

# Piano Urbanistico Attuativo

**Ambito n.19 - Ex Industria Redaelli**  
**Sub-Ambito 19/a**

Via Don Bosco - Via della Piazzolla

**Variante al Pua approvato**  
**con Delibera di G. C. 587/2009 - Burc n. 57/2009**  
**e con Delibera di G. C. 196/2011**

## COMUNE DI NAPOLI

Sindaco *prof. ing. Gaetano Manfredi*  
Assessore all'urbanistica *prof. arch. Laura Lieto*

Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa  
Dirigente e RdP *arch. Andrea Ceudech*

SOGGETTO PROPONENTE Società **CENTRO CITTA'** srl - Napoli  
Presidente *avv. Luigi Russo*

PROGETTO **Riano Architettura** - Napoli  
Responsabile e Coordinamento *prof. arch. Guido Riano*

**Riano Architettura**  
Direttore Tecnico  
(*prof. arch. Guido Riano*)



**Disciplina del Piano - DP**

# DP-R01-02

## NORME DI ATTUAZIONE

**Aggiornamento e revisione in relazione all'entrata in vigore del nuovo Codice degli Appalti D.Lvo 36/2023 ed all'attuazione del Pua per stralci funzionali**

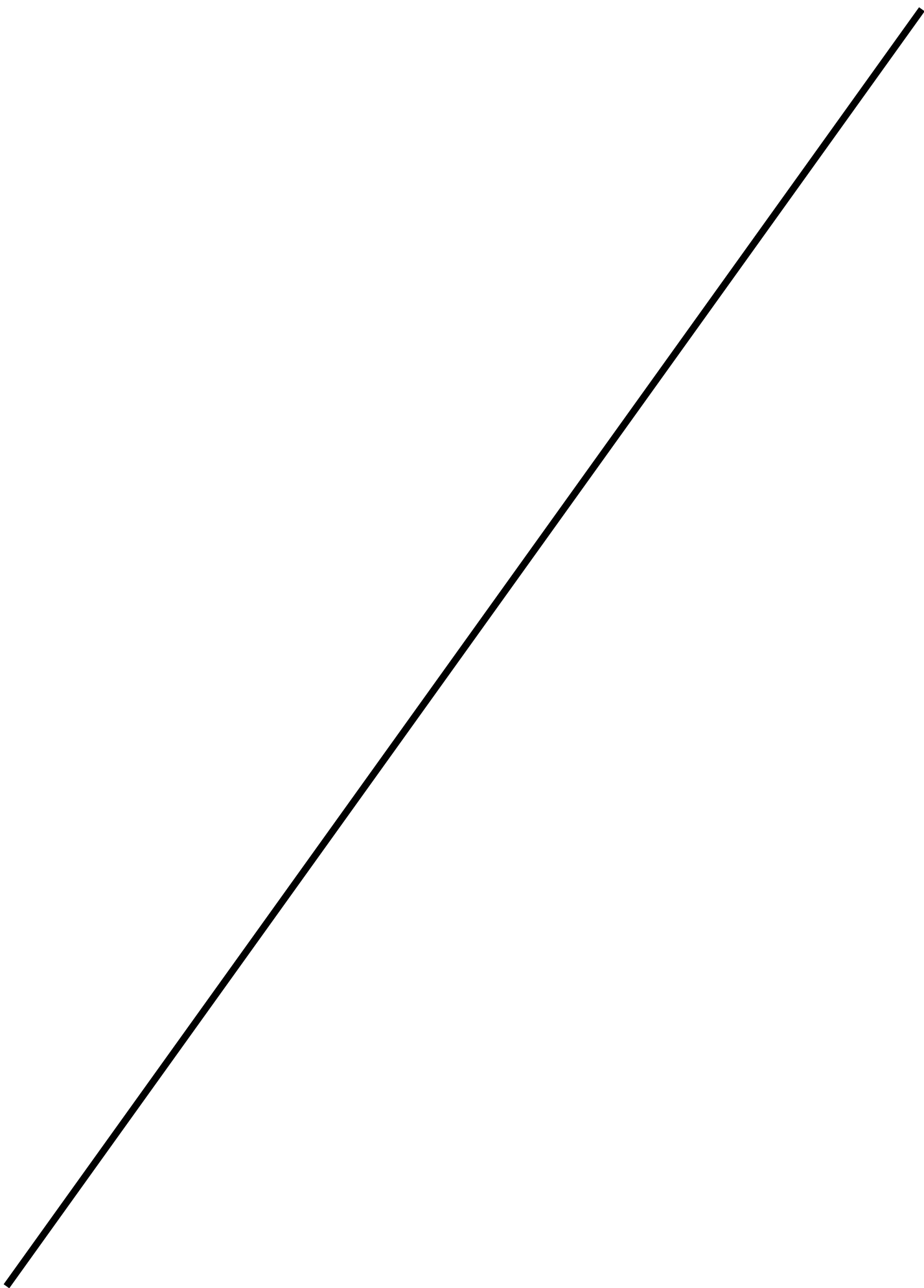
Codifica file 18RED-UAPD-DPR01-02-NdA

Le ciminiere, gli edifici e gli oggetti della pittura di De Chirico sono collocati in un posto senza tempo, come sospesi nel vuoto, visioni che sorgono dall'inconscio. Anche la fabbrica Redaelli sembra ormai fuori dal tempo, sospesa nell'angoscia dell'attesa, rappresentazione dell'impossibile.

*Il progetto di rigenerazione della fabbrica supera il tempo che segna le cose e la delusione dell'abbandono e costruisce, in questa parte della città, una nuova bellezza.*



Giorgio De Chirico  
*L'angoscia della partenza* - 1914 (dettaglio)





**Comune di Napoli**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

approvato con delibera di G.C. 368 del 06 ottobre 2022

pubblicato sul BURC n. 89 del 24 ottobre 2022

**RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE**

<b>Fase attuativa</b>	<b>Piano definitivo</b>	<b>Contenuto</b>	<b>Normativa</b>
<b>Codice elaborato</b>	<b>DP.R01-02</b>	<b>Data</b>	<b>2024.12.09</b>
<b>Codifica file</b>	<b>18RED-UAPD-DP.R01-02</b>		

# Norme di Attuazione

## aggiornamenti e precisazioni tecniche



## Colophon

### Comune di Napoli

Sindaco:	prof. ing. Gaetano Manfredi
Assessore all'Urbanistica	prof. arch. Laura Lieto

Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Attuativa

Il Dirigente:	arch. Andrea Ceudech
Il Responsabile del Procedimento:	arch. Andrea Ceudech

### Soggetto Proponente:

**CENTRO CITTA'** - società a r.l. - p.zza Nicola Amore, 14 - 80138 Napoli

Presidente:	avv. Luigi Russo - legale rappresentante
-------------	--

### Progetto:

**Riano Architettura**  - società di ingegneria a r.l. - via Medina, 40 - 80133 Napoli

Responsabile e coordinamento:	prof. arch. Guido Riano
Architettura e spazi aperti:	arch. Silvana De Orsi
Analisi geologica:	dott. geol. Giuseppe Doronzo
Indagini geologiche:	società INGE srl
Impianti illuminotecnici:	ing. Raffaele Sorrentino
Impianti idrici e fognari:	ing. Alberto Dario Nottola - geom. Giancarlo Busiello
Analisi dei flussi della mobilità:	ing. Fabio Cucciniello
Analisi ed indagini acustiche:	dott. geol. Vincenzo del Genio
Opere botaniche (consulenza)	dott. for. nat. Savino Mastrullo
Rilievo topografico:	Geo-Surveying snc
Rilievi architettonici e materici:	arch. Raoul De Bono



## Sommario:

<b>PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
ART. 1 - DEFINIZIONE DEL PIANO .....	5
ART. 2 - DEFINIZIONE DELL'AREA.....	5
ART. 3 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E URBANISTICI.....	5
ART. 4 - ELABORATI DEL PIANO .....	6
ART. 5 - INDAGINI PRELIMINARI.....	8
ART. 6 - OBIETTIVI DEL PIANO.....	8
ART. 7 - STATO DI CONSISTENZA E VOLUMETRIA DI RIFERIMENTO .....	9
ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO.....	10
ART. 9 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI E CATEGORIE DI INTERVENTO .....	11
ART. 10 - DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO.....	11
<b>PARTE SECONDA: DISCIPLINA DI PIANO .....</b>	<b>15</b>
ART. 11 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO.....	15
ART. 12 - UMI 0 - OPERE PROPEDEUTICHE ED IN COMUNIONE.....	16
ART. 13 - UMI 1.....	16
ART. 14 - UMI 2.....	18
ART. 15 - UMI 3.....	19
ART. 16 - UMI 4.....	20
ART. 17 - UMI 5.....	21
ART. 18 - UMI 6.....	22
ART. 19 - UMI 7.....	23
ART. 20 - PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	24
<b>PARTE TERZA: OPERE PUBBLICHE DI URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>26</b>
ART. 21 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	26
ART. 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	27
<b>PARTE QUARTA: REGOLE PER LA QUALITÀ URBANA ED EDILIZIA.....</b>	<b>28</b>
ART. 23 - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE URBANA .....	28
ART. 24 - SOSTENIBILITÀ EDILIZIA .....	28
ART. 25 - QUALITÀ DELL'ARCHITETTURA .....	29
<b>PARTE QUINTA: DISPOSIZIONI TECNICHE E FINALI .....</b>	<b>31</b>
ART. 26 - NORME TECNICHE.....	31
ART. 27 - VARIANTI AL PUA.....	31
ART. 28 - NORME FINALI .....	31
<b>ALLEGATI GRAFICI</b>	



## Parte Prima: Disposizioni generali

### Art. 1 - Definizione del piano

1. Il presente Piano urbanistico attuativo (poi “Pua”) di cui all’art. 26 della legge regionale 16/2004 con valore ed effetti di Piano di recupero di iniziativa privata (poi “Pdr”) ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge 457/1978 - redatto in conformità del Piano regolatore generale vigente (poi “Prg”), del Comune di Napoli (poi “Comune”) - disciplina gli interventi pubblici e privati previsti nel territorio compreso nel sub-ambito n. 19/A, parte dell’ambito n. 19, di cui all’art. 150 e relativa scheda 78 delle Norme di Attuazione (poi “NdA”) del Prg, assoggettato a pianificazione esecutiva.

### Art. 2 - Definizione dell’area

1. Nell’elaborato GE.G02 - Stato di fatto è rappresentata e delimitata l’area compresa nel Pua, come definita all’art. 1.
2. Il sub-ambito così delimitato comprende immobili di proprietà del soggetto proponente o in corso di acquisizione, nonché aree di proprietà del Comune (viabilità).
3. La superficie complessiva compresa nel presente Pua, così come dichiarata all’Agenzia del Territorio e scaturente dagli atti notarili, è di 26.694,00 mq, così suddivisa:

Soggetto proprietario	NCT Fg 82-A Particelle	superficie (mq)	% su totale Pua
Soggetto Proponente:	3 - 4 - 684	20.324,00	76,14
Area ex ferrovia Alifana di proprietà della Regione Campania (in corso di acquisizione)	854	2.440,00	9,14
Sommano		22.764,00	85,28
Comune di Napoli:	viabilità	3.930,00	14,72
Totale		26.694,00	100,00

### Art. 3 - Riferimenti legislativi e urbanistici

1. Il Pua è stato redatto ai sensi della l. r. 16/2004, del relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011, nonché di ogni altra normativa nazionale e/o regionale in materia.
2. Il Pua è stato redatto in conformità del:
  - a) Piano regolatore generale del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 del 11 giugno 2004, ed in particolare dell’art. 150 e relativa scheda



- n. 78, per la normativa speciale relativa all'Ambito n. 19, e alla Parte II - Disciplina per il centro storico, delle NdA, che si intendono qui integralmente riportate;
- b) Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (di seguito "RE"), approvato con delibera di CC n. 47. del 05.05.1999 e con decreto della Provincia di Napoli n. 604 del 06.08.1999, per quanto non modificato dal Regolamento Edilizio Tipo (RET) come recepito dalla Regione Campania con DGRC n. 287 del 23.05.2017;
- c) Testo Unico dell'Edilizia (TUE), approvato con DPR 380/2001.
3. L'area del Pua è inoltre soggetta alle seguenti norme di tutela:
- d) Tutela dei beni culturali di cui alla parte II del D. Lvo 42/2004, ope legis, relativamente solo alle strade pubbliche ed all'area ex sede della ferrovia Alifana;
- e) Piano di rischio aeroportuale approvato con delibera di C.C. n. 5 del 19.02.2018, come zona D, relativamente a parte dell'area ex sede della ferrovia Alifana.
4. L'intero territorio del Comune, e di conseguenza l'area del Pua, è stato inserito nella classificazione sismica regionale con classe 2 "media sismicità" con Delibera di G. R. della Campania n. 5447 del 7 novembre 2002.

#### Art. 4 - Elaborati del piano

1. Il presente Pua è costituito dai seguenti elaborati (cfr. elaborato GE.R01 "Elenco Elaborati"):

Sigla	Elaborato	Scala
<b>GE</b>	<b>Elaborati generali</b>	
R01	Elenco elaborati	
R02	Relazione del piano	
F01	Documentazione fotografica contesto del Pua	
F02	Documentazione fotografica ambito del Pua	
R03	Titoli di proprietà e documentazioni catastali	
R04	Relazione di compatibilità geologica ex art. 14 l.r. 9/1983	
R05	Relazione di compatibilità con il piano di zonazione acustica	
R06	Dichiarazione di esclusione dalla procedura VAS	
G01	Corografia	varie
G02	Stato preesistente	1:500
G03	Stato di diritto	1:1.000
G04	Normativa urbanistica e vincoli esistenti	1:500
<b>RC</b>	<b>Rilievo - Stato di consistenza e di legittimità dei beni</b>	





R01	Relazione sullo stato di consistenza	
R02	Documentazione fotografica	
G01	Planimetria dei piani terra	1:500
G02	Planimetria delle coperture	1:500
G03	Profili	1:200
G04	Profili	1:200
G05	Profili	1:200
<b>DP</b>	<b>Disciplina del Piano</b>	
R01	Norme di Attuazione	
R02	Schema della Convenzione	
G01	Disciplina di piano	1:500
G02	Profili e sezioni longitudinali	1:500
G03	Sezioni trasversali	1:500
G04	Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere	1:500
G05	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	1:1.000
G06	Planovolumetrico	1:500
G07	Sistema dei parcheggi pertinenziali	1:1.000
R03	Analisi dei flussi della mobilità	
G08	Schema della mobilità dell'area	varie
R04	Sistema di smaltimento dei reflui - Relazione	
G09	Sistema di smaltimento dei reflui - Grafici	1:4.000
<b>UP</b>	<b>Opere di urbanizzazione primaria</b>	
R01	Relazione	
G01	Rampe del Campo	varie
G02	Via della Piazzolla	varie
R02	Illuminazione - Relazione	
G03	Illuminazione - grafici	varie
C01	Stima dei costi	
<b>US</b>	<b>Opere di urbanizzazione secondaria</b>	
R01	Relazione	
R02	Relazione botanica	
G01	Piazza alberata	varie
G02	Parco centrale	varie
G03	Parco lineare	varie
R03	Illuminazione - Relazione	



G04	Illuminazione - grafici	varie
C01	Stima dei costi	

#### Art. 5 - Indagini preliminari

1. Il Pua è stato elaborato sulla base delle indagini preliminari che seguono, in ottemperanza alle rispettive leggi di riferimento.
  - a) “Indagini per la prevenzione del territorio in prospettiva sismica”, redatte dal geologo dott. Giuseppe Doronzo, ai sensi dell’art. 14 della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9 (cfr. elaborato “GE-R04 - Relazione di compatibilità geologica”).
  - b) “Indagini di zonizzazione acustica” redatte dal tecnico abilitato dott. geol. Vincenzo del Genio, ai sensi della legge 26 ottobre 1995 n. 447 e delle successive delibere e linee guida regionali (cfr. elaborato “GE-R05 - Relazione di compatibilità con il piano di zonazione acustica”), in conformità con l’art. 10 del Piano di Zonazione Acustica del Comune di Napoli (Delibera di CC n. 204/2001).

