

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
 INTERVENTO IN SOTTOZONA Bb VIA E.SCAGLIONE - VIA MARFELLA
 Art. 33 Commi 5 e 6 delle N.T.A. alla Variante Generale del P.R.G. di Napoli

PROPOSTA DEFINITIVA DI PUA

ELABORATO :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO : N	NAPOLI	ELABORATO	VISTO	APPROVATO	FORMATO: -
	DATA	Maggio 2020	Giugno 2020	Luglio 2020	
	SIGLA				
FILE: N.doc	MODIFICHE	1	06 Agosto 2020 - Emissione Digitale		SCALA: .
		2	16 Dicembre 2020 - Recepimento Pareri Conferenza dei Servizi 24.09.2020		
		3	02 Marzo 2021 - Emissione Finale		
					ARCHIVIO: 08/20 - 523

PROGETTAZIONE :



SERVIZI INTEGRATI Srl
 L'Amministratore Unico
 ing. Nicola Salzano de Luna

Nicola Salzano de Luna



PROPONENTI :

Germani Perrone Capano

Germani Perrone Capano *Carlo Perrone Capano*

432

INDICE

PREMESSE	3
TITOLO I Disciplina Generale	
Art.1 Definizione del Piano Urbanistico Attuativo	4
Art.2 Attuazione del PUA	4
Art.3 Elaborati costitutivi del PUA	5
Art.4 Definizione dell'area	7
TITOLO II Disciplina dell' Area	
Art.5 Zone del PUA e destinazioni d' uso	8
Art.6 Parametri urbanistici ed edilizi	8
Art.7 UMI 2: Insediamiento commerciale	10
Art.8 Parte Pubblica del PUA	10
Art.9 Allacciamenti alle reti infrastrutturali a servizio dell' intervento	11
Art.10 Norme per la sistemazione di alberature/ arbusti in aree pubbliche e private .11	
Art.11 Caratteristiche dell'edificio commerciale di progetto	11
Art.12 Sistemazioni esterne - Accessibilità al lotto	12
Art.13 Parcheggi da standard edilizio	13
Art.14 Aree da Standard DM 1444/68 - Urbanizzazioni secondarie	14
Art.15 Superamento Barriere Architettoniche	15
Art.16 Abbattimento inquinamento acustico	15
Art.17 Sostenibilità dell' intervento e Fonti rinnovabili	16
Art.18 Requisiti Ambientali - VAS	16
Art.19 Disposizioni finali	16

PREMESSE

Il Piano Urbanistico Attuativo regolamentato dalle presenti Norme, a seguito di formale rinuncia dei proponenti di avanzata istruttoria di un precedente PUA a diverso carico urbanistico, è stato presentato, in forma preliminare, al Servizio Pianificazione Esecutiva del Comune di Napoli al PG/370236 del 20.04.2018 e successive integrazioni, con codice *S122 Scaglione – Marfella*.

Dopo un lungo ed articolato iter istruttorio avviato sulla proposta preliminare, il Piano è sfociato, mediante la **nota di assenso del Servizio PG/2020/289419 del 23 aprile 2020**, nella redazione della presente **"Proposta Definitiva del PUA"**, ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n° 16/2004.

Con tale nota veniva altresì comunicata la conclusione del procedimento attivato c/o il Servizio Controlli Ambientali della *Valutazione di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S.* - D.D. n° 4 del 25.03.2020, pubblicata sull' Albo Pretorio il 20.04.2020 - di determinazione di **esclusione della V.A.S.** della proposta di PUA, Disposizione che ha dettato una serie di *"condizioni"* e *"prescrizioni"* da ottemperare nelle successive fasi progettuali.

Il Servizio Urbanistica, nel prendere atto di tale valutazione e nel comunicare la conclusione della fase istruttoria preliminare del Piano, ha invitato i Proponenti a formalizzarne la presentazione in forma di proposta "Definitiva", contestualmente al Progetto Preliminare delle opere pubbliche - Fase III del Disciplinare D.D. n° 18 del 14.03.2008 - comunicando l'opportunità che il Piano venisse adeguato alle condizioni e prescrizioni riportate nella Disposizione relativa alla V.A.S..

Redatta dunque la proposta Definitiva del Piano, recependo ed ottemperando a quanto indicato nella valutazione di esclusione all' assoggettabilità a V.A.S., nonché nei Pareri espressi nell' istruttoria preliminare, la stessa veniva inoltrata al Servizio Urbanistica al PG/473414 del 10.07.2020 in copia cartacea, seguita dal formato digitale con pec del 7 agosto 2020.

Il Servizio comunale competente ha convocato la Conferenza dei Servizi - PG/626361 del 25.09.2020 - art. 14 della L. n° 241/90 e smi, in forma semplificata ed asincrona, secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, al fine di acquisire i necessari Pareri di altri Servizi comunali e/o Enti esterni.

Pertanto, l'odierna versione della documentazione di Piano, nonché le Norme Tecniche che seguono, sono aggiornati in recepimento ed adeguamento delle raccomandazioni e/o prescrizioni indicate nei succitati Pareri.

Il Piano è relativo ad un'area non edificata dalla estensione di 12.149 mq di proprietà interamente privata dei soggetti proponenti e comprende anche una fascia di marciapiede pubblico antistante il lotto di 140,00 mq, per un totale di Superficie Territoriale interessata di mq 12.289,00, ubicata nel quartiere di Piscinola, tra via Emilio Scaglione e via Raffaele Marfella.

