

**COMUNE DI NAPOLI**  
**MUNICIPALITA' 6 (PONTICELLI - BARRA - S. GIOVANNI A TEDUCCIO)**



**Proponente:**



**ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE Spa**  
 Via Porzio Centro Direzionale Is E3 snc  
 Palazzo Avalon  
 80143 Napoli  
 e-mail: abbatecostruzioni@pec.it

**ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE s.r.l.**  
 Via G. Porzio, Is. E/3 - 80143 NAPOLI  
 Cod. Fiscale: P. IVA 07799404216  
 N. REA: 910768

**Progetto:**

**COPEC S.r.l.**  
 Il Direttore Tecnico



**COPEC Srl**  
 Via Tino di Camaino, 6 - 80129 Napoli  
 Via Grotta dell'Olmo, 69 - 80014 Giugliano (Na)  
 e-mail: studio@copecsrl.com  
 tel: +39 0818049234  
 Direttore Tecnico: Arch. Michela GENOVESE

Collaboratori:  
 arch. Marta Monti

Consulente Legale:  
 avv. Maria Laura D'Angelo

**NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
 DI INIZIATIVA PRIVATA**

ai sensi dell'art. 26, comma 2, lettera a)  
 della Legge regionale Campania n° 16/2004  
**LOTTO IN VIA MADONNELLE - PONTICELLI**

**PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO**

GENERALI

**Relazione illustrativa del progetto di Piano**

NOME FILE		AMB. SOFT.	SCALA		
			-		
REV	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto	Verificato	Approvato
7	10-2019				

**02      G      02**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proposta definitiva di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata  
relativo ad un suolo sito in Napoli alla via Madonnelle  
Quartiere di Ponticelli in ambito 18  
ai sensi dell'art. 26 della L 16/2004

### Sommario

PREMESSA.....	2
DESCRIZIONE DEL LOTTO D'INTERVENTO.....	3
MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DEL PIANO.....	6
RAPPORTO DEL PIANO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....	8
INQUADRAMENTO DEL PIANO SUL TERRITORIO.....	10
FABBISOGNO DELLE SUPERFICI D.M. 1444/68 INTEGRATO L.R. 14/82 E L.R. 01/2014 .....	11
SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA.....	14
ACCESSIBILITÀ.....	36
AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	37
TUTELA DEL SUOLO.....	38
RELAZIONE ESPLICATIVA SULL'ESCLUSIONE DELLA V.A.S. AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE DPRG N. 17/2009.....	40

## **PREMESSA**

La presente proposta di progetto definitivo di piano rappresenta la terza fase dell'iter procedurale stabilito nel Disciplinare per la valutazione dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata adottato dal Dipartimento di pianificazione urbanistica del Comune di Napoli.

La seconda fase (progetto preliminare di piano) si è conclusa con esito positivo.

Il Piano in oggetto è stato adottato con delibera di Giunta n. 505 del 11-8-2016 ed è stato pubblicato sul Burc n. 69 del 17-10-2016.

Premesso che la approvata versione del piano prevedeva la procedura di esproprio di un'area di mq 15,00 di proprietà di terzi, la quale consentiva di realizzare una strada veicolare privata, per l'accesso all'unità residenziale ex UMI1 dalla via Madonnelle; successivamente il proponente ha sottoposto una proposta migliorativa che evitava tale procedura di esproprio e che consentiva una migliore distribuzione della volumetria, un minore consumo di suolo ed una maggiore celerità dell'iter procedurale.

Identicamente alla proposta precedente, l'area di sedime del fabbricato identificato come ex UMI1, è stata utilizzata per ampliare l'area destinata a verde pubblico attrezzato di quartiere, realizzando un parco pubblico attraverso intervento di forestazione. Tale incremento caratterizza l'area verde in oggetto, determinando una cortina verde di chiusura anche per i fabbricati realizzati negli ultimi decenni senza alcuna pianificazione urbanistica.

La volumetria del predetto fabbricato ex UMI1, è stata distribuita sopraelevando le altre unità residenziali previste nel PUA, identificate come UMI2 e UMI3 (precedente versione), nell'ambito delle volumetrie già assentite e nel rispetto sia delle norme in materia di distanza normativa di legge che della dotazione di parcheggi privati, accentuando in tal modo il concetto di verde verticale già espresso nel progetto di piano.

La nuova ipotesi di progetto prevede una nuova distribuzione delle torri UMI 1 e UMI2 che formano un unico nucleo residenziale-commerciale che si affaccia sulla piazza ad uso pubblico (meglio identificato come spazio privato scoperto di pertinenza commerciale) e sulla principale viabilità (via Madonnelle) oltre che sul parco pub-

blico.

Altresì la nuova configurazione prevede che il centro sociale sia localizzato tra i corpi di fabbrica non inclusi nel piano, in modo da integrarsi con essi e da rispettare tutti i parametri urbanistici relativi al PRG e al regolamento edilizio del comune di Napoli. Inoltre tale modifica consente di avere una maggiore superficie da destinare al parcheggio pubblico.

Oltre qualche piccola variazione che subisce il verde pubblico attrezzato, rimangono invariate le altre unità minime quali le attrezzature sportive, il verde a forestazione, la quinta ecologica e la strada pubblica.

Sulla scorta di tali osservazioni, condivise con l'amministrazione comunale, si illustra di seguito il piano secondo la nuova configurazione proposta.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO D'INTERVENTO

Il presente Piano urbanistico attuativo sarà ubicato nel quartiere Ponticelli, il suolo in oggetto ha accesso da via Madonnelle, è inserito nell'ambito 18 del Comune di Napoli, ed è articolato come segue:

- dalle seguenti particelle del Foglio 88 del Catasto terreni di Napoli appartenenti ai privati proponenti :

PARTICELLE PRIVATE DEI PROPONENTI				
CATASTO TERRENI - FOGLIO 88				
Particella n.	Intestatarlo	superficie catastale	superficie impegnata	note
735	Luigi INCARNATO	mq 1.962,00	mq 1.962,00	
736	Maria CIRIELLO, Roberto INCARNATO	mq 1.219,00	mq 1.219,00	
782	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.062,00	mq 1.062,00	
783	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.062,00	mq 1.062,00	
784	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.100,00	mq 1.100,00	
787	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.052,00	mq 1.052,00	
788	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.164,00	mq 1.164,00	
1026	Angelo IORIO, Giulio IORIO	mq 21,00	mq 21,00	ex 349
1027	Angelo IORIO, Giulio IORIO, Raffaele IORIO	mq 84,00	mq 84,00	ex 349
1028	Angelo IORIO	mq 741,00	mq 741,00	ex 349
1029	Raffaele IORIO	mq 726,00	mq 726,00	ex 349
1337	Giulio IORIO	mq 696,00	mq 696,00	ex 1025
785	Alfonso DI TUCCIO, Anna DI TUCCIO	mq 1.100,00	mq 1.100,00	
786	Anna DI TUCCIO	mq 226,00	mq 226,00	
971	Salvatore BORRELLI	mq 586,00	mq 586,00	
1319	ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.r.l.	mq 1.269,00	mq 1.269,00	ex 781
<i>Totale</i>		<i>mq 14.070,00</i>	<i>mq 14.070,00</i>	

- dalle particelle del Foglio 88 del Catasto terreni di Napoli , appartenenti al Comune di Napoli:

PARTICELLE PUBBLICHE				
CATASTO TERRENI - FOGLIO 88				
Particella n.	intestatario	superficie catastale	superficie impegnata	note
584	Commissario Straordinario di Governo	mq 3.414,00	<b>mq 400,00</b>	
149	Commissario Straordinario di Governo	mq 330,00	<b>mq 95,40</b>	
601	Commissario Straordinario di Governo	mq 6.300,00	<b>mq 1.770,00</b>	ex X28
973	Commissario Straordinario di Governo	mq 40,00	<b>mq 40,00</b>	
974	Commissario Straordinario di Governo	mq 35,00	<b>mq 35,00</b>	
Totale			<b>mq 2.340,40</b>	