#### Art. 6 - Obiettivi del Piano

1. Il Pua, in relazione alle previsioni dell’art. 150 delle Norme del Prg, persegue l’obiettivo prevalente della riqualificazione di un’area marginale del centro storico novecentesco, in notevole stato di degrado e abbandono e privo di giardini e spazi pubblici, con la creazione di un insediamento articolato nelle funzioni, negli spazi e nelle architetture, con il prevalente recupero dell’antica fabbrica metallurgica “Redaelli Giuseppe & Figli” di interessante valore tipologico-testimoniale, attraverso:
  - A. Il recupero di tutte le parti della fabbrica dell’impianto originario del 1923, comprese le parti per le quali la norma del Prg prevede anche la possibilità di demolizione e ricostruzione, attraverso operazioni di restauro e risanamento conservativo, ed in particolare l’edificio con copertura con volta a botte e quello con coperture a shed lungo la via della Piazzolla, tutta la parte produttiva dei capannoni a confine est della fabbrica, comprese la galleria e la ciminiera;
  - B. La ricostruzione, con configurazioni coerenti con l’impianto storico, delle parti della fabbrica con scarso valore storico-testimoniale e notevolmente alterate nel tempo (capannoni fino al muro di confine a nord-est);
  - C. La demolizione e ricostruzione a parità di volume delle parti della fabbrica prive di valore testimoniale e già dirute, di quelle realizzate in c.a. nel 1964 e di quelle realizzate in diffinità della licenza edilizia e poi condonate, nonché dell’edificio ex attività artigianali e deposito esistente lungo la via don Bosco, come da normativa.
  - D. La realizzazione di attrezzature pubbliche (piazza alberata, parco centrale e parco lineare) nella misura ed in conformità della normativa di Ambito, in posizione centrale dell’area in diretta connessione con il quartiere Arenaccia;



E. La riqualificazione di tutte le strade pubbliche limitrofe alla fabbrica, ovvero di via della Piazzolla e delle Rampe del Campo, al fine di qualificare come spazi urbani di qualità la viabilità pubblica.

2. L'insediamento sarà orientato alla massima sostenibilità ambientale e sicurezza, con l'utilizzo di fonti energetiche naturali, sistemi di risparmio energetico, sistemi di recupero e riutilizzo delle acque piovane e delle acque grigie, utilizzo di materiali riciclabili e ad assorbimento degli inquinanti, opere vegetali integrate per il benessere visivo e bioclimatico, netta separazione tra percorsi pedonali e carrabili, strutture ad elevata sicurezza antisismica.

#### Art. 7 - Stato di consistenza e volumetria di riferimento

1. Lo stato di consistenza degli edifici del compendio, sia relativamente all'attuale stato di degrado e di permanente inagibilità, sia in relazione alla consistenza volumetrica accertata e sia in merito alla legittimità di tutti gli edifici ricadenti nel Pua, è riportato nella Perizia asseverata di cui agli elaborati RC - "Rilievo - Stato di consistenza e di legittimità dei beni", come verificato dalla Disposizione Dirigenziale del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa n. 4 del 26.09.2019, che ha attestato la volumetria complessiva, la legittimità dei beni ed il riparto delle volumetrie ricadenti nella diversa normativa dell'art. 150 delle NdA del Prg relativa all'Ambito 19/A e le relative destinazioni d'uso, con i seguenti dati sintetici:

	Superficie lorda edificata	Volumetria (mc)
Ex fabbrica Redaelli	12.559,87	104.365,00
Edificio Rampe del Campo, 7	2.261,40	11.453,24
Totale	14.821,27	115.818,24

In definitiva la volumetria totale di riferimento attestata dal Pua, tra parti da recuperare e parti da demolire e ricostruire, è pari a 115.818,24, al netto dei volumi tecnici.

2. Ai fini dell'applicazione della Normativa dell'Ambito, di cui all'art. 150 e relativa scheda 78 delle Norme del Prg, ed in particolare in riferimento alla disciplina per le aree della fabbrica di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2, è stata condotta una puntuale verifica e conoscenza, materica, tipologica e quantitativa, delle varie parti della fabbrica, determinando le parti da conservare e riqualificare, nel rispetto della Disciplina tipologica di cui alla Parte II delle Norme del Prg, con il preminente restauro delle palazzine di ingresso della fabbrica, e le parti per le quali sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Questo anche ai fini della verifica delle destinazioni d'uso consentite dalla medesima normativa d'Ambito (cfr. elaborato GE.G04 "Normativa urbanistica e vincoli esistenti").

Nella tabella che segue sono stati riportati, a questo scopo, i dati sintetici dei due beni principali che costituiscono il compendio del Pua (ex fabbrica Redaelli ed edificio di via Rampe del Campo), con la



individuazione delle volumetrie oggetto di recupero e riqualificazione e di quelle destinate alla demolizione e ricostruzione.

Parti del compendio	Volumetria
Ex Industria Redaelli	mc
Parti della fabbrica di cui al comma 2, lettera a), art. 150 NdA	55.569,58
Part della fabbrica di cui al comma 2, lettera b), art. 150 NdA	48.795,42
Totale ex Redaelli	104.365,00
Fabbricato di cui al comma 2, lettera e), art. 150 NdA	11.453,24
<b>TOTALE AMBITO 19/A</b>	<b>115.818,24</b>

3. Il Pua, sulla base della normativa di Ambito, ha pertanto previsto interventi differenziati nelle diverse Unità Minime di Intervento, nel rispetto delle categorie di intervento e delle destinazioni d'uso, come descritto nel successivo art. 10, ed ai sensi dell'art. 26, comma 3, della l. r. 16/2004.

#### Art. 8 - Destinazioni d'uso

1. Ai sensi dell'art. 150 delle Nda le destinazioni d'uso compatibili per la riqualificazione dell'ex fabbrica Redaelli sono quelle di cui alle lettere a, c) e d) dell'art. 21 delle Nda ed in particolare quelle residenziali, turistico-ricettive, terziarie, culturali, commerciali ed artigianali, anche di servizio.

2. Le categorie di destinazioni d'uso che si applicano agli interventi previsti dal Pua sono quelle definite dall'art. 23-ter del TUE, con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) nella categoria "*a) residenziale*" sono comprese le attività ad essa connesse quali servizi collettivi, studi professionali, associazioni culturali e sociali, attività scientifiche, culturali, per l'istruzione e la formazione, attività commerciali al p.t., purché, complessivamente, non eccedano il 25% del totale della superficie lorda dell'immobile destinato a residenza nelle quali sono inclusi;
- b) nella categoria "*a-bis) turistico-ricettiva*" sono comprese tutte le attività previste dall'Allegato 1 del D.Lvo 79/2011, artt. 9 e 12, come disciplinate dalle ll. rr. 15/1984, 17/2001, 5/2001;
- c) nella categoria "*b) produttiva e direzionale*", sono comprese tutte le attività previste e disciplinate dal DPR 160/2010, ad esclusione di quelle di cui alla precedente lettera a);
- d) nella categoria "*c) commerciale*", sono comprese tutte le attività previste e disciplinate dalla l. r. 7/2020, ad esclusione di quelle di cui alla precedente lettera a);

2. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- le residenze al piano terra con ingresso direttamente da strade e spazi pubblici e prive dei requisiti minimi di agibilità;



- locali per il deposito, la trasformazione o l'erogazione di gas combustibili;
- le attività comprese nell'elenco del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri) di cui all'art. 216 del R.D. 27.07.1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie)
- i depositi allo scoperto di materiali ferrosi, di merci marcescibili e/o maleodoranti, di materiali polverosi, di liquami di scarico contenenti sostanze inquinanti o velenose;
- ogni attività artigianale, anche di servizio, che comporti l'uso di sostanze nocive o l'impiego di macchinari rumorosi (officine per la lavorazione dei metalli, la riparazione di veicoli e macchine utensili, la verniciatura, ...);
- le attività per la produzione di beni, non a carattere artigianale;
- impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione installati da società fornitrici dei servizi.
- ogni altra attività che possa comportare pericolosità o rischio per l'uomo.

#### **Art. 9 - Parametri edilizi ed urbanistici e categorie di intervento**

1. I parametri edilizi ed urbanistici che si applicano agli interventi previsti dal Pua sono quelli definiti nel "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A, dell'Intesa 20.10.2016 Stato-Regione relativa al Regolamento Edilizio Tipo, come recepite dalla Regione Campania con DGRC n. 287 del 23.05.2017, con le eventuali specificazioni, se non in contrasto, definite dalle NdA del Prg e dal RE.

2. Le categorie di intervento edilizio che si applicano agli interventi previsti dal Pua sono quelle definite dall'art. 3 del DPR 380/2001-Testo Unico dell'Edilizia (di seguito "TUE"), con le eventuali specificazioni, se non in contrasto, definite dalle NdA del Prg e dal RE e del presente Pua.

#### **Art. 10 - Definizione e attuazione del piano**

1. Il soggetto Proponente cura il coordinamento degli interventi e, per gli obblighi assunti nella Convenzione del Pua, la realizzazione:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche;
- b) delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche, previa cessione delle aree;
- c) della servitù di passaggio ad uso pubblico su aree private;
- d) degli interventi di demolizione e delle relative opere di movimentazione e sistemazione delle aree, della realizzazione delle reti infrastrutturali e delle opere in comunione di tutti gli interventi privati.

2. Gli altri interventi privati previsti dal Pua sono attuati dal soggetto Proponente direttamente, dai suoi soci o da soggetti terzi.

3. Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite dalla riqualificazione della viabilità pubblica, con la revisione/sostituzione della pavimentazione, adeguamento delle reti dei sottoservizi, revisione/integrazione dell'illuminazione ed opere di arredo urbano e segnaletica, di

- a) via della Piazzolla, dall'angolo di via Arenaccia all'angolo di via Generale Guglielmo Pepe;
- b) Rampe del Campo, dall'angolo di via Arenaccia a via don Bosco.



4. Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite dalla realizzazione:

- a) di un parco lineare su via don Bosco, comprendente l'attuale marciapiede e le aree ex sede della ferrovia Alifana;
- b) di una piazza alberata all'incrocio tra via della Piazzolla e Rampe del Campo;
- c) di un parco centrale con ingressi dalla piazza alberata e da via della Piazzolla, attraverso servitù ad uso pubblico, nonché da via don Bosco.

5. Il Pua, sulla base dello stato di consistenza di cui all'art. 7 e della normativa speciale di cui all'art. 150 delle Nda, riassunte nella tabella di cui al medesimo art. 7, ha ridefinito e riarticolato, ai sensi dell'art. 26, comma 3, lettera e) della l. r. 16/2004, le volumetrie afferenti alle singole UMI e delle relative destinazioni d'uso, gli interventi di conservazione (restauro e risanamento conservativo), di sostituzione (ristrutturazione edilizia), nonché la definizione planivolumetrica del piano di sedime, le sagome, le dimensioni e le altezze degli interventi di demolizione e ricostruzione (ristrutturazione edilizia), gli spazi pubblici e quelli privati.

6. I titoli edilizi ad eseguire i lavori dovranno essere conformi alle presenti Norme di Attuazione, con le relative schede, ed all'elaborato DP.G01-02 Disciplina di Piano, che costituiscono gli elaborati normativi e disciplinari del Pua, in quanto pianificazione di dettaglio e specifica delle norme generali contenute nel Prg. L'elaborato DP.G06 - Planivolumetrico, rappresenta una possibile configurazione dell'applicazione delle regole edificatorie contenute nell'elaborato della Disciplina di piano e nelle presenti Norme, ma non ha carattere cogente.

7. Gli interventi edilizi privati previsti dal Pua sono articolati nelle seguenti sette Unità Minime di Intervento (UMI), che potranno essere realizzate dal soggetto proprietario-attuatore sulla base dei titoli abilitativi ad eseguire i lavori, con le modalità e le eventuali prescrizioni in essi contenute, e come meglio specificato nella Parte Seconda delle presenti Norme di Attuazione.

UMI 1: comprende tutta la parte più antica della fabbrica destinata ad attività produttive, compreso la galleria a volta, la ciminiera alta circa 30,00 m e la palazzina di ingresso lato destro. Il recupero sarà orientato alla conservazione-riqualificazione dei padiglioni della fabbrica, con destinazione per attività commerciali e per il tempo libero (tra cui anche botteghe di vendita di prodotti alimentari di eccellenza e di punti di ristorazione della tradizione culinaria campana (district food), attività culturali, turistico-ricettive e terziarie. Sono previsti anche punti di esposizione di prodotti artigianali locali.

UMI 2: comprende tutto l'edificio seriale su via della Piazzolla, compresa la palazzina di ingresso lato sinistro, con destinazione residenziale (alloggi unifamiliari duplex con giardino pertinenziale all'ingresso).

