata dal punto di massima sporgenza dei manufatti. Le fondazioni dei manufatti edilizi previsti non devono provocare interferenze con le fondazioni dei manufatti esistenti.

Art. 6

(Definizione della superficie lorda di pavimento)

Per superficie lorda di pavimenti si intende "la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati" in conformità a quanto riportato all'art.7 "Parametri quantitativi" delle NTA della variante di PRG.

Art. 7

(Definizione dell'area di sedime)

Per area di sedime si definisce l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Art. 8

(altezza massima)

altezza massima della costruzione, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione, non determinano altezza massima le tettoie, i pergolati, i torrioni scala, i locali tecnici collocati sulla copertura. l'altezza massima sarà misurata dalla quota più alta del fronte sulla viabilità pubblica di accesso carrabile al lotto fondiario. Ai sensi del DL 115/2008 e DL.56/2010 non determina altezza il maggiore spessore dei solai dovuto ad esigenze di risparmio energetico, nei seguenti limiti 15 cm per gli elementi orizzontali e 20 cm per la copertura.

Art. 9

(Parametri quantitativi)

Il PUA si attua nel rispetto dei parametri quantitativi definiti all'art.7 dell NTA della variante di PRG, sono ammesse deroghe a tali parametri ai sensi del DL 115/2008 e DL.56/2010.

Art. 10

(rispetto dell'indice di permeabilità)

Il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo del 50% della superficie totale come previsto all'art. 5, Titolo II delle NTA del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche è assicurato dal piano sull'intera superficie fondiaria.

Per raggiungere il valore stabilito dalla norma, il progetto edilizio approvato ai sensi **del comma 5**

art. 26 della L.R. n.16/ 2004 prevede il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo della superficie di copertura dei fabbricati. Anche parte dei parcheggi impermeabilizzati dovrà essere dotato di un sistema di recapito dello stesso tipo a valle dei disoleatori. Il sistema sarà convogliato in un bacino drenante di accumulo composto da un serbatoio per il riutilizzo delle acque per l'innaffiamento e per i servizi sanitari e da un sistema di dispersione sotterranea collegato al troppo pieno della vasca. Eventuali varianti al PDC rilasciato o successive variazioni edilizie dovranno assicurare il rispetto dei parametri di permeabilità stabiliti dal piano.

Art. 11

(Categorie di intervento)

Le categorie di intervento descritte negli articoli seguenti, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia, comprendono:

1. Demolizioni;
2. interventi di nuova costruzione commerciale;
3. Interventi di nuova costruzione per urbanizzazione primaria e secondarie.

Sono consentite altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, comprensiva di abbattimento e ricostruzione dei volumi esistenti nel rispetto della superficie lorda esistente.

Art. 12

(Destinazioni d'uso)

La destinazione d'uso degli immobili privati, previsti dal presente piano e conformi alle prescrizioni dell'art. 33 della Variante al Prg approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2001, è commerciale.

Art. 13

(Urbanizzazioni primarie)

Gli interventi di urbanizzazione primaria comprendono la riqualificazione dei marciapiedi esterni alle aree d'intervento.

L'intervento non modifica l'impianto urbano esistente. Le opere previste di riqualificazione dei marciapiedi saranno coerenti con l'attuale tipologia di pavimentazione e arredo urbano. Il servizio competente, in sede di approvazione del progetto definitivo potrà richiedere modifiche alla scelta dei materiali utilizzati nell'ambito delle stesse tipologie esistenti.

Non sarà modificato l'impianto di illuminazione stradale esistente e il sistema dei recapiti delle acque meteoriche. Con il servizio competente potranno essere concordati limitati interventi di manutenzione ordinaria sulla linea elettrica di illuminazione e sulle armature dei pali d'illuminazione.

Il proponente elaborerà un progetto esecutivo e di dettaglio nel rispetto delle norme vigenti alla data di validazione e nel rispetto del DM 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm.ii.

Art. 14

(Urbanizzazioni secondarie)

Il lotto destinato a spazi pubblici da cedere ai sensi dell'art.5 del DM 1444/68 è collocato nella parte ad ovest del PUA con accesso diretto da via Argine. Il parco, di superficie complessiva pari a mq. 1.943,00, sarà dotato di un'area attrezzata per il gioco bambini. I materiali utilizzati saranno di basso impatto con prevalenza di legno e altre componenti di derivazione naturale. Il parco sarà

recintato e dotato di impianti elettrico, innaffiamento, antintrusione e di recupero delle acque piovane.

Il proponente elaborerà un progetto esecutivo e di dettaglio nel rispetto delle norme vigenti alla data di validazione e nel rispetto del DM 18 aprile 2016 n.50 e ss.mm.ii.

Per consentire l'eventuale affidamento della gestione del parco ad altri soggetti con finalità pubbliche, il progetto sarà dotato di piano di manutenzione e di gestione dettagliato per i successivi dieci anni.