Prevede la realizzazione di un Insedimento Commerciale - *Media Struttura di Vendita Monomarca* - art. 4, comma 1, lettera e) del D. Lgs. n° 144/1998 - *MA/M - Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari* - art. 24, comma 1, lettera b) della L.R.C. n° 7/2020 - insediamento articolato in un unico corpo di fabbrica, relativi parcheggi ed aree scoperte di accesso, manovra ed a verde, oltre un Parco pubblico attrezzato quale opera di Urbanizzazione Secondaria, comprensiva della riqualificazione del marciapiede lungo via E. Scaglione.

TITOLO I Disciplina Generale

Art.1 Definizione del Piano Urbanistico Attuativo

L'allegata documentazione per la Proposta Definitiva di PUA è stata redatta in conformità alle disposizioni contenute nella vigente Variante al Piano Regolatore Generale approvata con DPGRC n° 323/11 dell'11.06.2004.

Ai sensi dell'art. 26 della LRC n° 16/2004 la proposta di PUA assume valore e portata di Piano Particolareggiato.

Il Piano definisce l'utilizzazione dell'area, come perimetrata dall'estratto catastale NCT al Foglio 33, p.lle 710 e 712.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono le modalità d'intervento del PUA Scaglione - Marfella, che interessa le aree così come perimetrata negli allegati grafici di Proposta Definitiva del PUA. Si stabilisce che, in relazione a quanto non previsto e/o regolamentato dalle presenti NTA devono valere le norme della vigente Variante al PRG del Comune di Napoli e di tutti i Regolamenti comunali aventi causa.

Art.2 Attuazione del PUA

Le vigenti procedure consentono ai Proprietari/Proponenti di redigere una proposta di Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto delle finalità prevista all'art. 33 delle NTA della Variante Generale al PRG, circa il dimensionamento e dei parametri quantitativi, che sono stati tutti osservati nella redazione dei documenti allegati.

L'attuazione dell' Allegato PUA è prevista in due Unità Minime d' Intervento - UMI - strettamente correlate tra loro:

♦ UMI 1 - Urbanizzazione Secondaria - art 5 del D.M. 1444/68 - in sottozona Bb

Un Parco Pubblico attrezzato per il tempo libero e lo svago, allineandosi ai caratteri agricolo - botanici ed all'assetto morfologico del lotto, dall'estensione complessiva di mq 3.325,00, cui si annette, in maniera logica e naturale, la riqualificazione dell'antistante marciapiede pubblico di via E. Scaglione, ove prospetteranno i nuovi ingressi, di superficie pari a ca mq 140,00, per un **totale di mq 3.465,00**, oltre l'ingresso su via Marfella.

♦ UMI 2 - Nuovo insediamento Commerciale – interamente in sottozona Bb

La proposta progettuale prevede, in un'area di mq 8.824,00, la realizzazione di un volume di mc 13.000,00 e superficie coperta pari a mq 2.040,00, inferiori rispetto alla potenzialità edificatoria del lotto indicata dalla Variante, a destinazione commerciale, nella parte più interna del lotto, prevalentemente priva di vegetazione arborea, preservando e conservando le parti di lotto naturalmente vocate a verde ed a più immediato contatto con il contorno abitato come opere di mitigazione, con aree di sosta e relativi spazi di manovra al servizio del corpo edilizio, come definito al successivo art. 11.

L'intervento complessivamente sarà attuato direttamente dai soggetti Proponenti con riferimento alla proprietà di cui all'estratto catastale NCT al Foglio 33, p.lle 710 e 712.

La realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria è subordinata alla approvazione dei relativi progetti ed alla stipula della apposita Convenzione (Allegato C - Convenzione) da sottoscrivere tra i soggetti Proponenti ed attuatori ed il Comune di Napoli.

I soggetti Proponenti provvederanno, in base a quanto definito nella Convenzione, con particolare riferimento all'art. 36 del D. Lgs. n° 50/2016 e s.m.i. che consente ai soggetti privati titolari del Permesso di Costruire, di affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo parziale o totale degli Oneri di Urbanizzazione dovuti per il Permesso di Costruire, attraverso le procedure di gara previste ai commi 2,3 e 4, in relazione all'ammontare dell'importo rispetto alle soglie comunitarie fissate.

La durata degli effetti della presente proposta di PUA è prevista in 10 (dieci) anni a partire dalla data della sua definitiva approvazione con efficacia dalla data della stipula della Convenzione.

Art.3 Elaborati costitutivi del PUA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

1	A	RELAZIONE GENERALE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
	B	RILIEVO ED ANALISI
2	B.01	Inquadramento generale: - B.01.1 Inquadramento Territoriale con individuazione dell'area d'intervento (scala 1:5000) - B.01.2 Estratto dal Foglio 7 della Tav. 6 di Zonizzazione della Variante Generale al PRG (scala 1:8000) - B.01.3 Estratto dal Foglio 7 della Tav. 6 di Zonizzazione della Variante Generale al PRG - Dettaglio (scala 1:4000) - B.01.4 Estratto dal Foglio 7 della Tav. 8 di Specificazioni della Variante Generale al PRG (scala 1:8000) - B.01.5 Estratto dal Foglio 7 della Tav. 8 di Specificazioni della Variante Generale al PRG - Dettaglio (scala 1:2000) - B.01.6 Estratto dal Foglio 3 della Tav. 12 di Vincoli geomorfologici della Variante Generale al PRG (1:8000) - B.01.7 Estratto da Tav. PF447110 - Carta Pericolosità da Frana - PSAI AdB Campania - agg. 2015 (scala 1:5000) - B.01.8 Estratto da Tav. PI447110 - Carta Pericolosità Idraulica - PSAI AdB Campania - agg. 2015 (scala 1:5000) - B.01.9 Estratto da Tav. RIF447110 - Carta Rischio Idraulico/Frana - PSAI AdB Campania - agg. 2015 (sc. 1:5000) - B.01.10 Estratto dal Foglio 7 della Tav. 2 dell' Uso del Suolo della Variante Generale al PRG (scala 1:5000) - B.01.11 Estratto dal Foglio 3 della Tav. 13 Vincoli Paesaggistici della Variante Generale al PRG (scala 1:8000) - B.01.12 Estratto dal Foglio 3 della Tav 14 Vincoli e aree d'interesse archeologico V.G. al PRG (scala 1:8000) - B.01.13 Estratto dal Piano Stralcio Tutela Suolo e Risorse Idriche AdB Campania 2011 (scala 1.8000) - B.01.14 Estratto dal Foglio 3 della Piano di Zonizzazione Acustica - Del.C.C. n° 204 del 21.12.2001 (scala 1:8000) - B.01.15 Inquadramento Territoriale - Sistema dei Parchi (scala 1:16.000) - B.01.16 Inquadramento Territoriale - Sistema della Mobilità (scala 1: 16.000)
3	B.02	Rilievo area d'intervento: Planimetria
4	B.03	Rilievo area d'intervento: Profili e Prospetti generali - Sezioni significative
5	B.04	Documentazione catastale
6	B.05	Documentazione fotografica