UMI 3: è costituita dal fabbricato tardo ottocentesco sulla nuova piazza pubblica, con destinazione d'uso di centro di informazione/esposizione culturale con servizi di ristoro e di ingresso al parco (caffè letterario);

UMI 4: comprende l'area di sedime del grande capannone centrale e dei capannoni a confine con il limite della UMI 6. E' prevista la ricostruzione dei capannoni con una configurazione analoga a quella preesistente (struttura con tetto a falde) destinata ad attività per il tempo libero, il benessere, la salute, il commercio e/o la produzione culturale.



UMI 5: comprende un compendio residenziale multipiano, con negozi a piano terra, lungo la via don Bosco.

UMI 6: comprende un edificio residenziale multipiano, con negozi a piano terra, lungo via don Bosco.

UMI 7: comprende un edificio multipiano per residenze speciali (costituite da alloggi di 45-50 mq e servizi comuni rivolta principalmente a persone singole, giovani coppie, anziani, residenze temporanee, in alloggi minimali e completi, con alcuni servizi collettivi), o ad attività turistico-ricettive.

Di norma potrà essere richiesto un titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi per ognuna delle UMI. Per le UMI 1 e 4, costituite da più parti, contraddistinte con le lettere minuscole (a, b, c), possono essere richiesti titoli abilitativi separati, eventualmente anche in aggregazione con altre UMI limitrofe, al fine di una maggiore flessibilità di attuazione, nel rispetto dei contenuti generali del Pua e degli obblighi di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione disposti dalla convenzione al Capo II (obblighi del proponente in relazione alle aree) e al Capo IV (obblighi del proponente in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione).

Il Pua prevede inoltre una UMI (UMI 0) relativa alle opere di cui alla lettera d) del precedente comma 1, nonché, la strada privata di servizio ai parcheggi (quasi totalmente interrata), opere infrastrutturali comuni a tutte le UMI e il piazzale dell'ingresso principale della fabbrica, che sarà destinato ad uso pubblico per l'accesso al parco ed alla rampa pedonale di collegamento con via don Bosco, come meglio specificato nel successivo art. 12.

Nella tabella sono sintetizzati i dati principali delle UMI.

UMI	Destinazione prevalente	Tipologia di intervento	Superficie Fondiaria	Volumetria totale max
1	Attività commerciali (mercato centrale alimentare, ristorazione, botteghe, locali per esposizioni e manifestazioni), attività turistico-ricettive, culturali e per il tempo libero, terziarie	Recupero parte della fabbrica con galleria e ciminiera ed edifici produttivi annessi,	5.260,00	36.020,00
2	Residenze duplex con giardino di pertinenza	Recupero edificio seriale su via della Piazzola	1.700,00	7.600,00
3	Attività culturali, bar-ristoro	Recupero edificio ottocentesco con copertura con volta	560,00	3.540,00
4	Complesso integrato costituito da attività per il tempo libero ed il fitness, attività di produzione culturale e commerciali	Ricostruzione parte della fabbrica in coerenza con la tipologia produttiva esistente	2.900,00	16.280,00
5	Complesso residenziale multipiano con attività commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	2.700,00	26.890,00
6	Complesso residenziale multipiano con attività commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	1.940,00	16.770,00
7	Edificio per residenze speciali con attività di servizio e commerciali a piano terra su via don Bosco, attività turistico-ricettive	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	730,00	8.700,00
Totale			15.790,00	115.800,00



8. In riferimento alla normativa di cui all'art. 150 delle Nda, sintetizzata nella tabella dell'art. 7 e relativa alle categorie di intervento ed ai limiti di destinazioni d'uso, il Pua, attraverso l'articolazione in UMI, risulta pienamente conforme, come dal seguente raffronto:

	Totale volumetria	Destinazione max per residenza	Destinazione min per altre attività
AMBITO 19/A - art. 150 NdA	115.818,24	56.506,35	59.311,89
in percentuale		48,79%	51,21%
Previsioni del Pua	115.800,00	56.500,00	59.300,00
In percentuale		48,79%	51,21%





## Parte Seconda: Disciplina di piano

### Art. 11 - Tipologie di intervento

1. L'intera area ricade nella zona A "Insediamenti di interesse storico" del vigente Prg (cfr. artt. 26 e 63 delle NdA), nonché nell'Ambito 19 - ex fabbrica Redaelli, con le ulteriori prescrizioni contenute nell'art. 150 delle NdA e nella relativa scheda n. 78 (cfr. elaborato GE.G04 - Normativa urbanistica e vincoli esistenti).
2. Il comma 2 dell'art. 150 prevede l'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo, con specificazioni normative diversificate per le diverse parti della ex fabbrica e per gli altri edifici compresi nel Pua.
3. In particolare ed in riferimento alla planimetria di cui alla scheda n. 78 allegata:
  - a) per le parti della ex fabbrica contrassegnata con la lettera a) sono consentiti interventi conformi alla disciplina tipologica di cui alla Parte II - Disciplina per il centro storico. Pertanto, per le unità edilizie ricadenti in questa parte della ex fabbrica, il Prg ha individuato la seguente classificazione tipologica di cui alla Tav. 7 - Centro Storico foglio 8-III:
    - Unità edilizie di base ottocentesche: originarie o di ristrutturazione a blocco - art. 79;
    - Unità edilizie speciali otto/novecentesche: originarie o di ristrutturazione a struttura modulare - art. 111;
    - Unità edilizie di recente formazione - art. 124.
  - b) per le parti della ex fabbrica contrassegnata con la lettera b) sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume;
  - c) per l'edificio contrassegnato con la lettera e) (fabbricato ex artigianale-commerciale al di sotto della via don Bosco), sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume.
4. Il Pua, in conformità alla disciplina del Prg di cui ai comma precedenti, prevede, per le diverse UMI, interventi differenziati relativi alle tipologie di recupero, ovvero:
  - a) interventi di risanamento conservativo e restauro, ex art. 3, comma 1, lettera c) del TUE;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione), ex art. 3, comma 1, lettera d) del TUE, con soluzioni coerenti con l'impianto storico a parità di volume;
  - c) interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione), ex art. 3, comma 1, lettera d) del TUE.
5. Nell'elaborato DP.G01 Disciplina di Piano e nelle schede allegate alle presenti Norme sono altresì definiti i limiti delle aree edificabili, le distanze dai confini delle strade e tra le UMI, i possibili accessi carrabili e pedonali.
6. Per gli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 4, la consistenza edilizia e la configurazione tipologica di riferimento per i titoli abilitativi alla realizzazione delle opere è attestata dagli elaborati RC di "Rilievo-Stato di consistenza e legittimità dei beni" del Pua.



## Art. 12 - UMI 0 - Opere propedeutiche ed in comunione.

1. Il Pua prevede la realizzazione di interventi di demolizione ed opere infrastrutturali e di definizione delle aree delle singole UMI, propedeuticamente alla realizzazione di tutte le opere pubbliche e private, costituiti da (cfr. grafico 0 allegato):

- a) Interventi di demolizione delle parti della fabbrica prive di valore testimoniale e architettonico, necessarie per la realizzazione delle parti da cedere al Comune per la realizzazione delle opere pubbliche, delle parti comuni e per la definizione delle singole UMI. Le demolizioni comportano, ove occorre, la realizzazione di opere provvisorie per la tutela delle parti della fabbrica oggetto di recupero nonché la recinzione per la delimitazione delle singole UMI;
- b) Opere private in comunione delle UMI, costituite da:
  - area pedonale e di servizio su via della Piazzolla, compreso anche l'ingresso principale dell'ex fabbrica, e destinata ad uso pubblico. L'area, indicata con la lettera  $\alpha$  nel grafico allegato, deve garantire l'accesso pedonale alle UMI 1, 2 e 4, nonché al Parco pubblico centrale ed alla rampa pubblica di collegamento a via don Bosco. Deve garantire, inoltre, l'accesso carrabile esclusivamente di servizio ed ai mezzi di soccorso per le UMI 1 e 4 e per il Parco pubblico centrale. E' prescritto il restauro dell'ingresso principale.
  - Strada interna di servizio, con ingresso dall'angolo via della Piazzolla-Rampe del Campo, indicata con la lettera  $\beta$  nel grafico allegato. La strada, a doppio senso, dovrà garantire l'accesso carrabile ai parcheggi pertinenziali delle UMI 1, 2 e 4. Sulle UMI 5 e 6 graverà servitù di servizio per il passaggio della strada interrata.
- c) Reti di servizio private (idriche, energetiche, telefoniche, trasmissione dati, fognarie, illuminotecniche, ...) relative alle parti in comunione e di servizio alle singole UMI. Le reti saranno progettate in conformità delle leggi di riferimento e delle autorizzazioni degli Enti erogatori dei servizi.

2. Le opere di cui al comma 1 devono essere realizzate prioritariamente alla realizzazione delle opere pubbliche e private, sulla base del titolo autorizzativo di legge.

3. Il materiale ed i prodotti derivanti dalle demolizioni dovranno essere, se necessario, caratterizzati e trasportati a rifiuto in discariche autorizzate o riutilizzati in conformità con la normativa di riferimento.

## Art. 13 - UMI 1

1. La UMI 1 comprende la principale parte produttiva dell'ex fabbrica, costituita da fabbricati di varie tipologie costruttive e di copertura, nonché dalla palazzina di destra dell'ingresso principale da via della Piazzolla (cfr. grafico 1 allegato).



2. Il Pua disciplina, nel presente articolo, gli interventi possibili in conformità alle norme speciali per l'Ambito di cui all'art. 150 delle Nda del Prg ed in relazione alla normativa della Disciplina per il centro storico delle Nda del Prg per le seguenti tipologie:

- Unità edilizie speciali otto/novecentesche: originarie o di ristrutturazione a struttura modulare - art. 111;
- Unità edilizie di recente formazione - art. 124.

3. La UMI 1 si articola in tre parti: 1a, 1b e 1c, in relazione alle diverse categorie di intervento.

4. Per la parte 1a (lettere A, B, E), con interventi prevalentemente di restauro e risanamento conservativo, è prescritto:

- a) il restauro della palazzina di ingresso (A), secondo la configurazione originale, con la delocalizzazione della cabina di trasformazione della rete elettrica attualmente in comodato d'uso, la riapertura dei vani finestra chiusi e delle aperture di ingresso, nonché della ciminiera in mattoni (A);
- b) il risanamento conservativo delle parti costituenti il nucleo originario (B), corrispondenti all'unità edilizia di cui all'art. 111, nonché della galleria di collegamento adiacente e del grande vano con copertura a volta, benché classificate come Unità edilizie di recente formazione (art. 124);
- c) per le parti dell'ingresso (E) indicate e classificate come Unità edilizie di recente formazione (art. 124) o non classificate, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) con modifiche delle strutture e della distribuzione interna, nell'ambito del perimetro di questa parte e per un'altezza media non superiore a 7,50 m, con soluzioni coerenti con l'impianto storico;
- d) la ricostruzione della parte crollata della prima parte della galleria di ingresso (E), per un'altezza non superiore a 4,50 m;

5. Per la parte 1b (lettera E) è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia (ricostruzione) con soluzioni coerenti con l'impianto storico, con coperture a doppia falda inclinata ed altezza media non superiore a 9,50 m. In conformità con la demolizione e ricostruzione prevista dalla normativa dell'art. 150 del Prg, è consentita la realizzazione di solai interni, corpi scala ed ascensori e la diversa conformazione dei prospetti esterni, nell'ambito della volumetria massima assegnata dal Pua per questa parte della UMI, trattandosi di ex capannoni privi di alcun valore tipologico-testimoniale o architettonico e decorativo, notevolmente trasformati nel tempo. La ricostruzione dovrà, comunque, tendere alla realizzazione di un complesso integrato ed unitario, che conservi la memoria storica, compatibilmente con le funzioni e le destinazioni previste. E' consentito, pertanto, l'aumento della superficie lorda di piano.

6. Per la parte 1c (lettera F) è previsto il recupero di volumetria derivante da demolizioni e ricostruzione per la realizzazione di un corpo di fabbrica destinato ad attività commerciale costituito da un volume di altezza non superiore a 4,00 m e di superficie di sedime non superiore a 60,00 mq, nonché dall'ingresso al parcheggio interrato pertinenziale.

7. Nel riparto complessivo della volumetria di afferenza alle diverse UMI, il Pua assegna alla UMI 1, complessivamente e per ciascuna parte, la seguente volumetria massima realizzabile (mc):



parte 1a (lettere A, B, E del grafico allegato)	26.000,00
parte 1b	9.780,00
parte 1c	240,00
Totale UMI 1	36.020,00

In sede di titolo abilitativo edilizio sono consentiti leggeri scostamenti della volumetria interna tra le parti come determinate nella tabella precedente, nei limiti della volumetria massima assegnata e delle tipologie di intervento individuate.

8. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle lettere b), e c) dell'art. 23-ter del TUE, ed in particolare le attività commerciali legate alla ristorazione, alla somministrazione di bevande e alla commercializzazione di prodotti alimentari, nonché le attività artigianali, di servizio ed espositive connesse al settore dell'alimentazione e le attività per il tempo libero. Sono in ogni caso escluse le destinazioni residenziali di cui alla lettera a) dell'art. 23-ter del TUE. Esclusivamente per la parte 1b è consentita altresì la destinazione d'uso turistico-ricettiva di cui alla lettera a-bis, comma 1, dell'art. 23-ter del TUE.

9. Gli spazi pertinenziali aperti (indicati con la lettera S) sono destinati prevalentemente all'illuminazione e areazione nonché alle uscite di sicurezza e pertanto devono essere totalmente ineditificati.

10. Gli ingressi pedonali vanno previsti da via della Piazzolla, dall'area ad uso pubblico indicata con la lettera  $\alpha$ , nonché da via don Bosco. Gli accessi carrabili esclusivamente di servizio e di sicurezza sono consentiti dall'area ad uso pubblico indicata con la lettera  $\alpha$  e dalla strada di servizio privata indicata con la lettera  $\beta$ . Gli ingressi carrabili ai parcheggi pertinenziali vanno previsti da via don Bosco (parte 1c).

11. I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di cui all'art. 41-sexsies della legge 1150/1942, nonché, relativamente alle sole superfici che saranno destinate alla vendita, nella misura conforme alla l. r. 7/2020, vanno previsti ai piani interrati sottostanti la UMI 1, con ingresso dalla strada di servizio indicata con la lettera  $\beta$  e in due livelli interrati sottostanti UMI 7, con ingresso autonomo dalla parte 1c, attraverso una rampa elicoidale.