per un totale di **16.410,40 mq.**

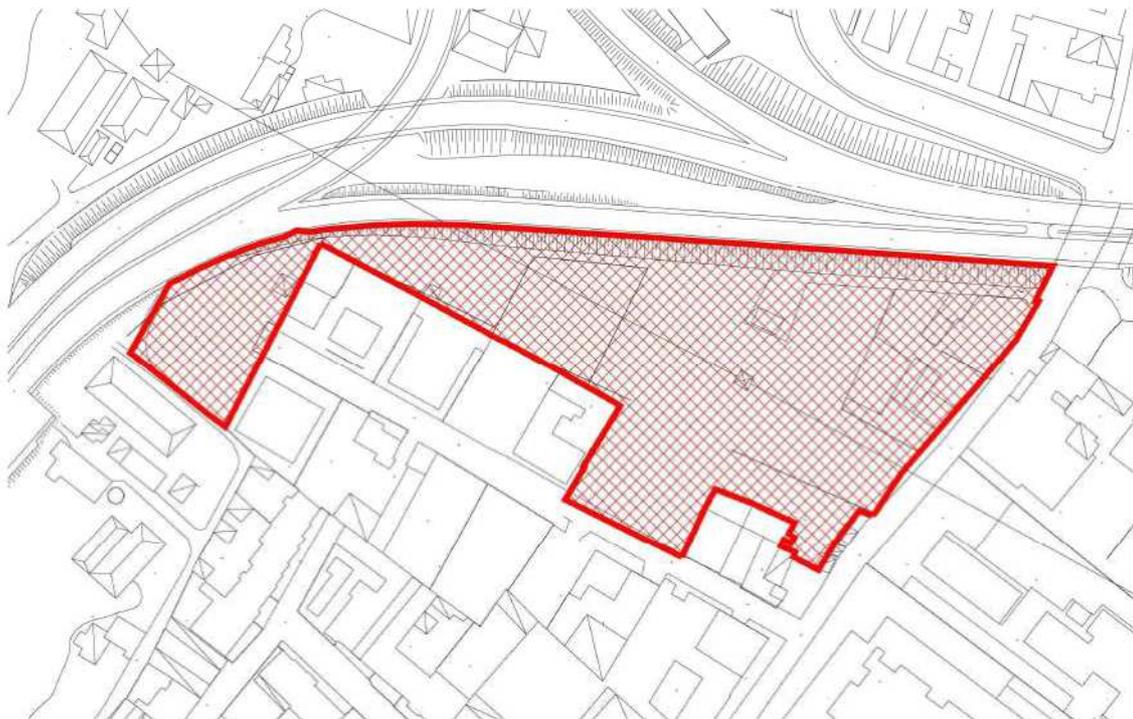


Fig. 1: Stralcio planimetrico di inquadramento



*Fig. 2: Piano particellare dell'area oggetto dell'intervento*

Il confine nord dell'area in oggetto è costituito dalla via Mario Palermo, strada a viabilità primaria che raccoglie i flussi veicolari della zona della Marina e di Cercola; nella zona più a sud si snoda l'asse stradale Corso Malta – Acerra.



*Fig. 3: Vista zenitale dell'area d'intervento*

Attualmente sull'area oggetto del futuro intervento insistono due corpi di fabbrica prospicienti la strada provinciale Madonnelle.

Sulla restante parte del suolo non insistono manufatti architettonici ad esclusione di alcune piattaforme in cemento armato, inoltre risulta essere per lo più incolta e in stato di abbandono da vari anni.

La vegetazione presente è rappresentata da pochi esemplari arbustivi spontanei.

Una porzione dell'area è pavimentata e adibita a parcheggio per automezzi di grossa portata; la zona posta all'incrocio tra via Palermo e via Madonnelle è occupata da alcuni edifici di recente costruzione; il resto dell'area è privo di edificazione.

L'andamento altimetrico del suolo è sub-pianeggiante.

L'area ricade nell'ambito di trasformazione "**n. 18 – Ponticelli**", individuato dal vigente Piano Regolatore Generale e regolato dall'art. 147 e dalla scheda 77 delle relative Norme di attuazione.

## **MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DEL PIANO**

I proprietari del suolo, indicati nel precedente paragrafo, intendono realizzare un complesso residenziale e commerciale all'interno di un'area verde attrezzata.

Una parte consistente dell'area oggetto dell'intervento verrà destinata a verde pubblico, organizzato secondo due unità minime, una caratterizzata con attrezzature sportive e verde attrezzato, l'altra porzione di verde pubblico sarà organizzata a forestazione. Tali aree verdi saranno cedute in conto oneri di urbanizzazione.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di una quinta ecologica, di un parcheggio pubblico con accesso dalla nuova viabilità pubblica interna all'area di progetto che si innesta su via Madonnelle, di un grande spazio privato scoperto di pertinenza del commerciale – sinteticamente definita piazza ad uso pubblico - prospiciente sulla stessa strada che si apre verso le attività commerciali previste.

La configurazione aggiornata prevede un insieme armonico delle due torri e del corpo commerciale, difatti i due corpi residenziali si affacciano e si collegano alla

porzione commerciale ed alla piazza privata ad uso pubblico.

Il volume destinato al commercio, a carattere privato, oltre che caratterizzare la cortina edilizia, rappresenta l'elemento filtro tra la piazza ed il parco, cuore dell'area di intervento, oltre che essere il principale accesso pedonale.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un centro di aggregazione sociale, inserito in maniera armoniosa tra gli edifici circostanti (esterni all'area oggetto d'intervento) e dotato di aree verdi e parcheggi pertinenziali.

La scelta delle funzioni e dei servizi previsti all'interno del piano sono scaturite, oltre che dal necessario soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla normativa di riferimento, anche da un'approfondita analisi della zona effettuata presso gli organi comunali di regolamentazione e gestione del territorio quali la VI Municipalità, il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica, lì dove è stato possibile prendere visione delle iniziative in corso per lo sviluppo e la gestione dell'area est del Comune di Napoli; il confronto con gli organi comunali ha rappresentato un momento fondamentale sia durante la fase di studio dell'area, in quanto ha permesso di individuare le criticità di carattere urbano evidenziando quali sono le opere di urbanizzazione insufficienti o del tutto assenti, sia in fase di redazione del piano in quanto questo approccio ha permesso di stabilire le attrezzature da inserire nel progetto evitando il ripetersi di scelte presenti in piani già in corso di approvazione; non a caso l'idea di prevedere all'interno del piano un'area adibita a verde pubblico attrezzato ed una verde a forestazione, scaturisce proprio dall'assenza di questa attrezzatura necessaria alla qualità di un contesto già antropizzato e urbanizzato; seguendo lo stesso principio si è scelti di sostituire l'asilo nido previsto nella precedente versione del PUA con un centro di aggregazione sociale in quanto l'asilo nido è un'attrezzatura già presente in altri piani in corso di approvazione; in tal modo si raggiunge l'obiettivo di riqualificare una zona degradata andando ad ampliare la varietà dei servizi offerti dall'area di Ponticelli e integrando le proposte del PUA con quelle previste negli altri piani attuativi presenti nello stesso ambito.

Il sistema delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie previste nel PUA (la quinta ecologica, il centro di aggregazione sociale, l'area ad attrezzature sportive e verde pubblico attrezzato, il verde pubblico a forestazione e il parcheggio pubblico) permette di realizzare un nucleo di attrezzature e servizi da offrire alla comunità che,

oltre ad integrare quelle esistenti, si pone come obiettivo quello di sopperire alle carenze tutt'oggi presenti nell'area di Ponticelli.

Tutte le scelte fatte sono in accordo con l'indirizzo del vigente *Prg*, che tra gli obiettivi programmatici da perseguire pone la riqualificazione delle periferie, attuata con interventi di riorganizzazione del tessuto urbano a vari livelli.

In particolare, in riferimento a Ponticelli, nelle Norme di attuazione all'art. 147, comma 3, punto b, si legge che tra gli obiettivi del *Prg* vi è “[...] *la massima valorizzazione del sistema della mobilità su ferro e delle nuove 6 stazioni della ferrovia circumvesuviana, che devono costituire elementi strutturanti la riorganizzazione urbana del quartiere e del sistema dei nuovi luoghi di centralità, alla cui definizione concorrono in maniera integrata gli spazi pubblici (piazze, strade, verde, attrezzature) e le attività private (commercio, uffici, eccetera)*”.

La stazione Madonnelle nelle previsioni di *Prg* diventerà una delle stazioni della Linea 3 della metropolitana, insieme ad altre cinque nuove stazioni da realizzare nella zona.

Il Piano attuativo proposto recepisce la prossimità dell'area d'intervento ad un punto nodale della riorganizzazione dei trasporti su ferro voluta dal *Prg* offrendo un'ampia zona sistemata a verde attrezzato e a forestazione, al centro di aggregazione sociale e ad un parcheggio pubblico.

L'ampia porzione di verde pubblico, distinta tra il parco attrezzato e l'intervento di forestazione, costituisce un filtro tra la viabilità veicolare e la zona abitata, integrando le previsioni del *Prg* riguardo alla quantità di verde pubblico da reperire nell'ambito.

## **RAPPORTO DEL PIANO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

L'area ricade in zona omogenea “*B–agglomerati urbani di recente formazione*” sottozona “*Bb–espansione recente*” (artt. 31 e 33 delle Norme d'attuazione).

In tale sottozona, come si legge all'art. 33, comma 5, delle Norme di attuazione, sono “[...] *consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale*”.

Al comma 6 del predetto articolo si stabilisce che gli strumenti urbanistici esecutivi

possono essere d'iniziativa sia pubblica che privata; si fissa inoltre l'indice di fabbricabilità territoriale in misura non superiore a 2 mc/mq.