	P	ELABORATI GENERALI DI PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO
7	P.01	Planimetria quotata su mappa catastale-Delimitazione area di intervento - urbanizzazioni
8	P.02	Planimetria di progetto: Aree pubbliche, private, servitù e verde - Accessibilità e Recinzioni
9	P.03	Planimetria di progetto: UMI - Unità Minime d' Intervento e destinazioni d'uso del PUA
10	P.04	Planovolumetrico - Destinazioni d'uso delle aree e degli immobili
11	P.05	Planimetria di progetto: aree private, pubbliche e servitù pubbliche
12	P.06	Progetto Preliminare UMI 1 ed UMI 2: Planimetria generale
13	P.07	Georeferenziazione, Fili fissi e Punti Fissi: Planimetrie
14	P.08	Progetto Preliminare UMI 1 ed UMI 2: Profili, Prospetti e Sezioni significative
15	P.09	Accessibilità dell'area d'intervento: Planimetria
16	P.10	Sottoservizi: Rete Elettrica e Telefonia - Planimetria ed allacci alla rete pubblica
17	P.11	Sottoservizi: Rete Idrica ed Antincendio - Planimetria ed allacci alla rete pubblica
18	P.12	Sottoservizi: Rete di smaltimento e Recupero acque - Planimetria ed allacci alla rete pubblica
19	P.13	Sottoservizi: Relazione tecnica
20	P.14	Relazione Geologica ed Idrogeologica - Aspetti Idraulici
21	P.15	Aspetti agronomici: Planimetrie stato di fatto della vegetazione e sistemazione di Progetto
22	P.16	Relazione Agronomica
23	P.17	Relazione di impatto acustico degli interventi di progetto del PUA
24	P.18	Relazione Trasportistica
25	P.19	Aspetti Trasportistici: Via E. Scaglione - Planimetria Stato dei Luoghi e di Progetto
26	RGT	Relazione Geotecnica
27	N	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
28	C	SCHEMA DI CONVENZIONE
29	R	RENDER DELL'INTERVENTO

	PU	PROGETTO PRELIMINARE URBANIZZAZIONE SECONDARIA
30	PU.01	Urbanizzazione Secondaria: Planimetria generale
31	PU.02	Urbanizzazione Secondaria: Profili, Prospetti e Sezioni significative
32	PU.03	Urbanizzazione Secondaria: Relazione Tecnica Preliminare
33	PU.04	Urbanizzazione Secondaria: Computo Metrico Estimativo Preliminare
34	PU.05	Urbanizzazione Secondaria: Quadro Economico Preliminare
35	PU.06	Urbanizzazione Secondaria: Cronoprogramma

	T	TITOLARITA'
36	T.1	Titoli di proprietà
37	T.2	Relazione Notarile

Art.4 Definizione dell'area

Il PUA disciplina un'area di proprietà dei Proponenti, identificata dalle particelle 710 e 712 del Foglio 33 del NCT del Comune di Napoli, dall'estensione catastale complessiva di 12.149 mq, oltre l'area del prospiciente marciapiede pubblico lungo il confine con via E. Scaglione di mq 140,00 per la quale è prevista la riqualificazione.

La **superficie d' intervento complessiva del P.U.A.** risulta pertanto di **mq 12.289,00** che viene così suddivisa:

- *UMI 1: Parco Pubblico attrezzato - interamente in sottozona Bb - con riqualificazione del marciapiede pubblico*

Come indicato nell'elaborato P.03, per complessivi mq 3.465,00,00 di cui mq 3.325,00 di proprietà privata, che saranno ceduti al Comune per la realizzazione degli standard (*verde pubblico attrezzato*), quale "*attrezzatura di quartiere - urbanizzazione secondaria*"; e mq 140,00 di marciapiede pubblico esistente in riqualificazione.

- *UMI 2: Insediamento commerciale - interamente in sottozona Bb*

Come indicato nell'elaborato P.03, per complessivi mq 8.824,00 di proprietà privata, individua il lotto a destinazione "*commerciale privata*". Nell'ambito del lotto commerciale è compresa la viabilità carrabile e pedonale interna di servizio all'intero lotto, per complessivi mq 653,00, con accesso da un passo carrabile su via E. Scaglione. Tale viabilità è gravata da servitù perpetua di passaggio pubblico nei confronti del Comune, per consentire l'accesso pedonale agli utenti normodotati e D.A. al Parco Pubblico, nonché carrabile ai mezzi di manutenzione, gestione e/o di emergenza. La disciplina della servitù di passaggio a favore del Comune, in relazione allo sbarramento del cancello d'ingresso del passo carraio su via Scaglione è regolamentata nella Convenzione.