#### Art. 14 - UMI 2

1. La UMI 2 comprende la parte dell'ex fabbrica che era destinata a deposito e magazzino dei prodotti, costituita da un unico fabbricato seriale, con nove moduli pressoché eguali, nonché dalla palazzina di sinistra dell'ingresso principale da via della Piazzolla (cfr. grafico 2 allegato).

2. Il Pua disciplina, nel presente articolo, gli interventi possibili in conformità alle norme speciali per l'Ambito di cui all'art. 150 delle Nda del Prg ed in relazione alla normativa della Disciplina per il centro storico delle Nda del Prg per la seguente tipologia:

- Unità edilizie speciali otto/novecentesche: originarie o di ristrutturazione a struttura modulare - art. 111.



3. Per la UMI 2, con interventi prevalentemente di restauro e risanamento conservativo, è prescritto:

- a) il restauro della palazzina di ingresso, indicata con la lettera A nel grafico allegato;
- b) il risanamento conservativo delle parti costituenti il lungo corpo di fabbrica, indicato con la lettera B nel grafico allegato corrispondente all'unità edilizia di cui all'art. 111, con la ricostruzione delle coperture a doppia falda asimmetrica con la medesima forma e alla medesima altezza di quelle preesistenti, la suddivisione in dieci unità immobiliari, la realizzazione di solai intermedi e scale interne, l'apertura di nuovi vani, e la realizzazione di giardini privati all'ingresso di ogni unità;
- c) la demolizione delle altre parti indicate con la lettera D nel grafico allegato;

4. Nel riparto complessivo della volumetria di afferenza alle diverse UMI, il Pua assegna, alla UMI 2 complessivamente una volumetria di 7.600,00 mc, corrispondente alla volumetria esistente, al netto delle superfetazioni.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle lettere a), e a-bis) dell'art. 23-ter del TUE, in particolare per la realizzazione di residenze unifamiliari a schiera su due piani (alloggi duplex) e giardino privato antistante.

6. Gli spazi pertinenziali in comunione aperti (indicati con la lettera S) sono destinati al percorso pedonale di smistamento, con ingresso dall'area ad uso pubblico indicata con la lettera  $\alpha$ , nonché alle uscite di sicurezza e pertanto devono essere totalmente inediticati.

7. I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di cui all'art. 41-sexsies della legge 1150/1942, vanno previsti al piano interrato sottostante la UMI 2, con accesso dalla strada di servizio indicata con la lettera  $\beta$ , con tipologia di box indipendenti ognuno con accesso diretto dalle unità residenziali soprastanti, delle quali costituiscono pertinenza.

#### Art. 15 - UMI 3

1. la UMI 3 comprende il grande edificio tardottocentesco con copertura con volta a botte, sulla nuova piazza alberata ad angolo di via della Piazzolla e servizi annessi (cfr. grafico 3 allegato).

2. Il Pua disciplina, nel presente articolo, gli interventi possibili in conformità alle norme speciali per l'Ambito di cui all'art. 150 delle Nda del Prg ed in relazione alla normativa della Disciplina per il centro storico delle Nda del Prg per la seguente tipologia:

- Unità edilizie di base ottocentesche: originarie o di ristrutturazione a blocco - art. 79;

3. Per la UMI 3 è prescritto:

- a) il risanamento conservativo del corpo ottocentesco principale, indicato con la lettera B nel grafico allegato, corrispondente all'unità edilizia di cui all'art. 79, con la realizzazione di solai intermedi su una superficie complessiva non superiore al 70% di quella interna e scale interne, l'apertura di nuovi vani, in coerenza con la configurazione complessiva;
- b) la demolizione e parziale costruzione delle parti incoerenti indicate con la lettera F nel grafico allegato, per la realizzazione di servizi igienici e locali di deposito, per una superficie di sedime non superiore a 60,00 mq ed un'altezza massima non superiore a 4,50 m;



c) la demolizione delle parti indicate con la lettera D nel grafico allegato.

4. Nel riparto complessivo della volumetria di afferenza alle diverse UMI, il Pua assegna alla UMI 3, complessivamente e per ciascuna parte, la seguente volumetria massima realizzabile (mc):

Parte di cui alla lettera B	3.290,00
Parte di cui alla lettera F	250,00
Totale UMI 3	3.540,00

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle lettere b) e c) dell'art. 23-ter del TUE, in particolare per la realizzazione di attività culturali, per la ristorazione e la somministrazione di bevande, per attività espositive. Il titolo abilitativo edilizio dovrà garantire la servitù pubblica di passaggio dalla piazza alberata al parco centrale (cfr. lettera Y nel grafico allegato).

6. Gli spazi pertinenziali aperti (indicati con la lettera S), sono spazi di servizi, nonché uscite di sicurezza e pertanto devono essere totalmente inedificate.

7. I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di cui all'art. 41-sexsies della legge 1150/1942, sono previsti al piano interrato sottostante il primo livello interrato della UMI 5, con ingresso indipendente dalle Rampe del Campo.

#### Art. 16 - UMI 4

1. La UMI 4 comprende la realizzazione di un complesso edilizio destinato ad attività diverse, non residenziali, sul sedime di capannoni centrali dell'ex fabbrica, in stato di notevole degrado e fatiscenza (cfr. grafico n. 4 allegato).

2. Il Pua disciplina, nel presente articolo, gli interventi possibili in conformità alle norme speciali per l'Ambito di cui all'art. 150 delle Nda del Prg.

3. Per la UMI 4 è prescritto:

- l'intervento di ristrutturazione edilizia con soluzioni coerenti con l'impianto storico, nell'area di sedime indicata con la lettera E nel grafico allegato, con coperture a falde inclinate ed altezza media non superiore a 9,00 m.
- l'intervento di ristrutturazione edilizia del capannone centrale, nell'area di sedime indicata con la lettera F nel grafico allegato, con tipologia analoga a quella preesistente, con copertura a due falde inclinate ed altezza media non superiore a 11,00 m.

4. Per entrambe le parti, in conformità con la demolizione e ricostruzione prevista dalla normativa dell'art. 150 del Prg, è consentita la realizzazione di solai interni, corpi scala ed ascensori e la diversa conformazione dei prospetti esterni, nell'ambito della volumetria massima assegnata dal Pua per questa UMI, trattandosi di ex capannoni privi di alcun valore tipologico-testimoniale o architettonico e decorativo, notevolmente trasformati nel tempo. La ricostruzione dovrà, comunque, tendere alla realizzazione di un complesso integrato ed unitario, che conservi la memoria storica, compatibilmente



con le funzioni e le destinazioni previste. E' consentito, pertanto, l'aumento della superficie lorda di piano.

5. Nel riparto complessivo della volumetria di afferenza alle diverse UMI, il Pua assegna alla UMI 4, complessivamente e per ciascuna parte, la seguente volumetria (mc):

Parte 4a	3.960,00
Parte 4b	12.320,00
Totale UMI 4	16.280,00

In sede di titolo abilitativo edilizio sono consentiti leggeri scostamenti della volumetria tra le singole parti nell'ambito della volumetria massima assegnata.

6. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle lettere a-bis), b), e c) dell'art. 23-ter del TUE, ed in particolare le attività per il tempo libero, il benessere, lo sport, la salute, commerciali, le attività per la produzione culturale, nonché le attività turistico-ricettive, quelle artigianali e di servizio e le attività espositive connesse. Sono in ogni caso escluse le funzioni residenziali di cui alla lettera a) dell'art. 23-ter del TUE.

7. Gli spazi pertinenziali aperti (indicati con la lettera S), sono destinati prevalentemente all'illuminazione e areazione, nonché alle uscite di sicurezza e carrabili di servizio e pertanto devono essere totalmente inediticati.

8. Gli ingressi pedonali vanno previsti da via della Piazzolla, dall'area ad uso pubblico indicata con la lettera  $\alpha$ . Gli accessi carrabili esclusivamente di servizio e di sicurezza sono consentiti dall'area ad uso pubblico indicata con la lettera  $\alpha$  e dalla strada di servizio privata indicata con la lettera  $\beta$ . Gli ingressi carrabili ai parcheggi pertinenziali vanno previsti dalla strada di servizio privata indicata con la lettera  $\beta$ .

9. I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/1942, nonché, relativamente alle sole superfici che saranno eventualmente destinate alla vendita, nella misura conforme alla l. r. 7/2020, vanno previsti al piano interrato sottostante la UMI, con accesso dalla strada privata in comunione indicata con la lettera  $\beta$  nel grafico allegato.

#### Art. 17 - UMI 5

1. La UMI 5 comprende un complesso edilizio residenziale, per interventi di demolizione e ricostruzione delle parti dell'ex fabbrica prive di valore testimoniale o realizzate in epoca più recente, (cfr. grafico 5 allegato).

2. Il Pua disciplina, nel presente articolo, gli interventi possibili in relazione alle norme speciali per l'Ambito di cui all'art. 150 delle Nda del Prg.



3. La UMI 5 prevede la realizzazione di un complesso edilizio, con volumetria derivante da interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione), con definizione planivolumetrica, area e quote di sedime, conforme alle norme del Pua ed alle destinazioni d'uso, nell'area indicata con la lettera F nel grafico allegato.

4. Nel riparto complessivo della volumetria di afferenza alle diverse UMI, il Pua assegna alla UMI 5, complessivamente la seguente volumetria per le specifiche destinazioni d'uso:

Destinazioni	Volumetria totale (mc)
Residenziale - massimo	24.830,00
Commerciale/terziario - minimo	2.060,00
Totale UMI 5	26.890,00

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali di cui alla lettera a) dell'art. 23-ter del TUE ed attività commerciali, artigianali, terziarie e di servizio, purché in misura non superiore al 25% del totale della volumetria. E' consentita la residenza al piano terra per le parti, opposte al fronte di via don Bosco, che gravitano sul Parco pubblico centrale, anche con la pertinenza di giardini privati, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

6. L'altezza massima consentita non potrà superare quella degli edifici più alti limitrofi, ovvero 22,50 m, misurata nel punto medio del fronte su via don Bosco.

7. Gli spazi pertinenziali aperti, indicati con la lettera S nel grafico allegato, sono destinati a cortili, giardini, percorsi pedonali, rampe carrabili e pertanto devono essere totalmente inedificati. Il fronte sul Parco pubblico centrale, indicato con la lettera S2 nel grafico allegato, va sistemato a giardino su terrazzamenti degradanti ad uso esclusivo o condominiale, con l'impianto di essenze arboree ed arbustive. Il titolo abilitativo alla costruzione dovrà prevedere le modalità di garanzia della manutenzione continua degli impianti vegetali. Gli spazi pertinenziali aperti, indicati con la lettera S1 nel grafico allegato, sono destinati a pertinenza non edificabile della UMI, ad integrazione dello spazio pubblico antistante.

8. Gli ingressi pedonali e carrabili ai parcheggi pertinenziali vanno previsti da via don Bosco.

9. I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/1942, vanno previsti in due livelli interrati sottostanti la UMI 5.

## Art. 18 - UMI 6

1. La UMI 6 comprende un complesso edilizio residenziale, per interventi di demolizione e ricostruzione delle parti dell'ex fabbrica prive di valore testimoniale o realizzate in epoca più recente (cfr. grafico 6 allegato).

2. Il Pua disciplina, nel presente articolo, gli interventi possibili in relazione alle norme speciali per l'Ambito di cui all'art. 150 delle Nda del Prg.





3. La UMI 6 prevede la realizzazione di un complesso edilizio, con volumetria derivante da interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione), con definizione planivolumetrica, area e quote di sedime, conforme alle norme del Pua ed alle destinazioni d'uso, nell'area di sedime indicata con la lettera F.

4. Nel riparto complessivo della volumetria di afferenza alle diverse UMI, il Pua assegna alla UMI 6, complessivamente la seguente volumetria per le specifiche destinazioni d'uso:

Destinazioni	Volumetria totale (mc)
Residenziale - massimo	15.370,00
Commerciale/terziario - minimo	1.400,00
Totale UMI 6	16.770,00

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali di cui alla lettera a) dell'art. 23-ter del TUE ed attività commerciali, artigianali, terziarie e di servizio, purché in misura non superiore al 25% del totale della volumetria. E' consentita la residenza al piano terra per le parti, opposte al fronte di via don Bosco, che gravitano sulla UMI 4, anche con la pertinenza di giardini privati, nel rispetto delle norme igienico sanitarie.

6. L'altezza massima consentita non potrà superare quella degli edifici più alti limitrofi, ovvero 22,50 m, misurata nel punto medio del fronte su via don Bosco.

7. Gli spazi pertinenziali aperti, indicati con la lettera S nel grafico allegato, sono destinati a cortili, giardini, percorsi pedonali, rampe carrabili e pertanto devono essere totalmente inedificati. Il fronte sulla UMI 4, indicato con la lettera S2 nel grafico allegato, va sistemato a giardino su terrazzamenti degradanti ad uso esclusivo o condominiale, con l'impianto di essenze arboree ed arbustive. Il titolo abilitativo alla costruzione dovrà prevedere le modalità di garanzia della manutenzione continua degli impianti vegetali. Gli spazi pertinenziali aperti, indicati con la lettera S1 nel grafico allegato, sono destinati a pertinenza non edificabile della UMI, ad integrazione dello spazio pubblico antistante.

8. Gli ingressi pedonali e carrabili ai parcheggi pertinenziali vanno previsti da via don Bosco.

9. I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/1942, vanno previsti in due livelli interrati sottostanti la UMI 6.

## Art. 19 - UMI 7

1. La UMI 7 comprende un complesso edilizio residenziale, per interventi di demolizione e ricostruzione delle parti dell'ex fabbrica prive di valore testimoniale o realizzate in epoca più recente (cfr. grafico allegato 7).

2. Il Pua disciplina, nel presente articolo, gli interventi possibili in relazione alle norme speciali per l'Ambito di cui all'art. 150 delle Nda del Prg.



3. La UMI 7 prevede la realizzazione di un complesso edilizio, con volumetria derivante da interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione), con definizione planivolumetrica, area e quote di sedime, conforme alle norme del Pua ed alle destinazioni d'uso, nell'area di sedime indicata con la lettera F.

4. Nel riparto complessivo della volumetria di afferenza alle diverse UMI, il Pua assegna alla UMI 7, complessivamente la seguente volumetria per le specifiche destinazioni d'uso:

Destinazioni	Volumetria totale (mc)
Residenziale	8.700,00
Totale UMI 7	8.700,00

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle lettere a) e a-bis dell'art. 23-ter del TUE, ed in particolare residenze speciali con alloggi per persone singole, giovani coppie, anziani, residenze temporanee, in alloggi minimali e completi, con alcuni servizi collettivi, ed attività turistico-ricettive. E' consentita la residenza al piano terra per le parti, opposte al fronte di via don Bosco, che gravitano sulla UMI 1, anche con la pertinenza di giardini privati, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

6. L'altezza massima consentita non potrà superare quella degli edifici più alti limitrofi, ovvero 22,50 m, misurata nel punto medio del fronte su via don Bosco.