Le utilizzazioni di tali volumetrie possono riguardare, così come specificato al comma 4 del predetto articolo:

- abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive;
- attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità;
- attività per la produzione di servizi connessi con le abitazioni (studi professionali, servizi collettivi ecc.);
- attività per la produzione di servizi (direzionali, ricettive, sportive, culturali, per l'istruzione commerciali all'ingrosso ecc.);
- attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

Non risulta l'esistenza di vincoli di tipo paesistico, idrogeologico o di altra natura sull'area oggetto del Piano.

#### Sintesi dell'analisi urbanistica dell'area di intervento

- Nella tavola A\_03 (Tav. Stralcio della strumentazione urbanistica vigente \_variante al PRG - tav.5, 6, 8) si evidenzia come l'area d'intervento ricada all'interno della zona omogenea "*B-agglomerati urbani di recente formazione*" sottozona "*Bb-espansione recente*" della Variante al PRG del Comune di Napoli;

- Nella stessa tavola A\_03 (Tav. Stralcio della strumentazione urbanistica vigente \_variante al PRG – Schema ambito 18 Ponticelli) si evidenzia come l'area d'intervento ricada all'interno dell'ambito "n.18 – Ponticelli" , art. 149 delle norme di attuazione della Variante al PRG del Comune di Napoli;

- Nella tavola A\_04 (Tav. Stralcio della strumentazione urbanistica vigente \_variante al PRG - sistema di trasporto su ferro, tav. 9) si evidenzia la vicinanza dell'area d'intervento alla stazione di "Madonnelle" appartenente alla Linea n°3 del sistema metropolitano di Napoli della tratta suburbana della Circumvesuviana da Napoli a S. Giorgio a Cremano;

- Nella tavola A\_04 (Tav. Stralcio della strumentazione urbanistica vigente \_variante al PRG - sistema della viabilità primaria, tav. 10) si evidenzia come una delle arterie della viabilità primaria di riqualificazione sia rappresentata proprio da Via Mario Palermo che confina con l'area di intervento stessa. Si fa notare inoltre che a

breve distanza sono presenti le Autostrade extraurbane E45 (Autostrada del Sole) e la SS162dir;

- Nella tavola A\_05 (Tav. Stralcio del Piano delle 100 Stazioni) si evidenzia la vicinanza dell'area d'intervento alla stazione di "Madonnelle" appartenente alla Linea n°3 del sistema metropolitano di Napoli della tratta suburbana della Circumvesuviana da Napoli a S. Giorgio a Cremano;

- Nella tavola A\_04 (Tav. Stralcio della strumentazione urbanistica vigente \_variante al PRG - stralcio della zonizzazione del territorio in prospettiva sismica, tav. 11) si evidenzia come l'area d'intervento ricada in zona "2B";

- Nella tavola A\_06 (Tav. Stralci delle tavole dei vincoli geomorfologico, paesaggistico e delle aree di interesse archeologico) si evidenzia come l'area d'intervento non sia soggetta a nessuno dei vincoli geomorfologico, paesaggistico ed archeologico;

- Nella tavola A\_07 (Tav. Stralci delle carte della pericolosità idraulica, della pericolosità da frana e del rischio atteso) si evidenzia come l'area oggetto d'intervento non ricada in nessuna zona con rischio idraulico, di frana o di rischio atteso;

- Nella tavola A\_09 (Tav. Carta Geolitologica, Carta geomorfologica e della stabilità, Carta della situazione idrologica e idrogeologica) si evidenzia che dal punto di vista geolitico non sono presenti delle formazioni affioranti nell'area oggetto d'intervento; altresì si evidenzia come l'area oggetto d'intervento non ricada in nessuna zona con presenze di instabilità geomorfologiche; infine si può notare come non siano presenti nelle immediate vicinanze dell'area di intervento reticoli idrografici, alvei strada o vasche.

## **INQUADRAMENTO DEL PIANO SUL TERRITORIO**

La porzione urbana in cui ricade il Piano è caratterizzata da tessuto edilizio derivante dagli interventi ex legge 167 misti a edilizia privata. La principale caratteristica è la mancanza di un disegno urbano, da cui deriva il disordine sia morfologico-tipologico che distributivo che accompagna la maggior parte delle aree periferiche della realtà urbana napoletana.

La mancanza di luoghi di socialità e di servizi è sottolineata nella Relazione del *Prg* vigente, in cui si evidenzia nell'ambito di Ponticelli il deficit pregresso di spazi dedicati all'istruzione (-98.405 mq), di spazi d'interesse comune (-36.430 mq) e pubblici (-424.230 mq), di parcheggi (-42.093 mq).

Sebbene l'area non venga individuata nelle Specificazioni come destinata ad attrezzature pubbliche, il Piano propone una sistemazione in cui il carattere residenziale privato si integra in un contesto di parco pubblico attrezzato, di un ampio intervento di forestazione, di aree per la socialità e attrezzature collettive in modo da allinearsi con gli indirizzi programmatici del *Prg* e da risultare ad esso complementare.

L'intervento inoltre si pone come elemento di riqualificazione urbanistica ed architettonica, proponendo un insediamento edilizio di buona qualità e un disegno dell'area ben definito strettamente relazionato con l'intorno viario.

### **FABBISOGNO DELLE SUPERFICI D.M. 1444/68 INTEGRATO L.R. 14/82 E L.R. 01/2014**

Il Piano propone un'offerta di urbanizzazione primaria costituita dalla quinta ecologica (2.340,40 mq), da un marciapiede pubblico (100,00 mq) e dalla viabilità pubblica (840,00 mq) ed una urbanizzazione primaria da standard costituita dal parcheggio pubblico (1.081,00 mq).

L'urbanizzazione secondaria da standard è costituita dal verde pubblico suddiviso in due interventi: attrezzature sportive e verde pubblico attrezzato (2.800,00 mq) e verde pubblico a forestazione (3.440,00 mq) e da urbanizzazione secondaria costituita dal centro di aggregazione sociale (1.294,00 mq).

Considerati l'indice territoriale di **2mc/mq** e l'area privata di **14.070,00 mq**, si ottiene un volume realizzabile pari a **28.140,00 mc**.

Si prevede di utilizzare nel piano una volumetria residenziale pari a **27.896,89 mc**.

Considerando l'indice di **1 abitante ogni 80 mc lordi**, otteniamo un numero di abitanti pari a **293 ab**.

<b>UMI 1 (porzione solo residenziale)</b>
<i>Volumetria residenziale di progetto UMI1: 12.594,25mc</i>
<i>Volumetria residenziale di progetto UMI1 (considerata nel calcolo): 12.594,25/2= 6.297,125 mc</i>
<i>indice di progetto di 1 abitante ogni 80 mc di volumetria residenziale</i>
<i>6.297,125 / 80 = 78,714 abitanti</i>

<b>UMI 1 (porzione residenziale/commerciale p.t.)</b>
<i>Volumetria residenziale di progetto UMI2: 12.594,25 mc</i>
<i>Volumetria residenziale di progetto UMI1 (considerata nel calcolo): 12.594,25/2= 6.297,125 mc</i>
<i>indice di progetto di 1 abitante ogni 100 mc di volumetria residenziale</i>
<i>6.297,125 / 100 = 62,971 abitanti</i>

<b>UMI 2 (porzione solo residenziale)</b>
<i>Volumetria residenziale di progetto UMI2: 13.442,10 mc</i>
<i>Volumetria residenziale di progetto UMI2 (considerata nel calcolo): 13.442,10/2= 6.721,05 mc</i>
<i>indice di progetto di 1 abitante ogni 80 mc di volumetria residenziale</i>
<i>6.721,05 / 80 = 84,013 abitanti</i>

<b>UMI 2 (porzione residenziale/commerciale p.t.)</b>
<i>Volumetria residenziale di progetto UMI2: 13.442,10 mc</i>
<i>Volumetria residenziale di progetto UMI2 (considerata nel calcolo): 13.442,10/2= 6.721,05 mc</i>
<i>indice di progetto di 1 abitante ogni 100 mc di volumetria residenziale</i>
<i>6.721,05 / 100 = 67,21 abitanti</i>

<b>NUMERO DI ABITANTI</b>
<i>78,714 + 62,971 + 84,013 + 67,21 = 292,908</i>
<b>N° AB (considerato) = 293,00</b>

Rispetto ai minimi inderogabili da destinare a spazi pubblici o attrezzature collettive all'interno degli insediamenti di tipo residenziale, come stabiliti dal D.M. 1444/68 ed incrementati dalla Legge Regionale 14/82 e dalla Legge Regionale 01/2014 (per i parcheggi), si riporta di seguito la tabella con il calcolo degli standard urbanistici minimi previsti per l'intervento:

FABBISOGNO SUPERFICI DA DESTINARE A SPAZI PUBBLICI O DESTINATE AD ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI - D.M. 1444/68 INTEGRATO CON L.R. 14/82 E L.R. 01/2014

	quote	parametro	volume	abitanti	abitanti	tot ab.	slp	istruz.	int. com.	verde pubbl.	parch.	TOT art. 5
			mc	vol/100	vol/80		mq			mq	mq	mq
art. 5	commerciale	0,80					563,80					
	di cui											
	verde pubblico	80%SL/2								451,04		
	parcheggi	80%SL/2										
										451,04		<b>451,04</b>

	quote	parametro	volume	abitanti	abitanti	tot ab.	slp	istruz.	int. com.	verde pubbl.	parch.	TOT art. 3
			mc	vol/100	vol/80		mq			mq	mq	
art. 3	residenze	80 mc/ab	13.018,175		162,73							
	commerciale	100 mc/ab	13.018,175	130,18		293,00						
	di cui											
	istruzione	5 mq/ab						1.465,00				
	int. comune	2,5 mq/ab							732,50			
	verde e sport	10 mq/ab								2.930,00		
	parcheggi	2,5 mq/ab									732,50	
								1.465,00	732,50	2.930,00	732,50	

TOT art. 5										451,04		<b>451,04</b>
TOT art. 3							1.465,00	732,50	2.930,00	732,50		<b>5.860,00</b>
TOTALE (art.3+5)							1.465,00	732,50	3.381,04	732,50		<b>6.311,04</b>
DOTAZIONE							0,00	1.294,00	6.240,00	1.081,00		<b>8.615,00</b>
DIFFERENZA							-1.465,00	+561,50	+2.858,96	+348,50		<b>+2.303,96</b>

Si precisa che il computo delle superfici a parcheggio art. 5 è stato calcolato distribuendo tutta la superficie al verde pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 22 comma 7 della Legge Regionale 01/2014:

*7. Le aree di parcheggio sono computate come insieme dei posti auto e della viabilità di servizio, ad esclusione delle strutture viarie di raccordo con la viabilità di comunicazione. La dotazione di aree di parcheggio di cui ai parametri di parcheggio dell'Allegato A1 soddisfa anche gli standard richiesti da altre norme urbanistiche.*

Dal calcolo effettuato e riportato nella tabella di cui sopra, si evince dunque che la dotazione offerta dal Piano è superiore rispetto al fabbisogno da standard stabilito

dal D.M. 1444/68.

Difatti il piano presenta una differenza, per eccesso, di 2.303,96 mq.

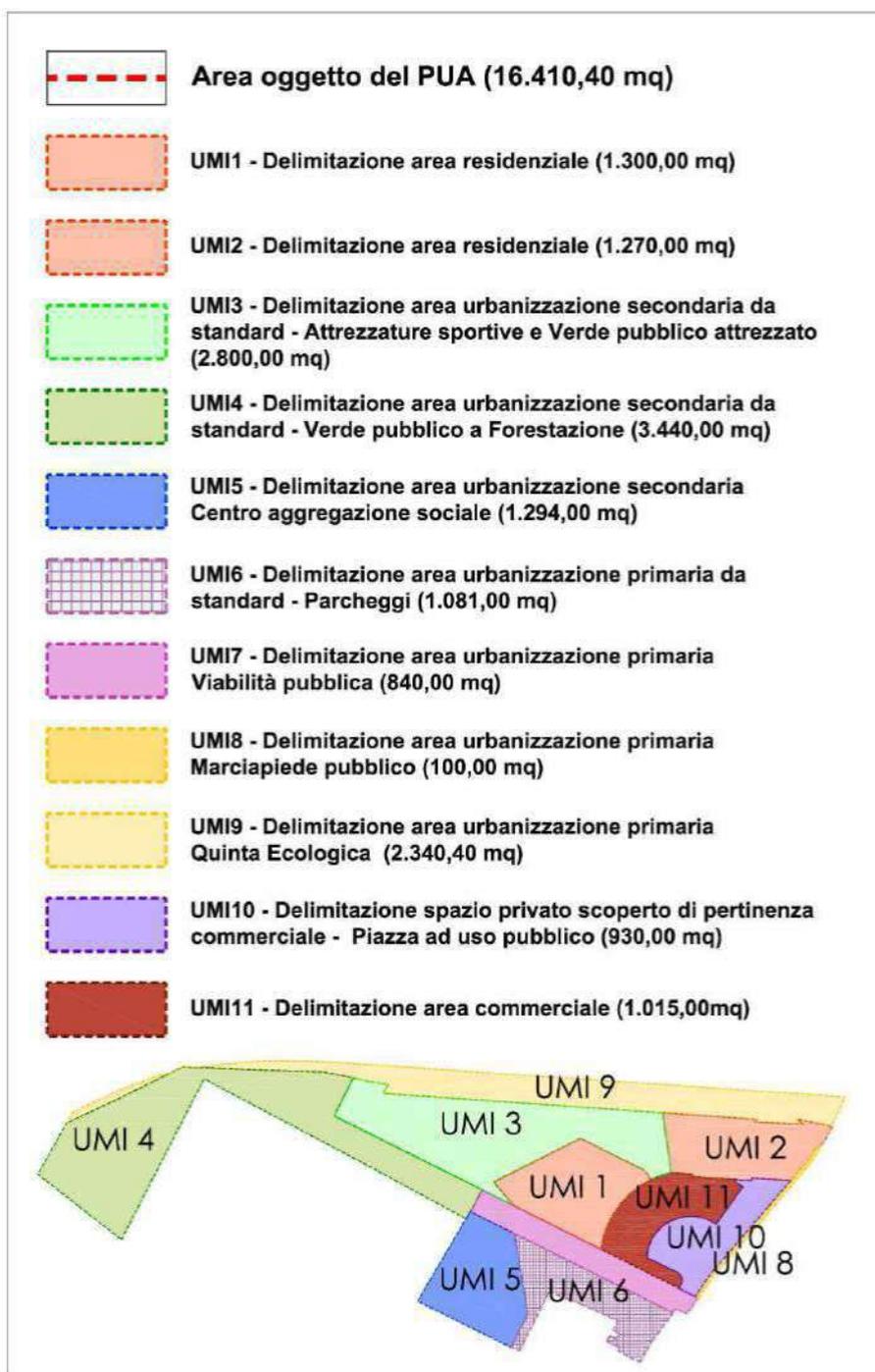
## **SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA**

L'area oggetto del Piano è di **16.410,40 mq** ripartita in **14.070,00 mq** e in **2.340,40 mq** di area pubblica.

La soluzione progettuale proposta si articola nei seguenti punti:

- realizzazione di edifici residenziali privati con parcheggi pertinenziali (UMI 1, UMI 2);
- realizzazione di parco pubblico, con sistemazione dell'area a verde attraverso l'inserimento di percorsi pedonali, area gioco bambini e zona riservata alle attività sportive articolata con campi sportivi e blocco spogliatoi-servizi (UMI 3);
- realizzazione di verde pubblico attraverso intervento di forestazione, con sistemazione dell'area con inserimento di percorsi (pedonali e carrabili) con pavimentazione permeabile naturale in battuto di tufo (UMI 4);
- realizzazione di attrezzature per la collettività, centro di aggregazione sociale con annessi spazi esterni articolati con percorsi pedonali ed aree verdi e parcheggi pertinenziali (UMI 5);
- realizzazione di un parcheggio pubblico (UMI 6);
- realizzazione di viabilità pubblica (UMI 7);
- realizzazione di un'area destinata a marciapiede pubblico prospiciente Via Madonnelle (UMI 8);
- realizzazione di un quinta ecologica (UMI 9);
- realizzazione di uno spazio privato scoperto di pertinenza dell'unità commerciale - piazza ad uso pubblico (UMI 10);
- realizzazione di edifici commerciali privati con parcheggi pertinenziali (UMI 11).

Le superfici di progetto sono articolate secondo il grafico e la tabella che segue (Cfr. Tav. P\_01 e Tav. P\_02):



Per quello che concerne i nuovi volumi da realizzare si riporta la tabella con il calcolo dei volumi e delle superfici di progetto degli edifici sia a carattere privato che pubblico:

<b>UNITA' MINIME DI INTERVENTO A CARATTERE PRIVATO VOLUMI E SUPERFICI</b>					
	<b>SUP. AREA INTERVENTO UMI (MQ)</b>	<b>SUP. LORDE EDIFICI (MQ)</b>	<b>ALTEZZE (M)</b>	<b>VOLUMI (MC)</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
<b>UMI1</b>	<b>1.300,00</b>	388,50	31,50	12.237,75	residenziale e commerciale
		115,00 (10P)	3,10	356,50	
			34,60 <small>(max consentita 35,50)</small>	12.594,25	
<b>UMI2</b>	<b>1.270,00</b>	388,50	34,60 <small>(max consentita 35,50)</small>	13.442,10	residenziale e commerciale
<b>UMI10</b>	<b>930,00</b>				spazio privato scoperto di pertinenza commerciale
<b>UMI11</b>	<b>1.015,00</b>	203,85	6,60	1.345,41	commerciale
		156,10	3,30	515,13	
			6,60 <small>(max consentita 7,00)</small>	1.860,54	
<b>TOTALE</b>				<b>27.896,89</b>	

*(volume realizzabile calcolato 28.140,00)*

<b>UNITA' MINIME DI INTERVENTO DI CARATTERE PUBBLICO VOLUMI E SUPERFICI</b>					
	<b>SUP. AREA INTERVENTO UMI (MQ)</b>	<b>SUP. LORDE EDIFICI (MQ)</b>	<b>ALTEZZE (M)</b>	<b>VOLUMI (MC)</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
<b>UMI3 - 1</b>	<b>2.800,00</b>	<b>188,95</b>	4,00	755,80	attrezzatura parco - spogliatoi e servizi
<b>UMI4</b>	<b>3.440,00</b>				
<b>UMI5</b>	<b>1.294,00</b>	<b>293,52</b>	H <sub>min</sub> =3,30 H <sub>max</sub> =4,20 <small>(max consentita 5,00)</small>	1.100,70	urbanizzazione secondaria - centro sociale
<b>UMI6</b>	<b>1.081,00</b>				
<b>UMI7</b>	<b>840,00</b>				
<b>UMI8</b>	<b>100,00</b>				
<b>UMI9</b>	<b>2.340,40</b>				
<b>TOTALE</b>				<b>1.856,50</b>	

Si puntualizza che per la UMI11 sono stati esclusi dal computo delle volumetrie i porticati e i percorsi coperti oggetto di servitù di passaggio.