TITOLO II Disciplina dell' area

Art.5 Zone del PUA e destinazioni d' uso

Nella zona denominata **"UMI 1 - Parco Pubblico attrezzato"** nell'elab. P.03, è consentita esclusivamente la destinazione a verde pubblico attrezzato, oltre il passaggio pedonale pubblico sul marciapiede riqualificato; in questa zona è consentita la realizzazione di un piccolo volume di servizio ad unico livello che ospita un locale per il custode del Parco, con relativo servizio igienico e spogliatoio, un deposito ed un nucleo di servizi igienici per l'utenza, completo di locale adeguatamente dimensionato ed allestito per D.A., per un volume complessivo non superiore a 200,00 mc.

Nella zona denominata **"UMI 2 - Inseadimento commerciale"** nell'elab. P.03, è consentita esclusivamente la destinazione commerciale monomarca - compatibile con quella di cui alla lettera c) dell'art. 21 delle NTA alla Variante al PRG - con relativi spazi di pertinenza a parcheggio e viabilità di servizio, viabilità di raccordo tra parcheggi e viabilità principale, spazi per la movimentazione dei mezzi, sistemazioni esterne a verde, area giochi per bambini, camminamenti pedonali, etc..., nel rispetto di quanto indicato nella LRC n° 7/2020 e relativi Allegati e nel Regolamento Comunale per la vendita al dettaglio - D.C.C. n° 35/2017.

Art.6 Parametri urbanistici ed edilizi

I *parametri urbanistici* adottati per il dimensionamento del PUA sono quelli contenuti nelle NTA della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli in particolare l'art. 33, riportati nella tabella di seguito, che raffronta norme vigenti e dati di progetto:

PARAMETRI URBANISTICI		
Parametri ed Indici	Normativa Var. PRG - R.E.C. - Norme nazionali	Normativa di PUA
Superficie territoriale di PUA	-	12.289,00 mq
Superficie territoriale in zona Bb di proprietà privata, ai fini dell'applicazione dell' Indice di fabbricabilità territoriale	Minimo 5.000,00 mq	12.149,00 mq
Volumetria massima consentita	24.298,00 mc	13.000,00mc
Indice di fabbricabilità territoriale	2,00 mc/mq	1,07 mc/mq
Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	-	2.040 mq
Superficie di Vendita (SV)	-	1.337,00 mq
Trasformazioni ammissibili	Ristrutturazione urbanistica	Ristrutturazione urbanistica (Nuova costruzione)
Superficie fondiaria	-	8.824,00 mq
Superficie coperta max	-	2.040,00mq
Rapporto di copertura max	25%	23,11%
Altezza massima della costruzione	Art. 7 NTA al PRG Altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione	7,00 mt
Distanza dai confini del lotto	Minimo 5,00 mt - RE <i>Fondazioni non interferenti con fond. manufatti esistenti</i>	Minimo 5,00 mt - RE <i>Fondazioni non interferenti con fondazioni manufatti esistenti</i>
Distanza/Limito interno al PUA	3,00 mt - Codice Civile	3,00 mt - Codice Civile
Superficie minima di spazi pubblici (ex DM 1444/1968)	80,00 mq/100 mq SL pavimento mq 2.040,00*0,80 = mq 1.632,00	Cessione aree mq 3.325,00 Parco Pubblico mq 3.325,00 > mq 1.632,00

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D' INIZIATIVA PRIVATA - S_122 SCAGLIONE MARFELLA
Proponenti: Germani Perrone Capano
PROPOSTA DEFINITIVA DI P.U.A.
Norme Tecniche di Attuazione

Le aree pubbliche da standard definite nella precedente tabella saranno attrezzate e cedute all' Amministrazione secondo le modalità definite in apposita Convenzione

In riferimento al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e Risorse Idriche dell' Autorità di Bacino della Campania Meridionale, la verifica di cui all'art. 5 del Piano, che impone all' attività di pianificazione un *Indice di Permeabilità* superiore al 50% della superficie territoriale interessata, la Tabella che segue ne attesta la piena conformità.

Indice di permeabilità Superficie PUA - Superficie territoriale PUA mq 12.149,00	
Superfici impermeabilizzate/costruite	Superfici permeabili PUA
<ul style="list-style-type: none"> - Edificio commerciale mq 2.040,00 - Marciapiedi carico e scarico mq 475,00 - Viabilità/Accessi mq 653,00 - Edificio servizi Parco mq 50,00 <li style="padding-left: 40px;">Totale mq 3.218,00 <p style="margin-left: 20px;">Mq 12.149,00 - mq 3.218,00 = mq 8.931,00</p>	mq 8.931,00
50% di mq 12.149,00 = mq 6.074,50	Totale Superfici permeabili PUA = mq 8.931,00 > mq 6.074,50

I *parametri edilizi* secondo i quali è stato dimensionato il PUA oggetto delle presenti Norme sono quelli contenuti nelle Norme di Attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli, nei regolamenti comunali e norme nazionali, come riportato nella successiva tabella di raffronto tra norme vigenti e dati di progetto:

PARAMETRI EDILIZI		
Parametri	Normativa ex Var. Gen. al PRG R.E.C. - Norme nazionali e locali	Normativa di Proposta PUA
Altezza massima della costruzione	Art. 7 NTA al PRG Altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione	7,00 mt
Distanza dai confini del lotto	Minimo 5,00 mt - RE <i>Fondazioni non interferenti con fondazioni manufatti esistenti</i>	Minimo 5,00 mt - RE <i>Fondazioni non interferenti con fondazioni manufatti esistenti</i>
Distanza/limite interno al PUA	3,00 mt - Codice Civile	3,00 mt - Codice Civile
Distanze tra gli edifici (art. 12, comma 3 NTA al PRG) ex DM 1444/1968	1/2 dell'altezza max degli edifici Comunque non inferiore a 10,00 ml	1/2 dell'altezza max degli edifici Comunque non inferiore a 10,00 ml
Superficie minima parcheggi Allegato" C" LRC n° 7/2020 MA/M: 1,5 mq * mq sup. di vendita Soddisfano anche gli standard di altre normative <ul style="list-style-type: none"> - Art. 5 DM 1444/1968 - Art. 41 sexies L. 1150/1939 	mq 1.337,00 * 1,5 = mq 2.006,00	mq 2.886,00 ≥ mq 2.006,00

I *parametri urbanistici ed edilizi di sagoma, volume ed altezza* , come individuati nelle presenti NTA e negli elaborati della proposta di Piano, sono da ritenersi come valori massimi del P.U.A..

Art.7 UMI 2: Insemediamento commerciale

Nel lotto è consentita la costruzione di un unico edificio commerciale che si eleva sul pianoro posto alla quota di sistemazione delle relative aree esterne, realizzato secondo i parametri stabiliti all'art. 6:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| - Superficie coperta | mq 2.040,00 |
| - Superficie Lorda di pavimento | mq 2.040,00 |
| - Superficie di Vendita | . mq 1.337,00 |
| - Rapporto massimo di copertura | 23,11% |
| - Volume massimo | .mc 13.000,00 |
| - Altezza massima della costruzione | mt 7,00 |
| - Numero piani massimo f.t. | n° 1 |
| - Consistenza immobiliare: Media struttura di vendita monomarca di prodotti alimentari e non alimentari - MA/M | |
| - Tipologia: blocco unico | |

L'edificio sarà realizzato nel rispetto dei parametri prescritti dalle presenti norme e conformemente ai grafici di progetto del PUA, fatte salve eventuali variazioni conseguenti a prescrizioni dei competenti Organi di controllo, nel rispetto dei valori paesaggistici autorizzati e dei parametri edilizi ed urbanistici del Piano. Le caratteristiche della nuova costruzione sono dettagliate di seguito, all'art. 11.

IL corpo edilizio previsto sarà oggetto di progettazione unitaria assoggettata alla acquisizione del relativo Permesso di Costruire da richiedere successivamente alla consegna del Progetto Definitivo delle Urbanizzazioni Secondarie, entro 60 giorni dalla definitiva approvazione del PUA in questione.

Il rilascio del titolo abilitativo per le opere private è subordinato all'approvazione del Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal PUA, che dovrà avvenire nel termine di 90 giorni dalla data di pagamento degli oneri concessori, così come determinati dallo Sportello Unico Edilizia.

Il rilascio della autorizzazione commerciale all'apertura della media struttura di vendita da parte dello Sportello Unico per le attività produttive - SUAP - rimane subordinato alla emanazione del Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria previste.

In ogni caso, ricadendo l'area d'intervento in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i, materiali e colori delle facciate e di tutte le sistemazioni esterne previste saranno conformi a quanto preventivamente sottoposto ed esitato favorevolmente dalla Soprintendenza secondo l'art. 16 della L. 1150/1939, con attivazione della procedura di Autorizzazione Paesaggistica - art. 146 del Codice, nel corso dell'istruttoria del Permesso di Costruire.

Art.8 Parte Pubblica del PUA

E' fatto obbligo di prevedere nel Piano:

- La realizzazione di uno spazio di verde pubblico attrezzato - Parco Pubblico - con un accesso da via E. Scaglione ed uno da via R. Marfella, nelle dimensioni previste nelle presenti NTA e nell'assetto di cui alle Tavv. P.06 e P.07 del PUA;
- La sistemazione e la riqualificazione del marciapiede esistente lungo l'attuale confine dell'area con via E. Scaglione - Tavv. P.06 e P.07 del PUA;
- L'assoggettamento a servitù perpetua di passaggio pubblico nei confronti del comune sull'intero sistema degli accessi da via E. Scaglione - rampa carrabile, marciapiede e rampa pedonale per D.A., insistente su area privata, con perimetro riportato nella Tav. P.05 del PUA.

Art.9 Allacciamenti alle reti infrastrutturali a servizio dell' intervento

Tutti gli allacciamenti alle reti infrastrutturali che dovranno essere realizzati per il funzionamento complessivo delle opere in progetto - acquedotto, rete elettrica, telefonia, fogne bianche e nere - come rappresentate negli elaborati P.13 - P.14 - P.15 - P.16, saranno oggetto di richiesta presso i competenti Servizi del Comune di Napoli e/o Enti erogatori.

Art.10 Norme per la sistemazione di alberature/ arbusti in aree pubbliche e private

Come previsto al comma 1 dell'art. 57 delle NTA alla Variante del PRG del Comune di Napoli, il presente PUA regola la tutela degli alberi presenti nell'area interessata.

Sono tutelati e salvaguardati i filari di 7 "Pini" verso via Scaglione e via Marfella storicamente esistenti nel lotto; essi saranno soggetti a regolare cura e potatura.

Le restanti alberature presenti nell'area, costituite essenzialmente da alberi da frutta, possono essere oggetto di abbattimento laddove necessario alla funzionale realizzazione del PUA, previo le dovute procedure legittimanti. La eliminazione di ciascun albero da frutta dovrà essere compensata dalla messa a dimora di un numero almeno pari di essenze arboree tipiche della vegetazione autoctona, in particolare nell'area destinata a Parco Pubblico.