7. Il fronte sulla UMI 1, indicato con la lettera S2 nel grafico allegato, va sistemato a giardino ad uso esclusivo o condominiale, con l'impianto di essenze arboree ed arbustive. Gli spazi pertinenziali aperti, indicati con la lettera S1 nel grafico allegato, sono destinati a pertinenza non edificabile della UMI, ad integrazione dello spazio pubblico antistante.

8. Gli ingressi pedonali e carrabili ai parcheggi pertinenziali vanno previsti da via don Bosco.

9. I parcheggi pertinenziali, nella misura minima di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/1942, vanno previsti in due livelli interrati sottostanti la UMI 7.

## Art. 20 - Parcheggi pertinenziali

1. La realizzazione degli interventi privati previsti dal Pua comporta la costruzione, per ognuna delle UMI, dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/1942, e, relativamente alle attività commerciali, in conformità alla legge regionale 7/2020.

2. In conformità con le norme nazionali e regionali in materia e nel rispetto delle NdA del Prg, i parcheggi pertinenziali, per ognuna delle UMI, dovranno:

- soddisfare le quantità minime di spazi previsti dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942, come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989;
- risultare interrati, ovvero avere almeno tre lati interamente contro terra, secondo la sistemazione di progetto del terreno, e all'esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quali a esempio rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di aerazione, torrioni di



risalita;

c) soddisfare i requisiti di sicurezza ed antincendio, previsti dalle norme in materia.

3. Ai sensi dell'art. 22 del D. Lvo 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 46 del DPR 495/1992 (Regolamento di attuazione e di esecuzione del Nuovo Codice della Strada) i varchi d'accesso ai parcheggi e le relative rampe di accesso dovranno essere realizzati in modo da non creare intralci alla viabilità pubblica esistente e di progetto.



## Parte Terza: Opere pubbliche di urbanizzazione

### Art. 21 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere pubbliche di urbanizzazione primaria previste dal Pua riguardano la riqualificazione delle strade pubbliche per i tratti ricadenti nell'area interessata dal Pua, ed in particolare (cfr. elaborati UP)
  - via della Piazzolla, dall'angolo con via Arenaccia all'angolo con via colonello Guglielmo Pepe;
  - Rampe del Campo, per l'intera estensione, da via Arenaccia a via don Bosco.
2. Gli interventi di riqualificazione sono finalizzati:
  - a) All'adeguamento, riqualificazione ed integrazione della rete fognaria, ai sensi del D. Lvo 152/2006 e del Regolamento per la disciplina delle autorizzazioni allo scarico di acque reflue in pubblica fognatura della Regione Campania (Burc n. 24 del 06.05.2019)
  - b) Alla realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione, conforme ai "Criteri Ambientali Minimi per l'acquisizione di sorgenti luminose per illuminazione pubblica, l'acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica, l'affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica" di cui al Decreto del MATTM 27 settembre 2017;
  - c) Ad opere di arredo urbano.
  - d) Inoltre, per via della Piazzolla:
    - Al recupero e bocciardatura della pavimentazione in pietra lavica nei tratti esistenti, nonché alla rifazione dei tratti in manto bituminoso con nuova pavimentazione in pietra vulcanica, nuove canalette e griglie di raccolta delle acque, cordoli ed opere necessarie, al fine di rendere prevalentemente pedonale questo tratto della strada;
  - e) Per Rampe del Campo:
    - alla rifazione dei tratti in manto bituminoso con nuova pavimentazione in pietra vulcanica, nuove canalette e griglie di raccolta delle acque, cordoli ed opere necessarie;
    - la realizzazione di un marciapiede continuo, con pavimentazione in pietra vulcanica, e di una scalinata di collegamento pedonale con il parco lineare su via don Bosco.
3. Il varco di accesso della strada privata di servizio per l'accesso ai parcheggi pertinenziali delle UMI 1, 2, 4 e 7, in sostituzione del passo carrabile già esistente, dovrà essere progettato tenendo presente delle possibili interferenze con i flussi di traffico sia di via della Piazzolla che di Rampe del Campo.
4. I progetti delle opere oltre che essere conformi alle norme vigenti di settore, nonché alle prescrizioni e raccomandazioni dei Servizi competenti del Comune, devono essere conformi alla normativa di cui all'art. 123 delle Nda del Prg (Unità di spazio non concluse) e conseguire il parere favorevole ex art. 21 del D. Lvo 42/2004, oggetto di tutela ope legis ex art. 10, comma 4, lettera g) del medesimo D. Lvo.



## Art. 22 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere pubbliche di urbanizzazione secondaria previste dal Pua riguardano la realizzazione di un sistema di parchi-giardino, collegati e continui, su aree di cessione da parte del soggetto privato proponente e su aree pubbliche ed in particolare (cfr. elaborati US):

- a) una nuova piazza alberata all'ingresso di via Arenaccia, angolo tra via della Piazzolla e Rampe del Campo, di 800,00 mq;
- b) un parco centrale, di circa 2.400,00 mq, all'interno dell'insediamento, con ingressi dalla piazza alberata, da via don Bosco e da via della Piazzolla;
- c) un parco lineare lungo la via don Bosco, di circa 3.533,00 mq, costituito dalle aree dell'ex ferrovia Alifana (per 2.500,00 mq) e dal marciapiede di via don Bosco di proprietà comunale (1.033,00 mq), per la realizzazione di un'ampia area pedonale, con parcheggi di servizio a raso, nuove alberature a rimpiazzo dei platani espantati, e belvederi di affaccio sulla città orientale otto-novecentesca e verso la piana orientale ed il complesso vulcanico Somma-Vesuvio.

2. Nell'elaborato DP-R02 Schema di Convenzione sono definite le modalità di cessione delle aree, di realizzazione delle opere e delle garanzie degli obblighi che i soggetti privati attuatori assumono. In ogni caso le dimensioni delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria non possono inferiori a quelle previste dal Pua.

3. La realizzazione del parco lineare su via Don Bosco dovrà tenere conto della possibilità di poter costituire, nel futuro, con le limitrofe aree di proprietà comunale, allo stato non disponibili, un parco in continuità e creerà, nell'immediato, un luogo di aggregazione e riferimento per la città, lungo una strada priva di tali funzioni. Il collegamento con via della Piazzolla, con un percorso pedonale, favorirà la relazione tra parti urbane, oggi separate.

4. I progetti oltre che essere conformi alle norme vigenti di settore, nonché alle prescrizioni e raccomandazioni dei Servizi competenti del Comune, devono essere conformi alla normativa di cui all'art. 123 delle Nda del Prg (Unità di spazio non concluse) e conseguire, solo per le aree ex ferrovia Alifana, il parere favorevole ex art. 21 del D. Lvo 42/2004, oggetto di tutela ope legis ex art. 12, comma 1, del medesimo D. Lvo.

5. I progetti delle opere botaniche dovranno essere, inoltre, redatti ai sensi del Decreto MATTM n. 63 del 10 marzo 2020 sui "Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde", e nel rispetto dell'O.S. n. 1243 del 29.06.2005, mentre, quelli relativi all'impianto di illuminazione, ai sensi dei "Criteri Ambientali Minimi per l'acquisizione di sorgenti luminose per illuminazione pubblica, l'acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica, l'affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica" di cui al Decreto del MATTM 27 settembre 2017.

6. Gli spazi pubblici di cui al comma 1 dovranno essere progettati prevedendo una stretta correlazione tra architettura, opere botaniche e opere d'arte contemporanea, determinando un'immagine articolata e complessa, che rappresenti anche la memoria storica e produttiva delle trasformazioni dell'area.



## Parte quarta: Regole per la qualità urbana ed edilizia

### Art. 23 - Sostenibilità ambientale urbana

1. In linea con le finalità del Pua, sintetizzate nel precedente art. 6, il nuovo insediamento dovrà garantire un'elevata sostenibilità ambientale, in conformità alla Prassi di riferimento UNI/PdR 13:2015, assumendo come parametri essenziali:
  - a) la densità e la multifunzionalità, al fine di garantire spazi aperti permeabili e l'integrazione di funzioni diverse per la maggiore vivibilità degli abitanti;
  - b) una mobilità ecosostenibile, anche attraverso la netta differenziazione tra percorsi pedonali e viabilità carrabile, la previsione di spazi pedonali, l'accesso diretto a sistemi di trasporto pubblico, aree di parcheggio pertinenziali e di servizio in numero sufficiente anche al fine di eliminare al massimo la sosta in strada;
  - c) qualità formale e rappresentatività del contesto urbano e dei singoli edifici, nell'obiettivo di determinare ruoli e immagini delle architetture, riconoscibili nel tessuto urbano per funzione e relazione;
  - d) soluzioni distributive e tipologiche, che garantiscano flessibilità e aggregabilità degli spazi abitativi ed articolazione delle parti in comune;
  - e) ruolo centrale degli spazi collettivi, cui compete la rappresentatività della collettività e del bene pubblico;
  - f) alta qualità ambientale dell'insediamento, attraverso la massima diffusione di impianti vegetali (sia con funzione antinquinamento e bioclimatica che di benessere visivo), il riciclo delle acque piovane, l'utilizzo di pavimentazioni e rivestimenti biocatalitici antismog, i sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e di inquinamento luminoso, un'efficiente raccolta dei rifiuti;
  - g) la sicurezza antisismica degli edifici, dei percorsi e della viabilità, nonché delle persone, attraverso sistemi di controllo e monitoraggio continuo dei luoghi.

### Art. 24 - Sostenibilità edilizia

1. In riferimento al D. Lvo 192/2005 e al D.M. 23 giugno 2022, n. 256 relativo ai "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*", gli interventi previsti dal Pua dovranno conseguire il miglior rapporto tra benefici energetici e tipologie di costruzione, attraverso:
  - a) L'integrazione di sistemi tecnologici finalizzati a garantire elevati parametri di risparmio e razionalizzazione dell'uso delle risorse energetiche primarie;
  - b) La riciclabilità e l'asetticità dei materiali da costruzione impiegati, preferendo l'utilizzo di materiali e componenti edilizi bioclimatici;
  - c) la minimizzazione del consumo energetico, prevedendo un forte isolamento termico, dispositivi a basso consumo per il riscaldamento, l'impiego di sistemi solari passivi (sistemi di accumulo termico in pareti e solai, serre, ecc.), la produzione di acqua calda sanitaria grazie a impianti solari attivi o



- a pompa di calore o di cogenerazione;
- d) dispositivi di limitazione dei consumi d'acqua, con il recupero delle acque grigie e cassette wc a doppia capacità;
- e) un elevato comfort acustico (pareti e vetrate isolanti, insonorizzazione degli impianti, ...) nei confronti di inquinamento sonoro di origine esterna ed interna (impianti, ambienti confinanti, ...);
- f) l'utilizzo efficiente dell'illuminazione naturale all'interno degli ambienti per assicurare un adeguato benessere visivo, limitando la necessità di illuminazione artificiale ed evitando, allo stesso tempo, problemi di abbagliamento e surriscaldamento estivo;
- g) la ventilazione all'interno dell'edificio, sia nella stagione estiva che in quella invernale, in modo da garantire il ricambio dell'aria e la qualità della stessa nonché il comfort termoigrometrico degli utenti.

2. Nell'obiettivo di implementare la resilienza del territorio agli effetti dei cambiamenti climatici in atto, gli interventi edilizi dovranno tener conto delle raccomandazioni del documento di indirizzi *"Valutazione dei rischi e della vulnerabilità del territorio della città di Napoli indotti dai cambiamenti climatici"*, di cui alla disposizione dirigenziale del Servizio Controlli Ambientali e attuazione PAES n. 11 del 11.06.2021.

#### Art. 25 - Qualità dell'architettura

1. La qualità dell'architettura, intesa come sintesi compiuta e complessa tra forma, funzione e usi, non può ricondursi oggi alla fedeltà di una serie di canoni estetici e tipologici ricorrenti, riconosciuti dalla collettività, come nella città storica, o come riproposizione di alcuni parametri tecnico-funzionali standardizzati e pre-fissati, come nell'architettura moderna.

2. Tuttavia, la riqualificazione di una parte degradata e marginale del centro storico, ma strategica per la rinascita di quell'area, richiede uno sforzo di individuazione della costruzione di una qualità dell'architettura, sia per gli interventi di risanamento che di ristrutturazione edilizia, basata sulla possibilità:

- a) di leggere ed interpretare l'identità del luogo, la sua formazione e trasformazione nel tempo, anche nel senso di considerare gli interventi di conservazione come progetti di rispetto della fabbrica e di innovazione degli spazi e gli interventi di ricostruzione tipologica non come mera mimesi ma come re-interpretazione della forma e della struttura;
- b) di considerare le caratteristiche geomorfologiche e del contesto urbano;
- c) di articolare tipologie edilizie sia tra gli edifici che all'interno dello stesso edificio, evitando ripetitività e garantendo un'offerta differenziata;
- d) di articolare funzioni anche diverse negli e tra gli edifici;
- e) di caratterizzare in modo chiaro e diverso sia il "basamento" (cioè la parte che si riguarda in prossimità quando si cammina) e sia la parte alta (ovvero la parte che si riguarda in lontananza quando si cammina) degli edifici;



- f) di lasciare aree libere e belvederi tra gli edifici su via don Bosco, in modo da consentire di trapiantare verso la città e la piana orientale;
- g) di utilizzare materiali durevoli, di scarsa manutenzione nel tempo, capaci di elevare la qualità complessiva del contesto;
- h) di utilizzare opere d'arte ed impianti botanici non come parti aggiunte ma come elementi essenziali e insiti dell'architettura.





## Parte Quinta: Disposizioni tecniche e finali

### Art. 26 - Norme tecniche

1. Gli interventi previsti dal piano dovranno essere conformi ad ogni norma e regolamenti in materia, ed in particolare:

- a) alle Norme Tecniche delle Costruzioni, di cui al DM MIT del 17.01.2018;
- b) alle norme antincendio, di cui al Codice Prevenzione Incendi (DM 3 agosto 2015), con le successive integrazioni e modifiche di cui ai DM 12 aprile 2019, DM 18 ottobre 2019 e DM 14 febbraio 2020;
- c) alla parte II del DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia).