I nuovi edifici residenziali hanno una tipologia a "torre" e sono distribuiti in due lotti residenziali ai quali si accede da Via Madonnelle; in particolare al Lotto 1 si accede tramite una strada privata che si inserisce su Via Madonnelle mentre al Lotto 2 si



vita con famiglia mono nucleo.

Inoltre la proposta di progetto prevede la realizzazione di un porticato di pertinenza delle attività commerciali oggetto di servitù di passaggio, che si affaccia sulla piazza pubblica e funge da filtro di accesso al parco e di un percorso coperto che collega le unità residenziali e il corpo commerciale, anch'esso oggetto di servitù di passaggio.

Il blocco commerciale presenta una altezza modesta, creando così un rapporto armonico con gli edifici circostanti e con il parco.

Si precisa che i corpi di fabbrica delle unità residenziali UMI 1 e UMI 2 e dell'unità commerciale UMI11 costituiscono un unico edificio poiché essi al piano terra sono progettati come dei corpi in aderenza.

Per la zona commerciale, le prescrizioni pervenute con prot. 313638 del 13/05/2011 indicavano come attività realizzabili le ipotesi di volumi a destinazione commerciale fino a medie strutture con superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1500 mq.

In sede di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/90, è stata presentata ipotesi dell'area commerciale identificata come media struttura di vendita.

In seguito al Parere del SUAP (Servizio Sportello Unico per le Attività Produttiva) del 23/10/2018 prot. PG/2018/918932 il progetto prevede che le strutture commerciali siano identificate come "esercizi di vicinato".

Si precisa che la struttura di vendita intesa come media distribuzione aveva previsto, per il calcolo dei parcheggi, quanto stabilito dalla L.R. 1/2014, rispettando quelli che sono i parametri per le strutture non alimentari.

Alla luce di quanto prescritto dal Suap e considerando dunque i locali commerciali come esercizi di vicinato, la quantità di parcheggi necessari va calcolata ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942, la quale stabilisce che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Pertanto la quantità di parcheggi necessari risulta inferiore a quella prevista dal piano. Ciò nonostante si prevede di mantenere le aree parcheggio previste al piano interrato, così come illustrato negli allegati di seguito riportati.

La struttura commerciale prevista in progetto è costituita da un'aggregazione di diversi esercizi commerciali, nello specifico 8 esercizi di vicinato, ciascuno dotato di servizi igienici indipendenti.

L'accesso ad ognuno dei 5 negozi posti al piano terra avviene direttamente dallo spazio privato ad uso pubblico antistante la struttura, quello ai 3 negozi posti al piano primo avviene tramite una scala, con ingresso diretto su tale spazio, e un corridoio comune.

Considerato che gli edifici UMI1 e UMI2 e l'unità commerciale UMI11 costituiscono un unico edificio, come già sopra descritto, la struttura prevista dal PUA non può considerarsi "centro commerciale" come riportato nel Parere della Direzione Centrale – Sviluppo Economico, Ricerca e Mercato del Lavoro – Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

La struttura commerciale prevista dal PUA risulta difatti identificata da un'aggregazione di negozi che utilizzano accessi e ingressi diversi, che non sono articolati lungo un percorso pedonale che consente la diretta comunicazione tra i singoli esercizi né usufruiscono di spazi di servizio e infrastrutture comuni e, inoltre, sono ubicati in un corpo di fabbrica che costituisce un unico edificio insieme ad altri due corpi di fabbrica a destinazione residenziale prevalente.

A tal riguardo si evidenzia la Circolare recante indicazioni applicative in merito alla legge regionale della Campania 9 gennaio 2014 n°1 approvata dalla Giunta Regionale della Campania con Decreto dirigenziale n°373 del 03/06/2014 che recita all'art. 3 c. 3 *"Un edificio destinato alla contemporanea presenza di strutture abitative e/o direzionali e commerciali è definito come un immobile privo di destinazione specifica e come tale gli esercizi commerciali in esso insistenti non sono valutati come sommatoria funzionalmente unitaria e non sono pertanto sottoposti alla procedura autorizzatoria di un centro commerciale"*.

La superficie netta di vendita dei locali di progetto è pari a 320,50 mq.