La messa a dimora di specie arboree nell'area privata, secondo le previsioni progettuali riportate nella Relazione Agronomica, dovrà tener conto dell'indice di piantumazione prescritto all'art. 16 delle NTA al PRG - 150 elementi/ha.

Art.11 Caratteristiche dell'edificio commerciale di progetto

L'edificio avrà impianto rettangolare e sviluppo su di un unico livello, con altezza massima di 7,00 mt nel corpo principale, inferiore all'edificato circostante, copertura a doppia falda lievemente inclinata nella sua minore dimensione e lato lungo in direzione nord - sud.

Sarà fatto ricorso a materiali dell'involucro edilizio scelti accuratamente, armonicamente al Parere Preventivo ed alle eventuali prescrizioni della Soprintendenza, secondo un progetto delle facciate che potrà prevedere rivestimenti litoidi o laterizi a facciavista, lamiere e lamierini preverniciati di finitura,

intonaci ed attintature dai colori allineati alle scelte cromatiche di massima riportate nei render del PUA.

Murature, intonaci ed attintature saranno atti a garantire adeguata traspirazione ed integrati con opportune coibentazioni isolanti termicamente ed acusticamente.

Gli infissi e le porzioni di pareti vetrate di tamponamento saranno a taglio termico, composti da telai metallici preverniciati e vetrate a camera tali da garantire isolamento termico ed acustico entro i parametri stabiliti dalla normativa.

L'edificio sarà dotato di tutti gli impianti del caso, progettati in ossequio alle vigenti normative di settore tese al massimo risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, compresi impianti di recupero - previo idoneo trattamento - delle acque meteoriche ed impianto fotovoltaico con pannelli posti sulla copertura.

Non sono previsti locali sottostanti la quota del piano terra e delle sistemazioni esterne di progetto, a meno di locali e/o spazi tecnologici (ad es.: Cabina Enel, serbatoi riserva idrica potabile e/o di recupero acque meteoriche, etc...).

Nel caso si rendesse necessario celare eventuali elementi impiantistici da collocare in copertura, l'altezza consentita per tali schermature non dovrà superare 1,50 m.

Art.12 Sistemazioni esterne - Accessibilità al lotto

Le aree scoperte di pertinenza dell' Insedimento Commerciale sono destinate alla realizzazione dei parcheggi a servizio della struttura, alla viabilità di raccordo fra parcheggi e viabilità principale, alla movimentazione delle merci e ad ampie aree a verde di cui una parte ad uso pubblico, dimensionate secondo i parametri stabiliti dal presente Piano e nel rispetto dei rapporti minimi stabiliti dalla L.R.C. n° 7/2020 e relativi allegati.

La viabilità di accesso al lotto, di raccordo tra viabilità principale ed aree di parcheggio, sia carrabile che pedonale, che accessibile ai portatori di disabilità motorie, si diparte da un Passo Carrabile su via Scaglione e, con adeguata e diversificata pendenza, raggiunge il pianoro sopraelevato del lotto e gli ingressi all'insediamento commerciale ed al Parco Pubblico.

L'intero sistema di accessi al lotto da via E. Scaglione ricade nell'insediamento commerciale privato ed è *gravato da una servitù perpetua di passaggio pubblico nei confronti del Comune, per garantire accesso pedonale ed ai D.A. al Parco Pubblico e carrabile ai mezzi di manutenzione e di emergenza al verde attrezzato da standard*, come individuato nella Tav. P.05 del PUA.

Tutta la sede carrabile della viabilità di raccordo tra viabilità principale ed il lotto sarà realizzata con pavimentazione in tappetino bituminoso, con larghezza minima della sede carrabile di m 8,00 compresa tra due marciapiedi e/o tra marciapiede e camminamento pedonale dedicato ai D.A. o muro di contenimento o altri manufatti, ai sensi del DM n° 246/1987.

Le aree ed i percorsi pedonali, che potranno essere rifiniti con pavimentazioni in masselli di calcestruzzo colorati e/o pavimentazioni da esterno antigelive ed antisdrucchiolo, avranno larghezza di

mt 2,00 per il marciapiede che costeggia la sede carrabile sulla destra e complanare alla strada e di 1,50 mt per il successivo camminamento pedonale per D.A. ancora più a destra.

L'accessibilità all'area Pubblica del Parco è oltremodo garantita anche da via R. Marfella dove, in prossimità e di fronte al cancello d' ingresso del plesso scolastico, è prevista la realizzazione di uno slargo pedonale per consentire l'attraversamento e la sosta sicura degli utenti, dal quale, mediante un cancello pedonale ed un secondo sistema di rampe - larghe 1,50 mt e di pendenza $\leq 8\%$ - si raggiungono i camminamenti dell'area pubblica attrezzata, percorsi anch'essi di dolcissima pendenza accessibili a chiunque, che conducono in tutte le zone attrezzate del Parco.

Le aree di sosta/posti auto saranno pavimentate con elementi prefabbricati tipo "erborella LUNIX Ferrari BK" di colore chiaro per lo stallo di parcheggio e grigi per l'evidenziazione dei posti auto, che consentono un buon drenaggio.

La viabilità carrabile di servizio al piazzale dei parcheggi sarà realizzata in tappeto bituminoso drenante, corredata da idoneo sistema di convogliamento delle acque drenate ad un sistema di trattamento/separazione olii ed idrocarburi, con il recupero di queste e delle acque meteoriche di copertura - previo trattamento - in serbatoi di riserva idrica, utilizzabile per l'innaffiamento delle aree a verde, lavaggio dei piazzali e degli spazi interni del volume commerciale.