### Art. 27 - Varianti al Pua

1. Non costituiscono variante al Pua le modifiche in sede di attuazione degli interventi previsti, in caso di:

- a) verifica delle perimetrazioni delle UMI conseguenti alla maggiore scala di rappresentazione grafica degli interventi o da limitazioni connesse all'imposizione di problemi geologici e idrogeologici;
- b) verifiche catastali o della legittimità dei confini, anche in rispetto dei diritti dei terzi;
- c) modifiche tecniche obbligatorie o conseguenti a problemi di carattere geologico e/o strutturali o a nuove normative sopraggiunte ed immediatamente applicabili;
- d) la precisazione dei tracciati viari pubblici.

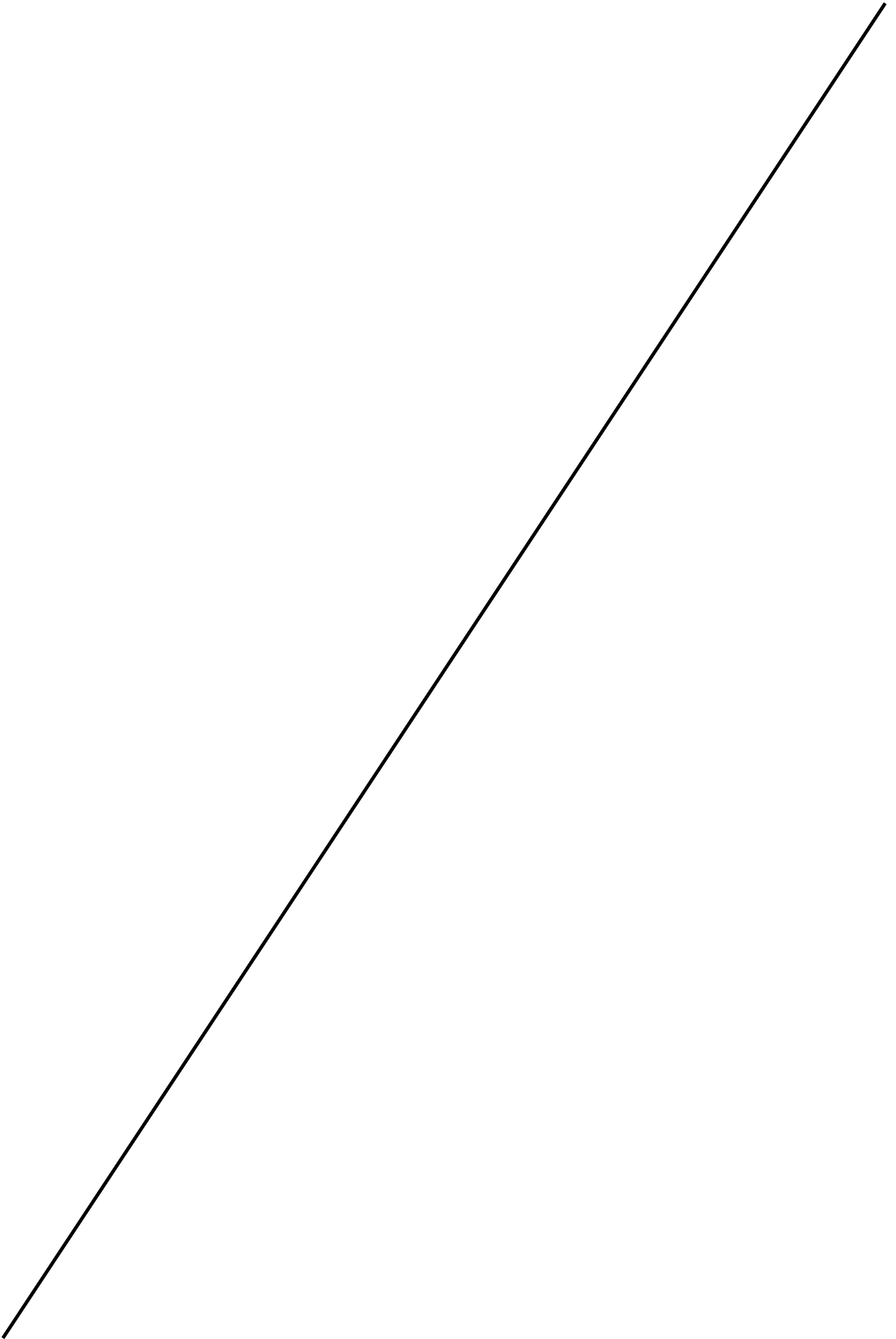
2. In ogni caso le modifiche non possono comportare una diminuzione delle opere di urbanizzazione secondarie come determinate dal Pua e dagli obblighi assunti in Convenzione, né un aumento della volumetria definita per ogni UMI.

### Art. 28 - Norme finali

1. Per tutto quanto non previsto nelle presenti Norme del Pua, si applicano, per quanto compatibili ed attinenti, le norme nazionali e regionali in materia, nonché, se non in contrasto, le Nda del Prg vigente.



# ALLEGATI GRAFICI





## Allegato 0

### Unità Minima di Intervento UMI 0

### Opere propedeutiche ed in comunione (art. 12)

#### LEGENDA


----- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a

 Strutture oggetto di demolizioni

 Strutture oggetto di recupero

 **UMI** Limiti delle Unità Minime di Intervento


Limiti delle opere di urbanizzazione secondaria

 **US**

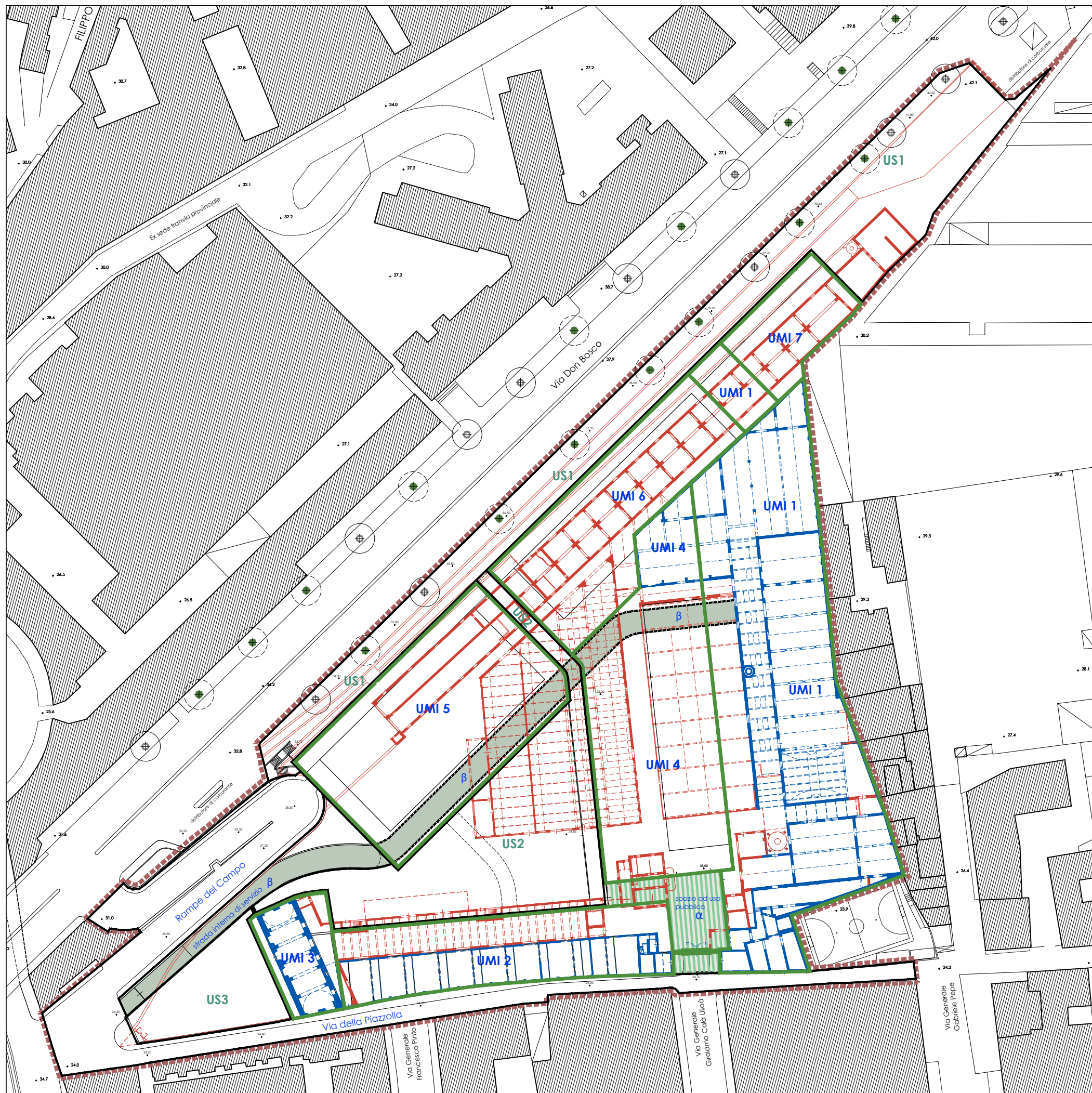
- US 1 Parco lineare
- US 2 Parco centrale e rampa di collegamento
- US 3 Piazza alberata

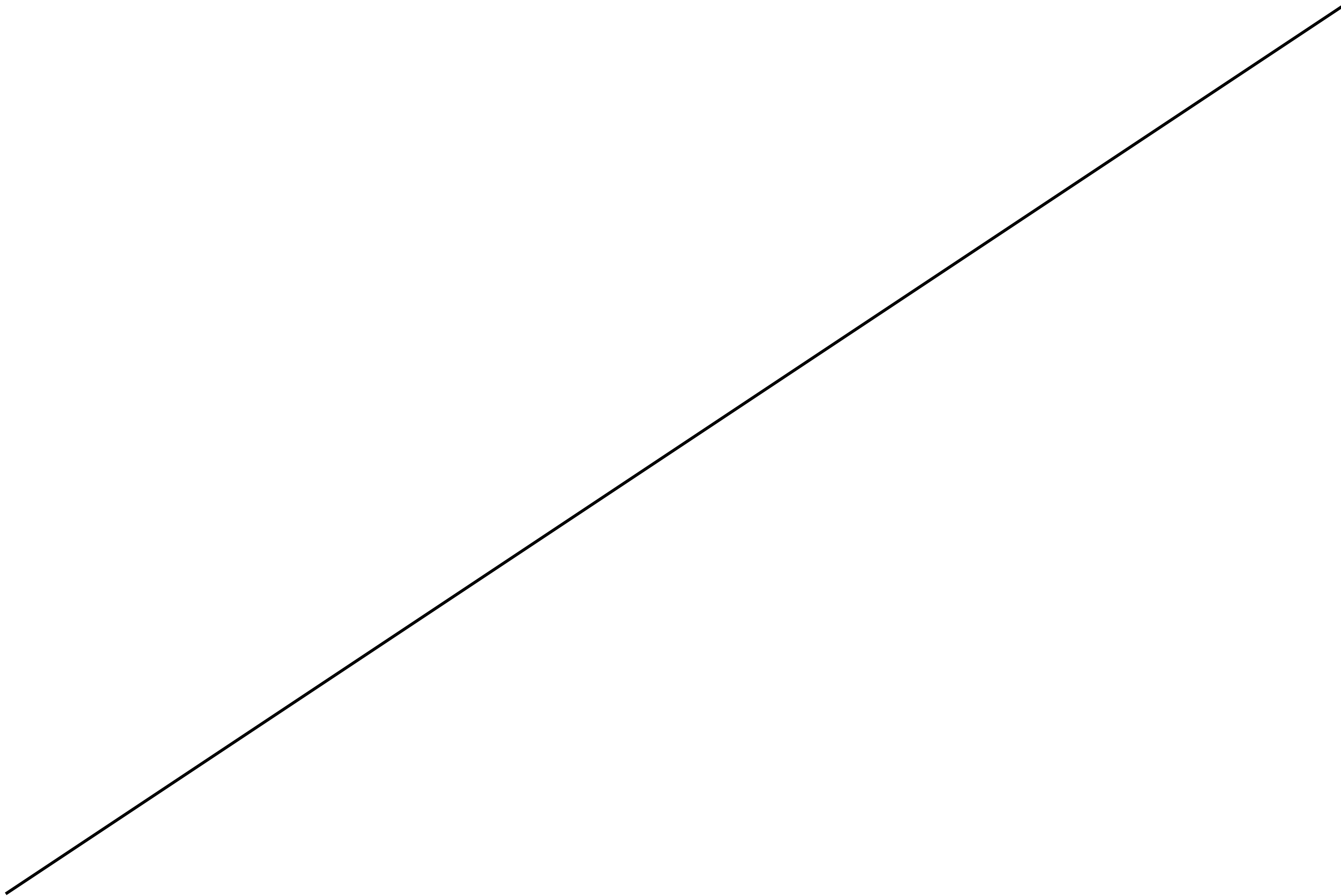
Aree private in comunione

 **α** Spazio ad uso pubblico

 **β** Strada interna privata di servizio (larghezza minima 6 metri)

----- Tratto interrato





## Allegato 1

### Unità Minima di Intervento UMI 1 (art. 13)

#### LEGENDA

----- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a

D - Strutture oggetto di demolizioni

Strutture oggetto di recupero

Limite della UMI 1

UMI Limiti delle altre Unità Minime di Intervento

UP Opere di urbanizzazione primaria  
- Riqualificazione di Via della Piazzola

US Opere di urbanizzazione secondaria  
- US 1 Parco lineare

α Spazio ad uso pubblico

β Strada interrata privata di servizio

A Interventi di restauro

B Interventi di risanamento conservativo

E Interventi di ristrutturazione edilizia con soluzioni coerenti con l'impianto esistente - limite dell'area di sedime

1a E Interventi di ristrutturazione edilizia con soluzioni coerenti con l'impianto esistente - limite dell'area di sedime

1b E Interventi di ristrutturazione edilizia con soluzioni coerenti con l'impianto esistente - limite dell'area di sedime

1c F Interventi di ristrutturazione edilizia con nuova configurazione - limite dell'area di sedime