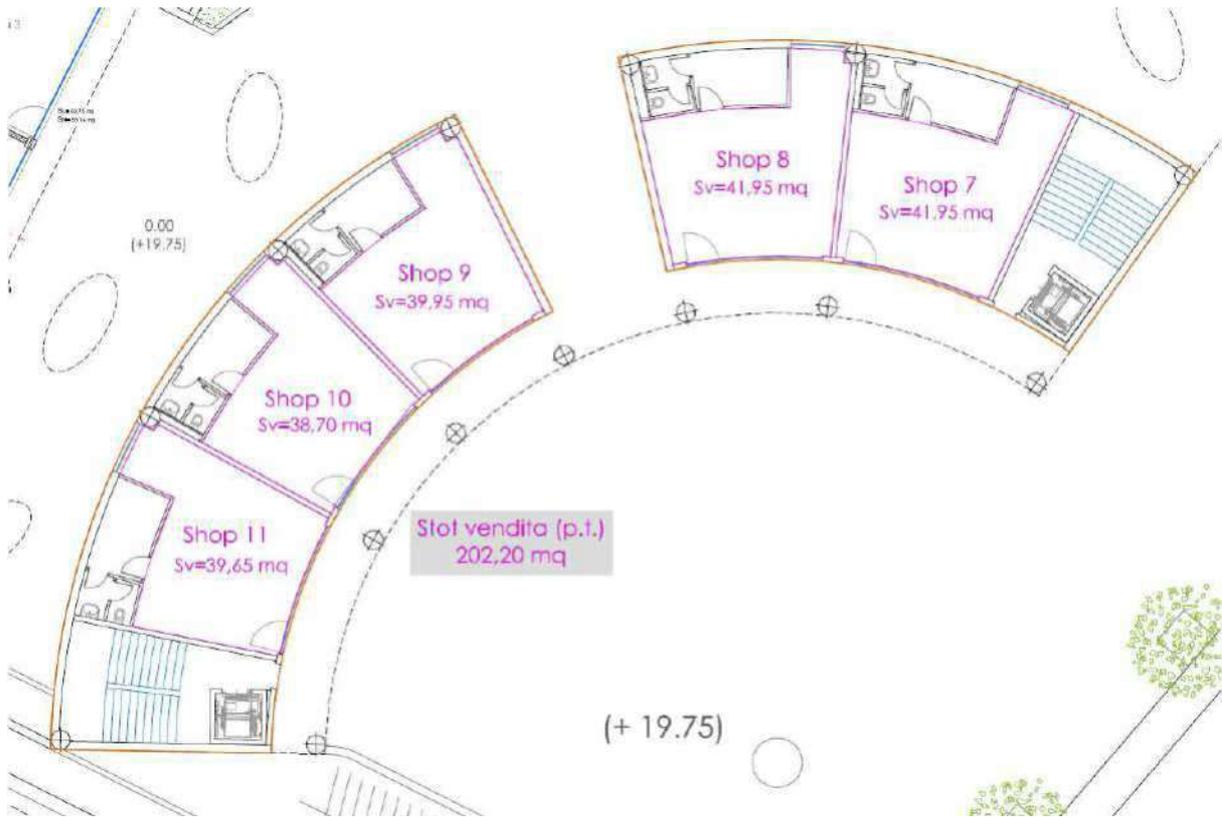


Fig. 5: Pianta piano terra area commerciale

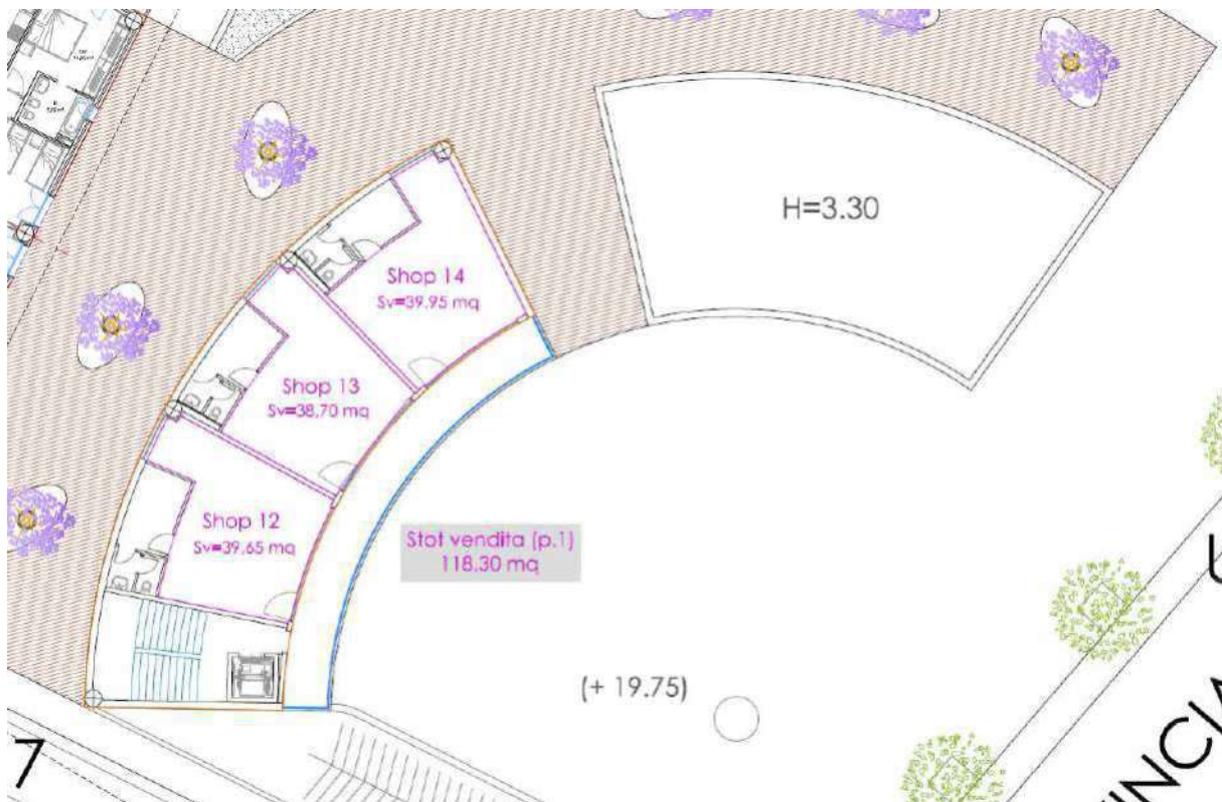


Fig. 6: Pianta piano primo area commerciale

Nelle aree private, residenziali e commerciali, sono previsti parcheggi interrati in modo da soddisfare la richiesta di parcheggi pertinenziali a servizio delle residenze stesse e dei locali commerciali; alle quote interrate di ogni lotto residenziale e commerciale, così come sotto l'area corrispondente alla piazza ad uso pubblico, si prevede un unico piano interrato destinato ad accogliere i parcheggi in oggetto per i Lotti 1 e 2 e per il Lotto 11.

Inoltre per i lotti residenziali UMI 1 e 2 sono previsti anche dei parcheggi a raso esterni.

Il calcolo delle superfici di progetto dei parcheggi interrati residenziali, che non vanno ad invadere le aree pubbliche sono riportati nelle seguenti tabelle:

<b>UNITA' MINIME DI INTERVENTO A CARATTERE PRIVATO VOLUMI E SUPERFICI</b>					
	<b>SUP. AREA INTERVENTO UMI (MQ)</b>	<b>SUP. LORDE EDIFICI (MQ)</b>	<b>ALTEZZE (M)</b>	<b>VOLUMI (MC)</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
<b>UMI1</b>	<b>1.300,00</b>	388,50	31,50	12.237,75	residenziale e commerciale
		115,00 (10P)	3,10	356,50	
			34,60 <small>(max consentita 35,50)</small>	12.594,25	
<b>UMI2</b>	<b>1.270,00</b>	388,50	34,60 <small>(max consentita 35,50)</small>	13.442,10	residenziale e commerciale
<b>UMI10</b>	<b>930,00</b>				spazio privato scoperto di pertinenza commerciale
<b>UMI11</b>	<b>1.015,00</b>	203,85	6,60	1.345,41	commerciale
		156,10	3,30	515,13	
			6,60 <small>(max consentita 7,00)</small>	1.860,54	
<b>TOTALE</b>				<b>27.896,89</b>	

<b>VOLUME E SUPERFICI DI PROGETTO PER RESIDENZIALE E COMMERCIALE</b>		
	<b>VOLUMI (MC)</b>	<b>SUPERFICI DA DESTINARE A PARCHEGGI PERTINENZIALI (Volumetria/10)</b>
<b>UMI1</b>	12.594,25	12.594,25/ 10 = <b>1.259,425 mq</b>
<b>UMI2</b>	13.442,10	13.442,10 / 10 = <b>1.344,21 mq</b>
<b>UMI11</b>	1.860,54	1.860,54 / 10 = <b>186,05 mq</b>

SUPERFICI DESTINATE ALLE AUTORIMESSE		
UMI1	superficie utile autorimessa interrata	1.600,75 mq
UMI2	superficie utile autorimessa interrata	1.842,85 mq (compreso superf. UMI10)
UMI11	superficie utile autorimessa interrata	1.057,50 mq (compreso superf. UMI10)
UMI10	superficie autorimessa destinata alle UMI2 e UMI11	607,90 per UMI2 322,10 per UMI11

SUPERFICI DESTINATE AI PARCHEGGI A RASO		
UMI1	superficie utile parcheggi a raso esterni	103,15 mq
UMI2	superficie utile parcheggi a raso esterni	62,50 mq
UMI11	superficie utile parcheggi a raso esterni	-

Altro punto fondamentale del progetto di piano è costituito dalla realizzazione di una quinta ecologica (cfr. Tav. U\_07) sull'area, di proprietà pubblica, che costeggia l'asse viario di Via Mario Palermo e interesserà una superficie di progetto pari a 2.340,40 mq (cfr. fig. 7).



Fig. 7: la quinta ecologica

Tale intervento ha una doppia funzione ossia realizzare una quinta alberata che contiene al suo interno il nuovo parco previsto dal piano oltre che di filtrare e mitigare

il rapporto fra i nuovi manufatti architettonici e Via Mario Palermo.

Per la struttura del verde della fascia di competenza pubblica posta a Nord, al limite con l'asse viario di Via Mario Palermo, si è prevista la messa a dimora di specie arbustive tipiche dell'areale vesuviano e mediterraneo, di facile manutenzione e resistenti anche ad un regime idrico particolarmente ridotto.

In particolare, si procederà alla messa a dimora di cespugli di oleandri (*Nerium oleander*) alla quota più alta, a ridosso dell'asse viario (specie facilmente sagomabile e di agevole manutenzione), mentre alle quote più basse, appare consigliabile utilizzare specie adatte alla stabilizzazione della scarpatina grazie al loro apparato radicale di tipo fascicolato, quali ad es. ginestre (*Spartium junceum*) e lentisco (*Pistacia lentiscus*). Il sesto di impianto orientativo è 1-1,5 m.

In sede esecutiva si valuterà l'eventuale necessità di realizzazione di una fascinata o palizzata di contenimento dell'erosione al piede della scarpata

L'area destinata a urbanizzazione secondaria da standard, verde pubblico attrezzato di quartiere (cfr. Tav. U\_01 e Tav. U\_02) prevista dal PUA, rappresenta un punto rilevante all'interno del piano.

L'intervento distinto con UMI3 occuperà una superficie pari a 2.800,00 mq (cfr. Fig. 8) e in particolare sarà suddivisa secondo le superfici individuate nella seguente tabella:

<b>TABELLE SUPERFICI DEL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>		
<b>AREE</b>	<b>SUPERFICI (MQ)</b>	
AREA A VERDE	1.006,05	aree a verde con alberature (di cui 122,94 mq destinati ad area gioco attrezzata con giochi per bambini)
SPAZI E PERCORSI PEDONALI PAVIMENTATI E ATTREZZATI	793,00	aree e piazze pavimentate dotate di arredo urbano quali panchine, cestini per rifiuti, ecc
ATTREZZATURE SPORTIVE	683,00	campo da calcetto e campo polivalente
ATTREZZATURE SPORTIVE	188,95	1 - Locale spogliatoi / servizi
PARCHEGGI (di pertinenza dell'attrezzatura sportiva)	129,00	
<b>TOTALE</b>	<b>2.800,00</b>	



Fig. 8: il verde pubblico attrezzato UMI 13

Il parco sarà organizzato con aree pedonali pavimentate e arredate con panchine e cestini getta rifiuti.