Gli spazi perimetrali al pianoro su cui sorgerà l'edificio e le antistanti aree di parcheggio e corsie di manovra costituiranno ampie zone di verde con superfici sistemate a prato e piantumazioni di essenze floreali, arbustive ed arboree che andranno ad affiancare quelle esistenti curate e mantenute, con tipi prevalentemente autoctoni e continuativi delle caratteristiche botaniche ed agronomiche dell'area, come indicato nelle tavole di Progetto Agronomico e Relazione agronomica allegati al PUA.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici avranno un'altezza complessiva non superiore a m 2,00 e saranno costituite da muretti in ca e/o rivestiti in tufo e/o mattoncini di altezza pari ad 0,60 m f.t. rispetto al piano di campagna dello spazio pubblico e sovrastanti pannellature metalliche trattate trasparenti, di altezza pari ad 1,00 mt.

Le recinzioni su spazi e strade private, cancellate e divisioni tra confini di proprietà potranno assumere caratteristiche tipologiche anche diverse da quelle precedentemente descritte, ma dovranno in ogni caso essere realizzate secondo un progetto unitario di sistemazione esterna e con altezza totale dal piano di campagna non superiore a m 2,00.

La porzione di lotto nell'angolo nord-ovest, costituita dal lungo corridoio/camminamento che si incunea in aliene proprietà, sarà adeguatamente recintata a monte e dotata di cancello - apribile per consentire l'eventuale ingresso alla struttura commerciale agli utenti del plesso sportivo. La parte non recintata sarà interessata da interventi manutentivi di diserbamento e pulizia, atti a ripristinarne la percorrenza

Art.13 Parcheggi da standard edilizio

I parcheggi di relazione al nuovo Insedimento Commerciale sono stati dimensionati in ossequio a quanto indicato all'art. 35 della LRC n° 7/2020 e relativo Allegato "C" per la Media Struttura di vendita

di prodotti alimentari e non alimentari, dalla ex L. n° 1150/1942 nonché nel Regolamento Comunale per la vendita al dettaglio del Comune di Napoli - DCC n° 35/2017.

Le aree di parcheggio e di manovra risultano pari a mq 2.886,00, organizzate in stalli auto e corsie di manovra dimensionati nel rispetto delle norme di settore, e contemplano posti dedicati ai D.A. nei limiti stabiliti dalle vigenti normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché l'installazione e la predisposizione di colonnine caricabatterie per auto, conformemente a quanto indicato all'art. 4 del D. Lgs. n° 192/2005 e smi .

In base a quanto all'art. 41 sexies della Legge n° 1150 del 1942, come modificato dall'art. 2 della L. n° 122/1989 e m.i., bisogna garantire la dotazione di almeno 1,00 mq di parcheggio ogni 10 mc di nuova costruzione realizzata.

Il volume commerciale di progetto è pari a 13.000 mc che genera 1.300,00 mq di parcheggio, ampiamente coperti dalla dotazione di mq 2.886,00 previsti nel PUA.

Art.14 Aree da Standard DM 1444/68 - Urbanizzazioni secondarie

Ai fini della individuazione di queste aree, trattandosi di attrezzature da realizzare e cedere al Comune quali "*standard urbanistici*", è fatto obbligo ai proprietari proponenti di stipulare apposita "Convenzione" con l'Amministrazione Comunale, che ne regoli tempi e modalità.

Lo Schema di Convenzione è allegato alla documentazione di Proposta Definitiva del PUA.

Il fabbisogno minimo di aree da standard ex DM 1444/1968, in rapporto alla SLP prevista dal Piano, è stato calcolato in complessivi mq 1.632,00.

Detto fabbisogno sarà soddisfatto mediante la cessione di aree per complessivi mq 3.325,00, destinati alla realizzazione del Parco Pubblico attrezzato, in misura inderogabile.

La realizzazione dello spazio di verde attrezzato pubblico costituisce opera di Urbanizzazione Secondaria, in particolare "*Attrezzatura di quartiere*". Essa si inserisce nel tessuto urbano di riferimento e le relative opere saranno realizzate ponendo particolare cura alla finitura degli elementi costitutivi ed alla facilità di accesso e fruizione da parte del pubblico.

Per tali ragioni ne è conseguito includere la riqualificazione del tratto di marciapiede pubblico esistente lungo l'intero confine del lotto con via E. Scaglione, dove è previsto l'ingresso principale pedonale pubblico al Parco ed il nuovo Passo Carraio di accesso alla parte commerciale del PUA.

L'intera area costituente il verde attrezzato dovrà essere sistemata altimetricamente secondo l'andamento orografico di massima indicato nel Progetto Preliminare dell' Urbanizzazione Secondaria allegato al Piano, in elabb. da PU.01 a PU.06.

Le aree destinate a standard sono vincolate da inedificabilità assoluta, ad eccezione del piccolo volume di servizio all'attrezzatura, come definito all'art. 5.

Esse dovranno essere sistemate, allestite ed arredate secondo quanto graficizzato negli elaborati progettuali di Progetto Preliminare delle Urbanizzazioni Secondarie e sinteticamente qui riportato.