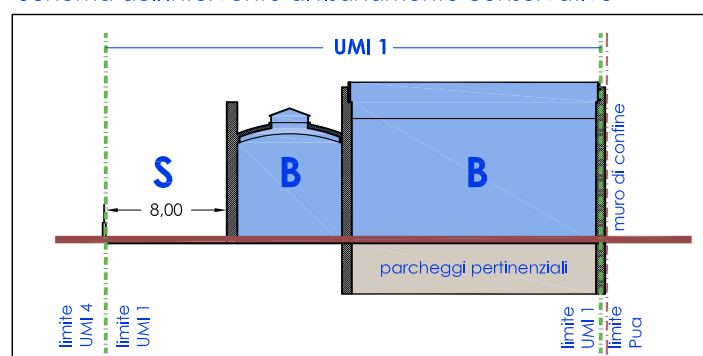
S Spazi aperti di pertinenza inedificabili

Parcheggi pertinenziali UMI 1

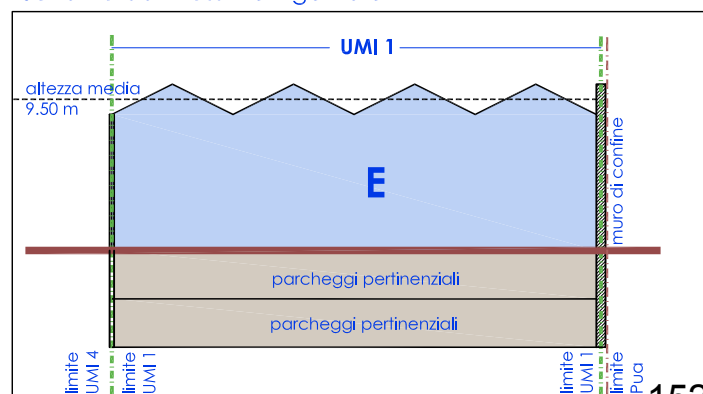
#### Aree pertinenziali non edificabili

----- Limite dal confine con il Parco lineare US 1

#### Schema dell'intervento di risanamento conservativo



#### Schema del massimo ingombro





LEGENDA

----- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a



D - Strutture oggetto di demolizioni



Strutture oggetto di recupero



Limite della UMI 2



Limiti delle altre Unità Minime di Intervento

UP

Opere di urbanizzazione primaria  
- Riqualficazione di Via della Piazzolla

US

Opere di urbanizzazione secondaria  
- US 2 Parco centrale  
- US 3 Piazza alberata



Spazio ad uso pubblico



Strada privata di servizio



Interventi di restauro



Interventi di risanamento conservativo

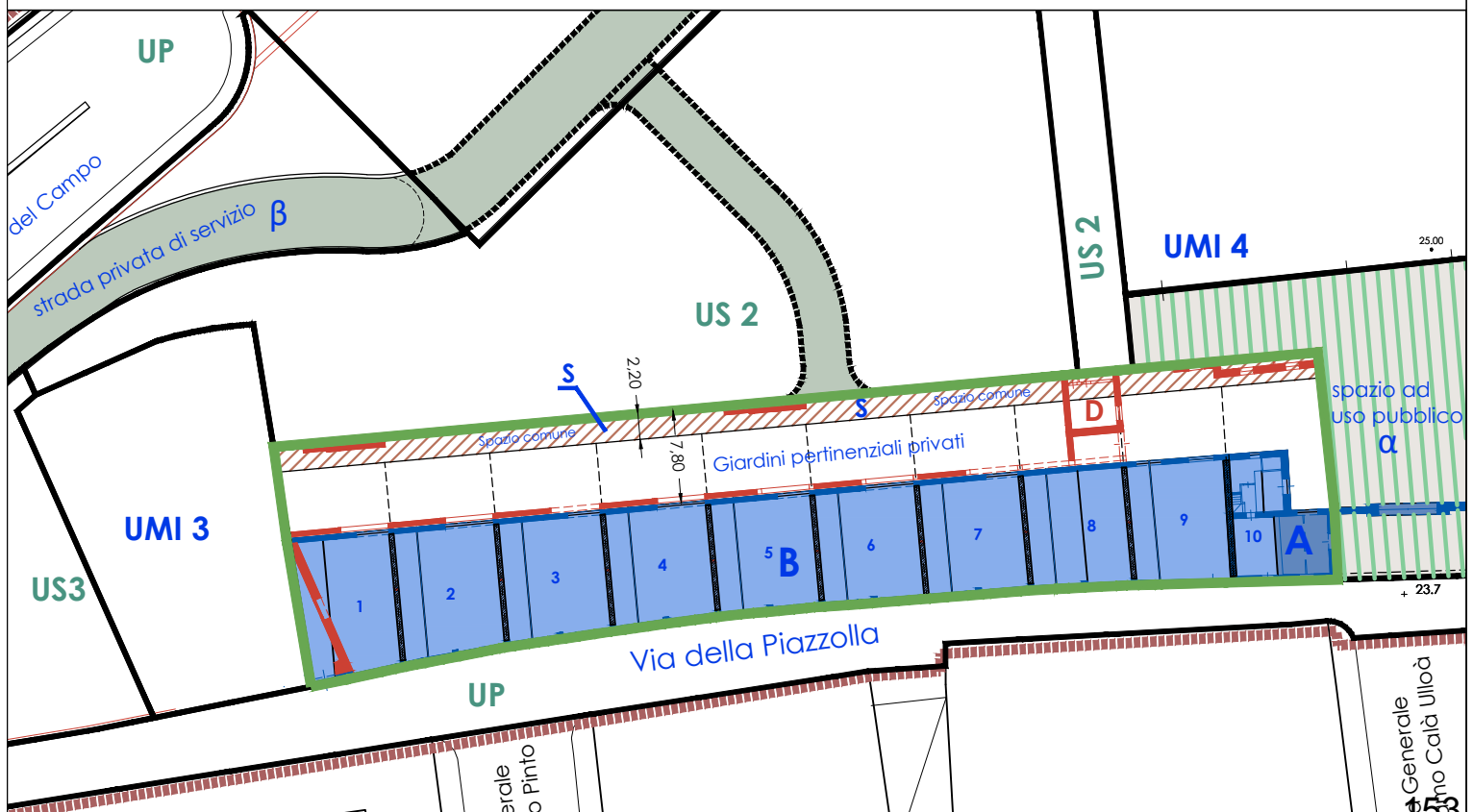
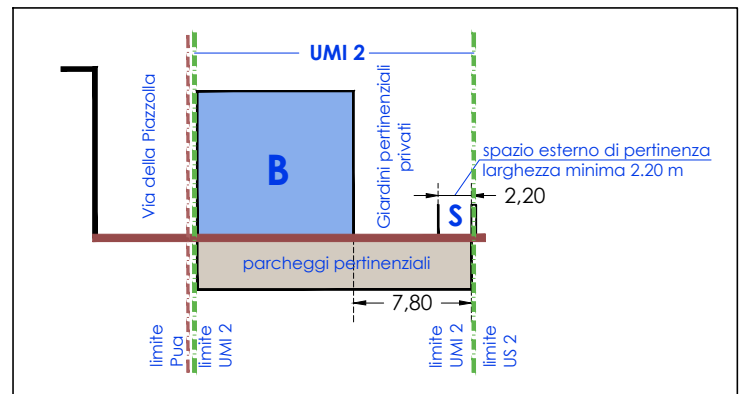


Spazi aperti di pertinenza ineditabili



Parcheggi pertinenziali UMI 2

Schema dell'intervento di risanamento conservativo



**LEGENDA**

----- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a



D - Strutture oggetto di demolizioni



Strutture oggetto di recupero



Limite della UMI 3



UMI Limiti delle altre Unità Minime di Intervento

UP

Opere di urbanizzazione primaria  
- Riqualificazione di Via della Piazzolla

US

Opere di urbanizzazione secondaria  
- US 2 Parco centrale  
- US 3 Piazza alberata



Strada privata di servizio



Servitù di passaggio



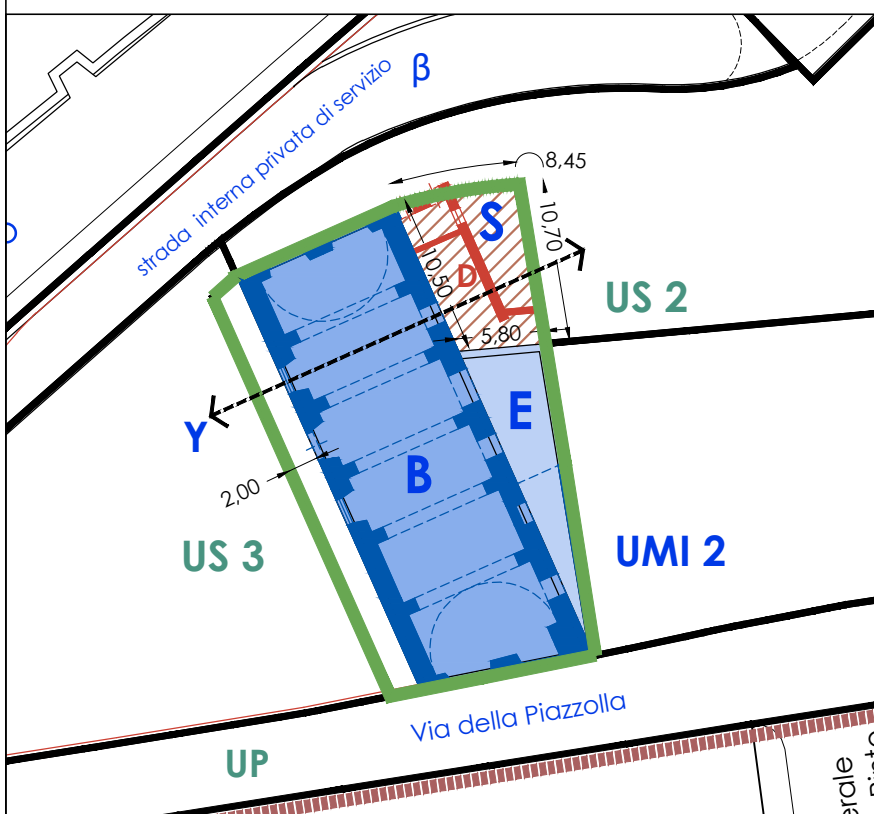
Interventi di risanamento conservativo



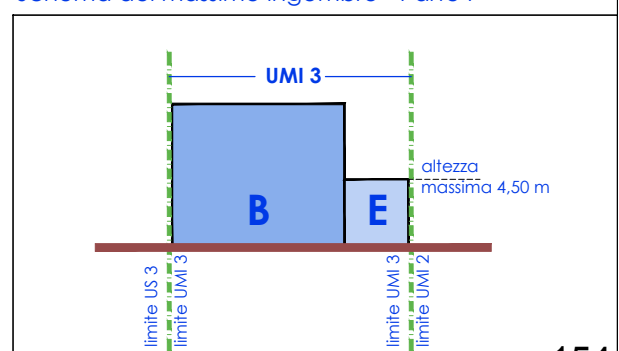
Interventi di ristrutturazione edilizia con soluzioni coerenti  
con l'impianto esistente - limite dell'area di sedime



Spazi aperti di pertinenza inedificabili



Schema del massimo ingombro - Parte F





## Allegato 4

### Unità Minima di Intervento UMI 4 (art. 16)

#### LEGENDA

----- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a



D - Strutture oggetto di demolizioni



Limite della UMI 4



Limiti delle altre Unità Minime di Intervento

UP

Opere di urbanizzazione primaria  
- Riqualificazione di Via della Piazzolla

US

Opere di urbanizzazione secondaria  
- US 2 Parco centrale



Spazio ad uso pubblico



Strada interrata privata di servizio



Interventi di ristrutturazione edilizia con soluzioni coerenti  
con l'impianto esistente - limite dell'area di sedime



Interventi di ristrutturazione edilizia con nuova  
configurazione - limite dell'area di sedime

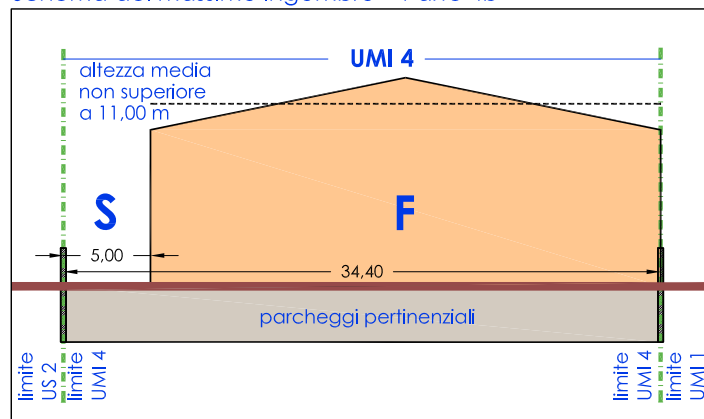


Spazi aperti di pertinenza inedificabili

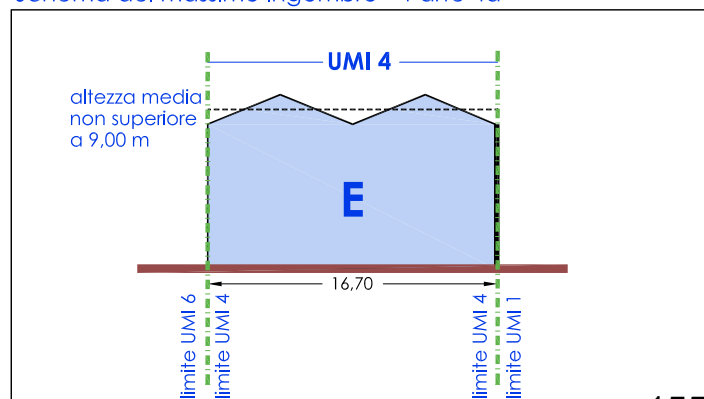


Parcheggi pertinenziali UMI 4

#### Schema del massimo ingombro - Parte 4b



#### Schema del massimo ingombro - Parte 4a

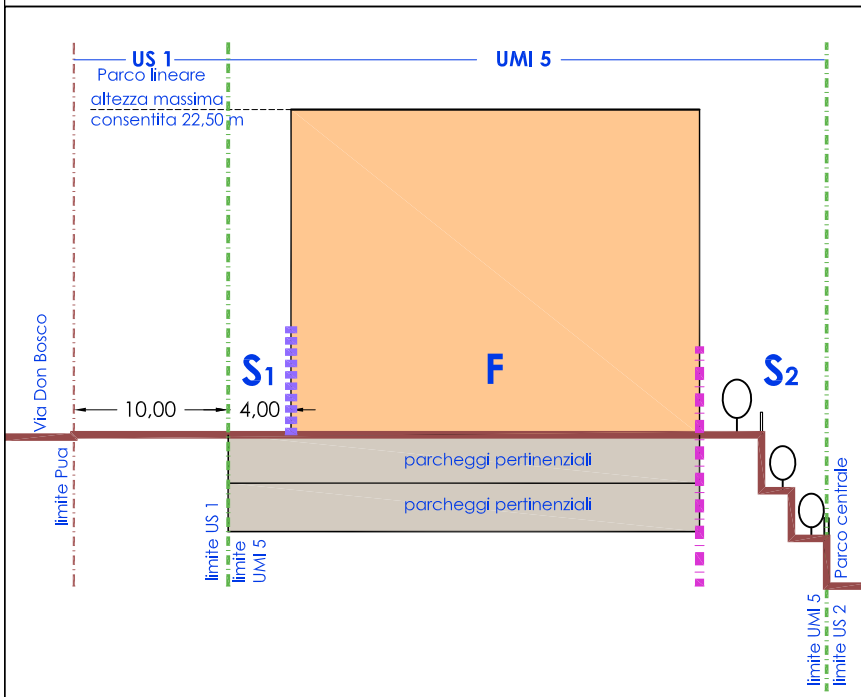


## Allegato 5

### Unità Minima di Intervento UMI 5 (art. 17)



Schema del massimo ingombro



#### LEGENDA

----- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a



D - Strutture oggetto di demolizioni



Limite della UMI 5



Limiti delle altre Unità Minime di Intervento

UP

Opere di urbanizzazione primaria  
- Riqualificazione di Rampe del Campo

US

Opere di urbanizzazione secondaria  
- US 1 Parco lineare  
- US 2 Parco centrale