Per quanto concerne il verde ornamentale di pertinenza e a corredo delle attrezzature sportive, questo viene riorganizzato secondo il dettaglio delle planimetrie di progetto seguendo le seguenti linee guida nella scelta delle specie.

Alberi di grandi dimensioni: querce sempreverdi come il leccio (*Quercus ilex*) o querce caducifolie (*Quercus pubescens*).

Alberi di medie dimensioni: sempreverdi come l'alloro (*Laurus nobilis*) o caducifolie come l'acero campestre (*Acer campestre*) o l'orniello (*Fraxinus ornus*). Adatti anche l'olivo (*Olea europea*) o, volendo privilegiare la fioritura primaverile, l'albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*) o, di taglia leggermente più ridotta, la Lagerstremia (*Lagerstroemia indica*).

Alberelli, arbusti e cespugli di ridotte dimensioni afferenti alla vegetazione mediterranea, come il corbezzolo (*Arbutus unedo*), il mirto (*Myrtus communis*), il rosmarino (*Rosmarinus officinalis*, anche con varietà dal portamento prostrato), il viburno (*Viburnum spp.*), la fillirea (*Phyllirea angustifolia*), la lavanda (*Lavandula*

angustifolia), le salvie (*Salvia* spp.).

Per eventuali necessità di siepi si consiglia l'utilizzo del lauroceraso (*Prunus laurocerasus*).

Per le superfici inerbite, servite inevitabilmente da adeguato impianto di irrigazione, si consiglia l'utilizzo di una graminacea macroterma come la gramigna (*Cynodon ibrido* var. 'Yukon' = Bermuda Grass Yukon), che ingiallisce nel periodo di riposo invernale (una delle poche controindicazioni di questa scelta) solo a temperature inferiori ai 2°C.

Le essenze arboree da impiantare sono scelte in funzione della loro coerenza con le serie dinamiche della vegetazione presente e della loro sensibilità alle tipologie di inquinamento atmosferico rilevabili; sarà anche previsto un sistema di irrigazione automatizzato delle aree a verde.

Le suddette alberature sono appartenenti alla macchia mediterranea, secondo le modalità previste all'art. 55 delle Norme di attuazione del Prg, al fine di determinare delle *aree ecologiche*.

Il parco sarà inoltre articolato con un'area giochi attrezzata per bambini e da piazzole per la sosta; si prevede altresì un sistema di attrezzature sportive costituito da un campo da calcio a 5, un campo polivalente - pallavolo/basket e un blocco spogliatoi-servizi a supporto dei due impianti sportivi e dell'intero parco.

Il progetto prevede la realizzazione di un'ulteriore zona a parco, distinta come UMI4 e che occupa una superficie pari a 3.440,00 mq (cfr. Fig. 9), articolata secondo un intervento di forestazione tale da creare un polmone verde all'interno di una area estremamente urbanizzata della città.

<b>TABELLE SUPERFICI DEL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>		
<b>AREE</b>	<b>SUPERFICI (MQ)</b>	
AREA A VERDE - FORESTAZIONE	2.492,50	aree a verde con alberature
SPAZI E PERCORSI PEDONALI	947,50	percorsi in battuto di tufo dotati di arredo urbano quali panchine, cestini per rifiuti, ecc
<b>TOTALE</b>	<b>3.440,00</b>	



Fig. 9: il verde pubblico – forestazione UM14

L'albero in città è una componente fondamentale della qualità dell'ambiente. Nonostante le condizioni non ottimali in cui si trovano a vivere nei contesti urbani e periurbani, ad alta concentrazione di infrastrutture, persone e attività, gli alberi forniscono numerosi benefici ambientali, sociali ed economici. Essi vanno gestiti al fine di tutelarne e valorizzarne nel tempo i servizi ecosistemici.

Il progetto previsto mira a ridurre la manutenzione ordinaria e ad evitare sprechi di risorse cruciali come acqua ed energia.

In quest'ottica, le specie da prediligere sono in generale quelle autoctone, più resistenti e con minori esigenze idriche e di manutenzione, ponendo cura alle caratteristiche specifiche (potenziale allergenico, emissione di composti organici volatili, superficialità degli apparati radicali, produzione di bacche e frutti, etc.) in funzione degli usi prevalenti e dell'ubicazione rispetto alle infrastrutture viarie. L'obiettivo del nuovo impianto è la lotta ai cambiamenti climatici e l'incremento della biodiversità urbana e periurbana attraverso la creazione di una nuova area boscata.

Il verde urbano può portare grandi benefici in termini di mitigazione e adattamento alle emissioni climalteranti grazie alle funzioni biologiche delle piante, che permettono l'assorbimento della CO<sub>2</sub> e la depurazione dell'aria dagli inquinanti, contrastando l'effetto "isola di calore" tipico delle città. Non solo, l'attività di forestazione urbana contribuisce a riqualificare e migliorare la vivibilità dell'ambiente

urbano, con ricadute positive di carattere sociale e relazionale.

Il parco sarà organizzato con percorsi pedonali e carrabili realizzati con pavimentazione permeabile naturale battuto di tufo (i percorsi carrabili saranno realizzati con l'inserimento di rete strutturale in fibra di vetro), arredati con panchine e cestini getta rifiuti.

Per quanto riguarda la scelta delle essenze che caratterizzano l'intervento, queste ultime sono organizzate secondo il dettaglio delle planimetrie di progetto seguendo le seguenti linee guida nella scelta delle specie.

Si riporta di seguito una distinta delle specie arboree ed arbustive previste e delle loro caratteristiche:

#### SPECIE ARBOREE

**Qi – Quercus ilex – Leccio** (specie sempreverde arborea autoctona con qualità tecnico-ecologiche per interventi di forestazione).

*Caratteristiche del suolo:* preferisce terreni alcalini aridi nel periodo estivo, ma si adatta anche a suoli acidi relativamente umidi.

*Caratteristiche ecologiche:* specie mediterranea longeva adattata a suoli poveri e resistente alla siccità estiva.

*Vantaggi:* efficace funzione fonoassorbente; specie longeva.

Indicata alla funzione di schermatura del rumore in quanto specie sempreverde, con foglie spesse, chioma densa e portamento compatto.

Moderato grado di allergenicità.

**Qp – Quercus pubescens – Roverella** (specie arborea autoctona caducifoglie con qualità tecnico-ecologiche per interventi di forestazione)

*Caratteristiche del suolo:* Indifferente al suolo vegeta meglio su suoli basici (pH ottimale > 6) e si adatta a terreni pionieri anche argillosi, ben drenati.

*Caratteristiche ecologiche:* Specie termofila, xerofila, basifila

*Vantaggi:* Specie adattabile e longeva. Efficace funzione fonoassorbente. Buona capacità di attecchimento su suoli post-agrari. Basso grado di allergenicità.

**Oc – *Ostrya Carpinofilia* – Carpino Nero**

Albero alto da 2 a 10 m, con chioma ovale, irregolare; fusto diritto con corteccia bruno-grigia, liscia. Foglie ovali-lanceolate, a margine seghettato, verde chiaro; fiori maschili penduli gialli di 8-10 cm, in gruppi di 2-3 e fiori femminili più piccoli, portati sulla stessa pianta. Infruttescenze ovoidali, pendule, lunghe fino a 6 cm, composte da squamette secche biancastre portanti i piccoli frutti contenenti i semi.

*Caratteristiche del suolo:* Pianta dei boschi di colline e di basse montagna che colonizza anche suoli nudi.

Su substrati carbonatici anche magri e idricamente poveri, tuttavia in presenza di consistente umidità atmosferica, di cui si avvantaggia notevolmente nel suo ciclo vegetativo.

Pianta che può definirsi di ampia adattabilità, con tendenza al carattere pioniero (ad esempio dopo il passaggio di incendi boschivi) su suoli superficiali e primitivi.

Di temperamento termofilo e discretamente xerofilo, si consocia spesso, dal livello del mare fino a 600-700 m, con *Fraxinus ornus* (formando estesi orno-ostrieti) e con *Quercus pubescens* (talora con *Quercus ilex* su versanti molto acclivi);

Si dimostra particolarmente resistente alle gelate, sia autunnali precoci, sia primaverili tardive.

*Caratteristiche ecologiche:* usato nelle alberature stradali in quanto resistente all'inquinamento.

*Vantaggi:* viene impiegato come pianta ornamentale in parchi e giardini, oltre che per alberature di strade e viali cittadini.

Moderato grado di allergenicità.

**Fo – *Fraxinus ornus* – Orniello** (specie arborea autoctona caducifoglie con qualità tecnico-ecologiche per interventi di forestazione)

*Caratteristiche del suolo:* Poco esigente, si adatta a terreni aridi, sia calcarei che argillosi.