- Realizzazione di tappeti erbosi a crescita rapida con caratteristiche autoctone spontanee, di facile manutenzione, resistenza al calpestio ed agli agenti atmosferici;

- Realizzazione di percorsi pedonali con pavimentazioni di tipo drenante;
- Messa a dimora di essenze floreali, arbusti, siepi ed essenze arboree autoctone che si allineino ai caratteri agricolo - botanici dell'area ed alle caratteristiche pedologiche dei suoli, secondo le indicazioni contenute nella "Relazione Agronomica" allegata alla proposta di PUA;
- Cura e manutenzione dei Pini e delle piante da frutto presenti nell'area che vengono conservate;
- Messa a dimora di alberi in numero pari o superiore alle piante che si rende necessario eliminare;
- Realizzazione di recinzione degli spazi pubblici mediante muri/muretti di contenimento ad eventuali salti di quota di altezza f.t. verso le aree pubbliche pari ad 1,00 mt, rifiniti nelle facce a vista con rivestimento in tufo anche con inserti in laterizio o cotto, e sovrastanti pannellature metalliche trasparenti di 1,00 mt, comunque non inferiori a mt 2,00 di altezza totale, compresi cancelli di pari materiale e disegno in corrispondenza dei vari accessi, tali da garantire la chiusura da parte dell' Amministrazione Comunale della attrezzatura pubblica negli orari da essa prestabiliti ed impedire l'accesso da parte degli utenti del Parco pubblico, alle limitrofe proprietà private; e viceversa, da parte degli utenti della struttura commerciale durante gli orari di chiusura del Parco;
- Realizzazione di allacciamento agli Enti erogatori e dotazione di impianti relativi a:
 - ♦ Pubblica Illuminazione
 - ♦ Approvvigionamento idrico
 - ♦ Approvvigionamento elettrico
 - ♦ Reti di smaltimento acque nere e meteoriche
 - ♦ Fonti rinnovabili
 - ♦ Impianto a circuito chiuso di videosorveglianza
- Realizzazione di aree attrezzate per giochi dedicate ai bambini, pavimentate eventualmente con materiali antitrauma;
- Realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica di servizio;
- Arredo urbano consistente nella dotazione di panchine, cestini portarifiuti differenziati e beverini.

In ogni caso tutte le opere relative all'attrezzatura saranno specificate nel Progetto Definitivo delle Urbanizzazioni, nel rispetto di tutte le norme di settore.

Art.15 Superamento Barriere Architettoniche

Gli interventi previsti nel PUA in argomento, sia per la parte relativa al nuovo "Insediamento Commerciale", sia per la parte pubblica delle "Urbanizzazioni secondarie", dovranno garantire il rispetto dei disposti normativi vigenti in tema di "abbattimento delle barriere architettoniche", con particolare riferimento a quanto contenuto nel D.M. n° 236 del 14.06.1989 e s.m.i..

Art.16 Abbattimento inquinamento acustico

Gli interventi previsti nel PUA in argomento alle presenti NTA saranno realizzati conformemente a quanto previsto dal "Piano di Zonizzazione Acustica" - PZA e relative prescrizioni contenute nelle "Norme di Attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica" vigenti sul territorio comunale ed approvati

con Delibera del Consiglio Comunale n° 204 del 21.12.2001, che individuano l' aree del PUA come "area destinata ad uso prevalentemente residenziale....aree attrezzate per lo sport, tempo libero e cultura - Classe II".

Conformemente a quanto disposto dal Servizio Ambiente nel procedimento di esclusione di assoggettabilità a V.A.S. e dal PZA del Comune di Napoli, , il Progetto Definitivo di PUA è corredato dalla "Relazione di impatto acustico", completa di tutte le informazioni, rilevazioni, verifiche ed approfondimenti richiesti e necessari alle verifiche di rispetto delle normative di settore .

Art.17 Sostenibilità dell' intervento e Fonti rinnovabili

L' Inseadimento commerciale dovrà rispettare tutte le norme vigenti in materia di risparmio energetico, fatte salve ulteriori intervenute disposizioni di legge, con particolare riferimento a:

- D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. e Legge 90/2013
- Legge 373/1976 e s.m.i. - Legge 10/1991 e s.m.i. - Legge 296/2006 e s.m.i.
- DPR 412/1993 e s.m.i.

Art.18 Requisiti Ambientali - VAS

Nel corso dell'istruttoria preliminare, in considerazione dell'assenza di VAS a corredo della vigente Variante al Piano Regolatore Generale, per il presente PUA è stata attivata la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, sebbene esso non contenga previsioni progettuali di cui all' Allegato II e III del DPR n° 4/2008. Come anticipato in premessa, dopo un iter istruttorio avviato sulla proposta preliminare, il Piano è sfociato, mediante la **nota di assenso del Servizio Urbanistica PG/2020/289419 del 23 aprile 2020**, nella redazione del presente "**Proposta Definitiva del PUA**", ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n° 16/2004.

Tale nota ha comunicato altresì la conclusione del procedimento attivato c/o il Servizio Controlli Ambientali della *Valutazione di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. - con la D.D. n° 4 del 25.03.2020*, pubblicata sull' Albo Pretorio il 20.04.2020, di determinazione di **esclusione della V.A.S.** della proposta di PUA, Disposizione che contiene una serie di "*condizioni*" e "*prescrizioni*" da ottemperare nelle successive fasi progettuali.

Il Servizio Urbanistica, nel prendere atto di tale valutazione e nel comunicare la conclusione della fase istruttoria preliminare del Piano, invitando i Proponenti a formalizzare la presentazione del Piano in forma "Definitiva", contestualmente al Progetto Preliminare delle opere pubbliche - Fase III del Disciplinare D.D. n° 18 del 14.03.2008 - ha ritenuto opportuno che il Piano venisse adeguato alle condizioni e prescrizioni riportate nella Disposizione relativa alla V.A.S..

Art.19 Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente normato alle presenti Norme di Attuazione del PUA, valgono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al PRG, nel Regolamento Edilizio Comunale, nel Testo Unico in Materia Edilizia DPR n° 380/2001 e s.m.i. e nelle disposizioni di legge in essi richiamate ed altre disposizioni vigenti in materia non richiamate.