$\beta$

Strada interrata privata di servizio



Interventi di ristrutturazione edilizia con nuova configurazione - limite dell'area di sedime



Spazi aperti di pertinenza ineditabili



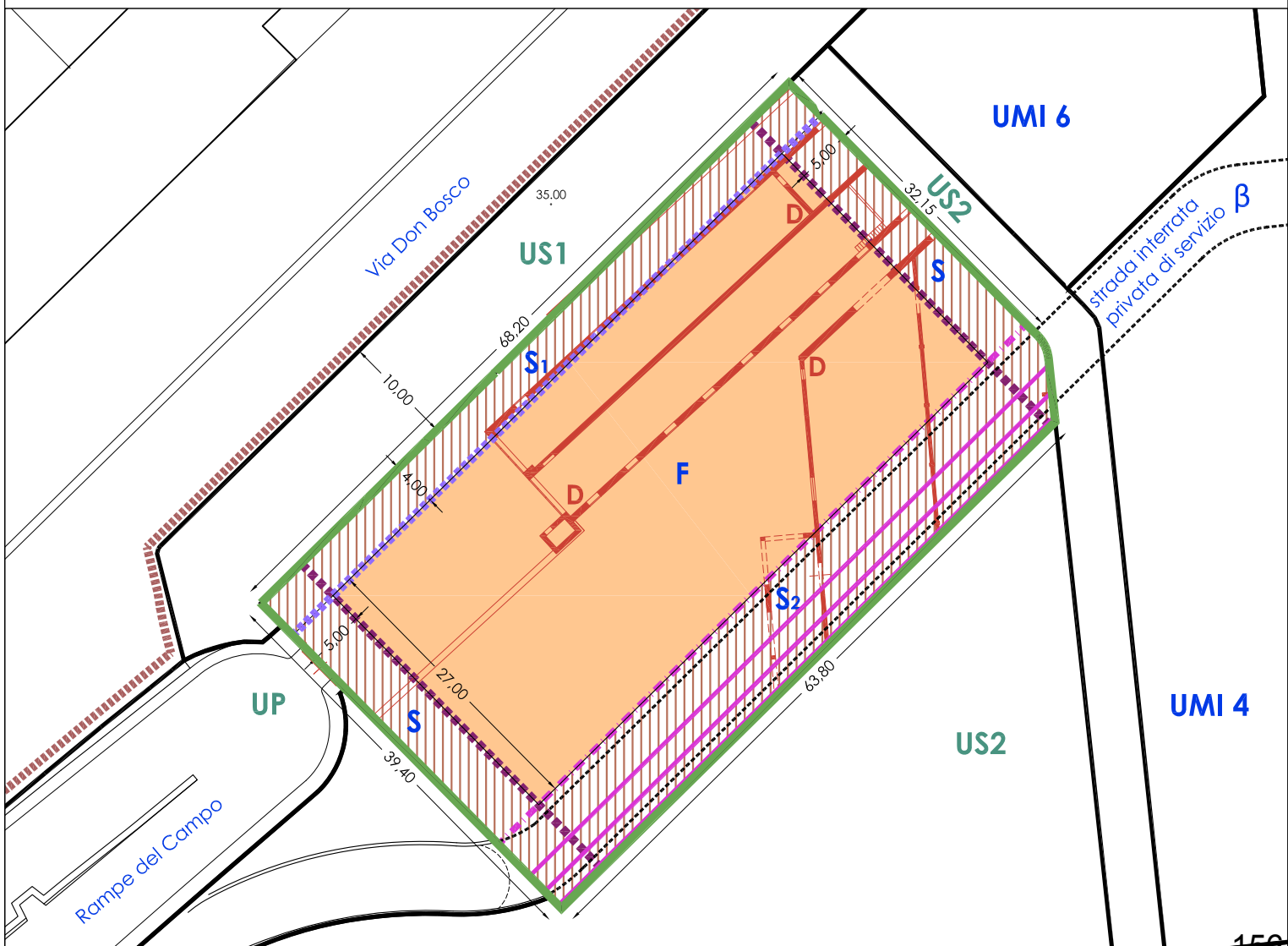
Parcheggi pertinenziali UMI 5

#### Aree pertinenziali non edificabili

----- Limite dai confini della UMI

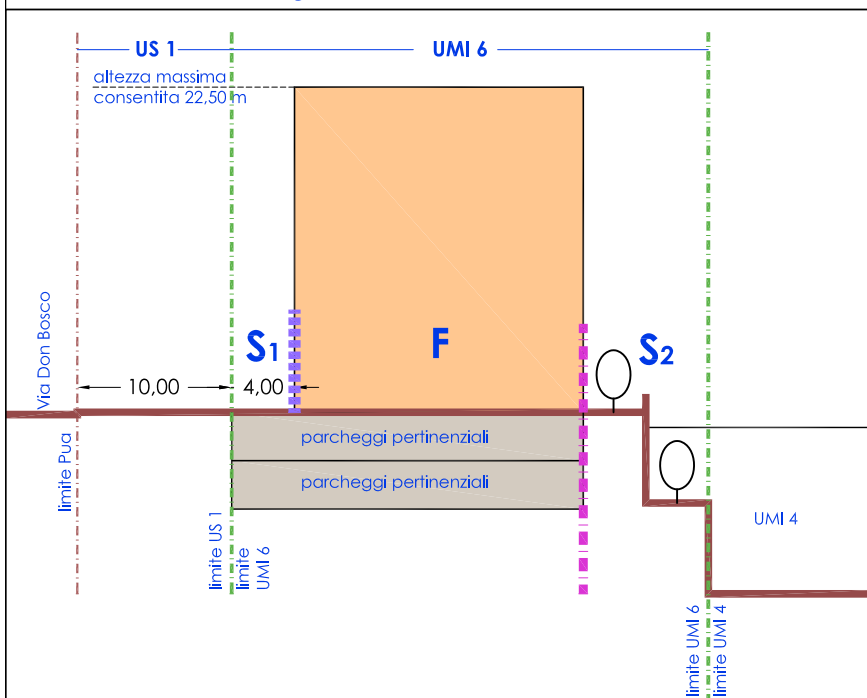
----- Limite dal confine del Parco lineare US 1

----- Limite dell'area destinata a giardino terrazzato





Schema del massimo ingombro



LEGENDA

----- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a



D - Strutture oggetto di demolizioni



Limite della UMI 6



Limiti delle altre Unità Minime di Intervento

US

Opere di urbanizzazione secondaria

- US 1 Parco lineare
- US 2 Parco centrale

β

Strada interrata privata di servizio



Interventi di ristrutturazione edilizia con nuova configurazione - limite dell'area di sedime



Spazi aperti di pertinenza inedificabili



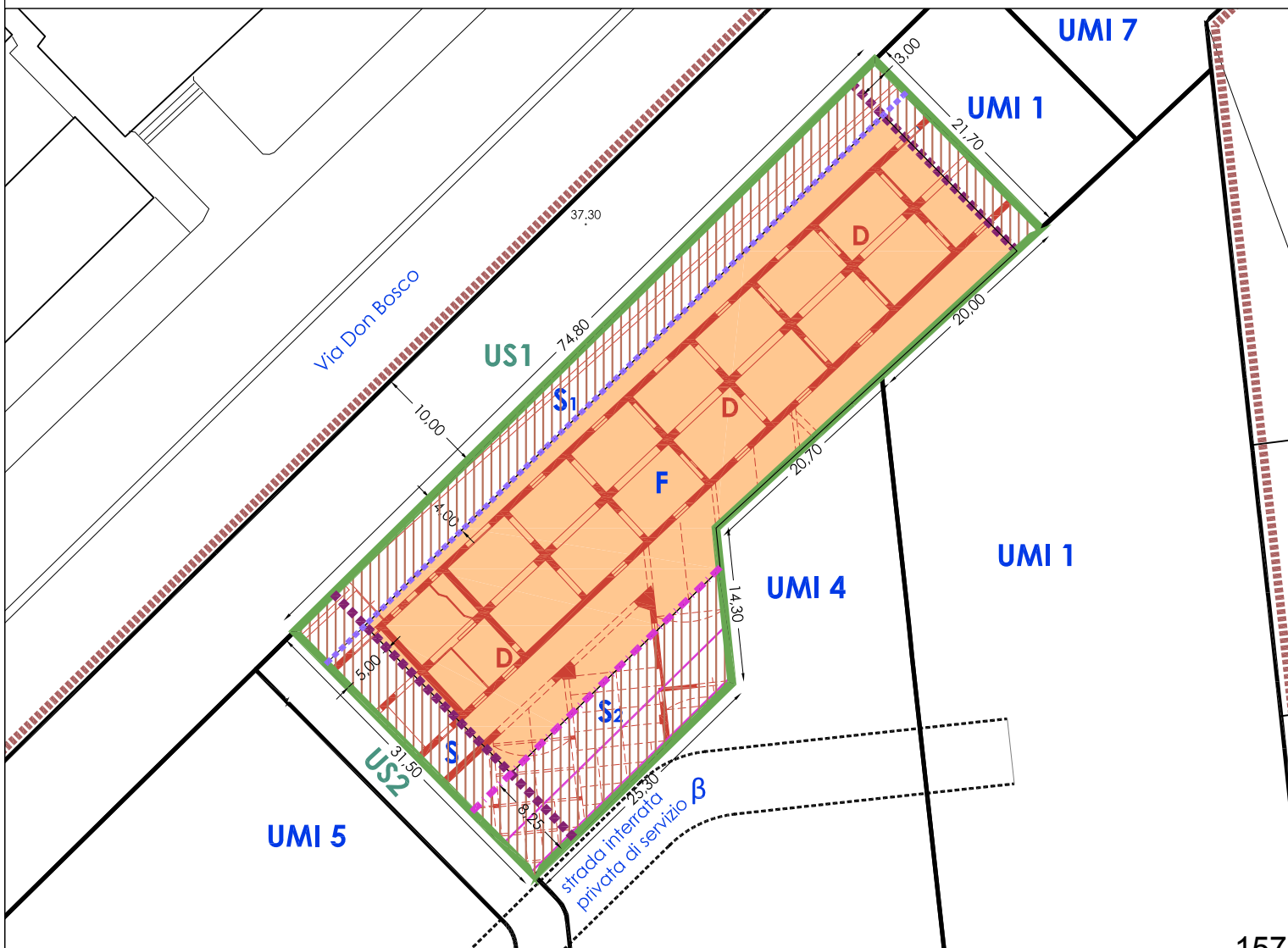
Parcheggi pertinenziali UMI 6

Aree pertinenziali non edificabili

----- Limite dai confini della UMI

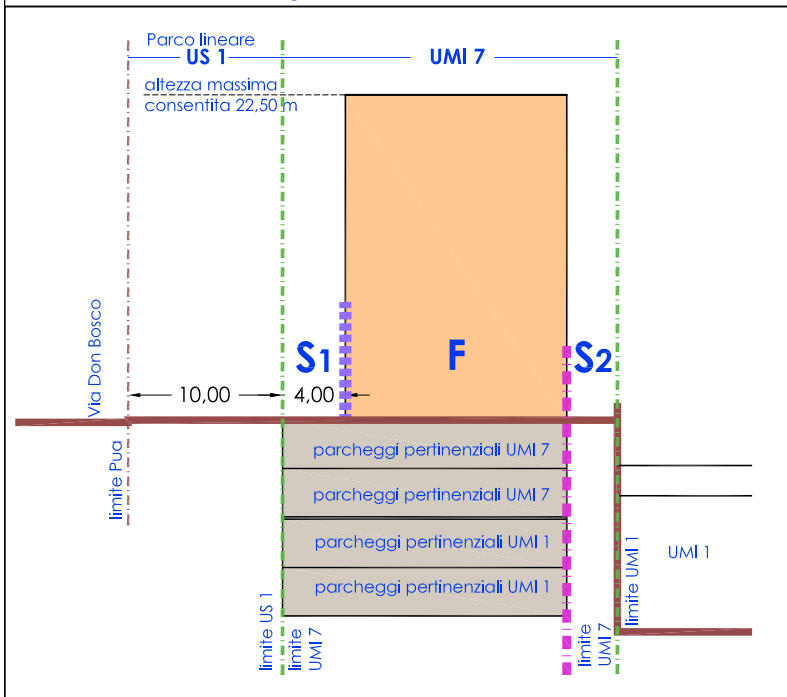
----- Limite dal confine del Parco lineare US 1

----- Limite dell'area destinata a giardino terrazzato





Schema del massimo ingombro



LEGENDA

----- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a



D - Strutture oggetto di demolizioni



Limite della UMI 7



Limiti delle altre Unità Minime di Intervento

US

Opere di urbanizzazione secondaria  
- US 1 Parco lineare



Interventi di ristrutturazione edilizia con nuova  
configurazione - limite dell'area di sedime



Spazi aperti di pertinenza inedificabili



Parcheggi pertinenziali UMI 7 e UMI 1

Aree pertinenziali non edificabili

----- Limite dal confine del Parco lineare US 1

----- Limite dell'area destinata a giardino