Art. 15

(lotto Commerciale)

la parte a destinazione commerciale, ha una superficie complessiva pari a mq. 6.254,00 ed è ripartita secondo la tabella seguente:

Superficie di proprietà al netto delle aree cedute per urbanizzazioni primarie e secondarie	Area di sedime Commerciale misto	Viabilità privata di accesso/parcheggi/sistemazioni a verde	Mq.6.254,00	
	Mq. 2.142,67	Mq.4.111,33		

Lo spazio esterno dovrà essere attrezzato con parcheggi di adeguate dimensioni e geometrie, con spazi verdi di connessione e con sistemi di segnalazione dei flussi pedonali e di limitazione di velocità carrabile. L'accesso carrabile avverrà esclusivamente da via Argine, mentre dovrà essere assicurato sempre un accesso pedonale da via Principe di Napoli. Il parcheggio di diretta pertinenza delle strutture commerciali, negli orari di chiusura, sarà chiuso con opportuni sistemi e dotato di videosorveglianza.

La struttura commerciale prevista ha caratteristiche tipologiche conformi alla L.R. n.7 del 21 aprile 2020.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente articolo e negli articoli successivi si farà riferimento a quanto contenuto nelle norme della Variante generale al Prg e nel regolamento edilizio vigente, nonché nelle norme di settore vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Art.16

(parcheggi a raso)

Il PUA prevede la dotazione di parcheggi funzionali alle attività private previste nel piano. I parcheggi a raso saranno resi impermeabili e dotati di sistema di disoleatore prima dell'immissione in fogna, ovvero prima dei sistemi di recupero delle acque piovane. E' prescritta, in conformità a quanto previsto all'art.16 delle NTA della Variante di PRG, l'integrazione con nuove essenze arboree autoctone, per un indice complessivo di piantumazione minimo di 150 esemplari per ettaro. La piantumazione degli alberi dovrà essere rispettosa di quanto stabilito dall'art.892 del codice civile.

Il parcheggio dovrà prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonea a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio, giusto art.4 comma 1 ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 17

(Barriere architettoniche)

Si definiscono barriere architettoniche gli ostacoli e la mancanza di accorgimenti riportati nell'art 1, comma 2 del DPR 503/1996.

Nel rispetto della normativa vigente in materia, (artt. Da 77 a 82 del D.P.R. 380/2001), in tutti gli edifici nonché nelle aree esterne accessibili dovranno essere rimossi tutti i tipi di ostacolo fisico, fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare per chi abbia limitata capacità motoria. In conformità alla normativa di settore dovranno essere previste rampe con pendenza rientrante nella norma, ascensori e altri sistemi di sollevamento. Negli edifici aperti al pubblico dovranno essere previsti idonei servizi igienici fruibili da parte dei soggetti diversamente abili.

Sono previsti inoltre stalli auto per diversamente abili nel rispetto del Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989.

Art. 18

(Risparmio energetico)

In linea con la normativa più recente in materia di risparmio energetico, sarà prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di potenza non inferiore a quella prescritta dalle vigenti norme. Le caratteristiche strutturali degli edifici, i materiali, gli impianti, gli infissi e le finiture dovranno essere progettati con la finalità del risparmio energetico ed idrico, prevedendo anche il reimpiego delle acque meteoriche. Ad ultimazione dei lavori, ciascun edificio dovrà essere dotato di un attestato di certificazione energetica secondo quanto prescritto dal DM 26/06/2009 Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici

Art. 19

(Cessioni e servitù)

IL PUA prevede la cessione al patrimonio comunale di porzioni dell'area privata destinata alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

L'area da cedere è riportata nel piano particellare di esproprio ed è pari a mq. 143,00

Art. 20

(Reti di sottoservizi)

Le opere e gli scavi previsti in prossimità del suolo pubblico dovranno essere concordate e iniziate previo accordo con le aziende, le amministrazioni e in generale con tutti i soggetti che gestiscono i servizi a rete e i relativi impianti, al fine di determinare l'eventuale interferenza tra gli interventi da realizzare e le suddette reti. La realizzazione di nuovi allacci o di nuove reti di servizi o tratti di esse, dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni tecniche specifiche.

Art. 21

(Impianti tecnici)

Gli impianti tecnici e i relativi volumi da prevedersi sulla copertura degli edifici dovranno avere altezza massima interna di m. 2,40. Per gli impianti di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, mediante antenna o satellitari, dovranno essere previsti sistemi unitari di centralizzazione.

Art. 22

(Impianti di cantiere)

Fatti salvi gli oneri inerenti la sicurezza e la regolare responsabile tenuta dei cantieri, si avrà cura di predisporre, su strade pubbliche, a seguito di idonea autorizzazione da parte degli uffici preposti, recinzioni provvisorie realizzate con materiali e colori compatibili con il decoro e l'ambiente urbano in cui si inseriscono.

Art. 23

(misure per la riduzione 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. 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. 24

(Adeguamento del progetto alle prescrizioni)

Le fasi di progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi previsti dovranno conformarsi alle norme e leggi statali e regionali vigenti nonché adeguarsi alle prescrizioni e alle indicazioni contenute nella delibera di approvazione del Piano e dei pareri degli Enti e dei Servizi comunali ad essa allegati.