*Caratteristiche ecologiche:* Specie termofila e xerofila in grado di colonizzare anche luoghi rocciosi. Buona capacità di attecchimento su suoli post-agrari. Il polline è

gradito agli apoidei.

*Vantaggi:* Basso potenziale di formazione dell'ozono. Adatto alla creazione di barriere antirumore.

Moderato grado di allergenicità.

#### SPECIE ARBUSTIVE

**V – *Viburnum* – *Viburno*** (specie arbustiva autoctona per interventi di forestazione)

*Caratteristiche del suolo:* Suoli aridi e ben drenati; si presta all'uso su suoli poveri e sabbiosi.

*Caratteristiche ecologiche:* Specie tipica della macchia e dei boschi sempreverdi mediterranei.

*Vantaggi:* Basso potenziale di formazione dell'ozono. Adatto alla creazione di barriere antirumore.

Moderato grado di allergenicità.

**Ph – *Phyllirea angustifolia* - *Ilatro sottile*** (specie arbustiva autoctona per interventi di forestazione)

*Caratteristiche del suolo:* Macchie e garighe in ambiente aridissimo e caldo, dal livello del mare fino a 600 metri. Colonizza spesso terreni difficili e siccitosi. Comune lungo tutta la costa tirrenica.

*Caratteristiche ecologiche:* Specie più termofila, diffusa nel Bacino Mediterraneo occidentale e centrale.

Pianta legnosa arbustiva sempreverde, alta da 1 a 3 metri con corteccia grigiastrea e rami giovani glabri o finemente pelosi, numerosi e con internodi molto raccorciati.

*Vantaggi:* Necessita di poche cure ed è sempreverde.

Fiori profumati a fine primavera, inizio estate.

Resiste bene al clima marino e mediterraneo.

Ideale per formare siepi in clima mediterraneo e costiero.

I campi da gioco presentano dimensioni che rispettano le norme CONI per

l'impiantistica sportiva, approvate con delibera del Consiglio Nazionale di del CONI n. 1379 del 25/06/2008. Nello specifico la normativa consente, per attività sportive non destinate all'agonismo in cui possono svolgersi tutte le attività propedeutiche, dimensioni inferiori a quelle previste per l'agonismo con una tolleranza del 20% sulle dimensioni in pianta e sulle altezze libere, rimanendo obbligatoria la presenza di fasce di rispetto conformi a quelle previste dalle norme CONI.

Pertanto, tenuto conto delle suindicate indicazioni e che la dimensione minima degli spazi di attività del campo di calcio a 5, disciplinata dalla FIGC Lega Nazionale Dilettanti è da considerarsi con una tolleranza del 20%, si prevede un campo di progetto che presenta una dimensione di mt 20x12, con fascia di rispetto su tutto il perimetro di 1,50 m.

Per quanto concerne il campo polivalente, il regolamento della FIP (federazione italiana pallacanestro), stabilisce che le dimensioni minime dell'area gioco devono essere di mt 26x12, pertanto considerando una tolleranza del 20% il campo polivalente presente in progetto ha una dimensione di mt 20.80x11.20 con fascia di rispetto su tutto il perimetro di 1,50 m (cfr. Tav. U\_03 e fig.10).



Fig. 10: planimetria dei campi sportivi

Il manufatto a servizio del verde pubblico è articolato in due parti: una a servizio del parco stesso e l'altra a servizio delle attività sportive (cfr. Tav. U\_04 e fig.11).

La parte che ospita gli spogliatoi è articolata con ambienti distinti per sesso e muniti di bagno separatamente, una zona pronto soccorso anch'essa munita di bagno e un piccolo deposito.

L'area a servizio del parco ospita la guardiola con annesso bagno, un deposito di attrezzature e materiali necessarie alla manutenzione del parco e servizi igienici per i fruitori.

Sono stati previsti per tale blocco spogliatoi un numero ridotto di posti auto a servizio dello stesso, ai quali vi si accede dal percorso carrabile che parte dalla nuova strada pubblica.

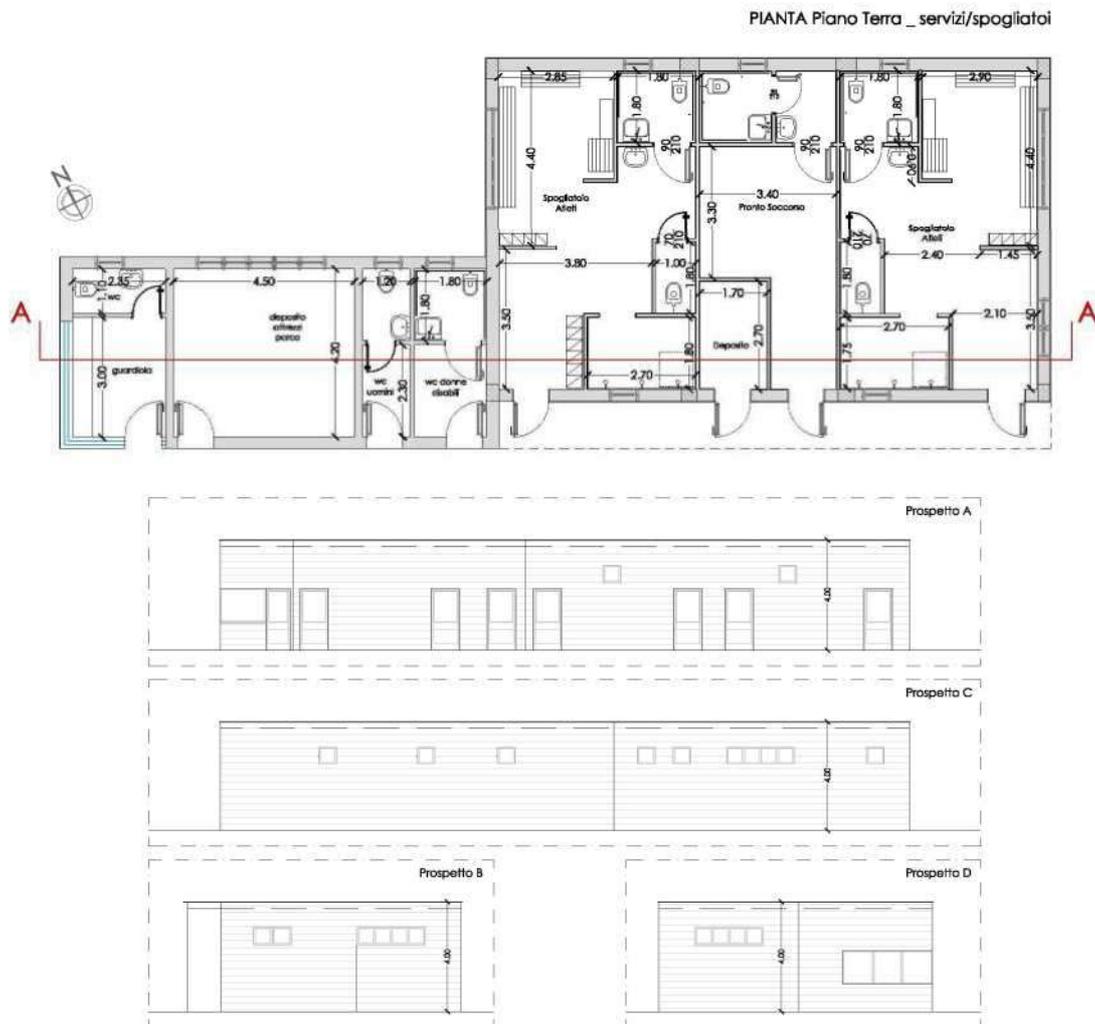


Fig. 11: schema di progetto blocco spogliatoi-servizi \_ Pianta e Prospetti

L'accesso al parco è consentito dalla viabilità pubblica di progetto che si innesta su via Madonnelle: sono difatti presenti lungo di essa un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile per i mezzi di soccorso.

Inoltre l'accesso, esclusivamente per i pedoni, è consentito dal percorso che si affaccia sulla piazza (per il quale attraversamento si prevede una servitù di passaggio) e dal centro sociale.

Altra opera di urbanizzazione da standard prevista dal progetto è il parcheggio pubblico (cfr. Tav. U\_06). Quest'ultimo sarà posizionato direttamente in prossimità alla via Madonnelle, attraverso accessi riservati per l'ingresso e l'uscita in modo da non incidere sul traffico locale (cfr. Fig. 12).

La superficie destinata a tale funzione è pari a 1.081,00 mq; il parcheggio è recintato e l'accesso avviene direttamente da Via Madonnelle attraverso la nuova strada pubblica prevista da progetto.

Il parcheggio ospiterà 26 posti auto di cui 1 riservato ai disabili, così come previsto dalla normativa vigente in materia (1 posto auto ogni 50 o frazione di 50).

Gli stalli sono delle dimensioni di 2,50x5,00m (12,50 mq), mentre il posto riservato è di 3,20x5,00 m.

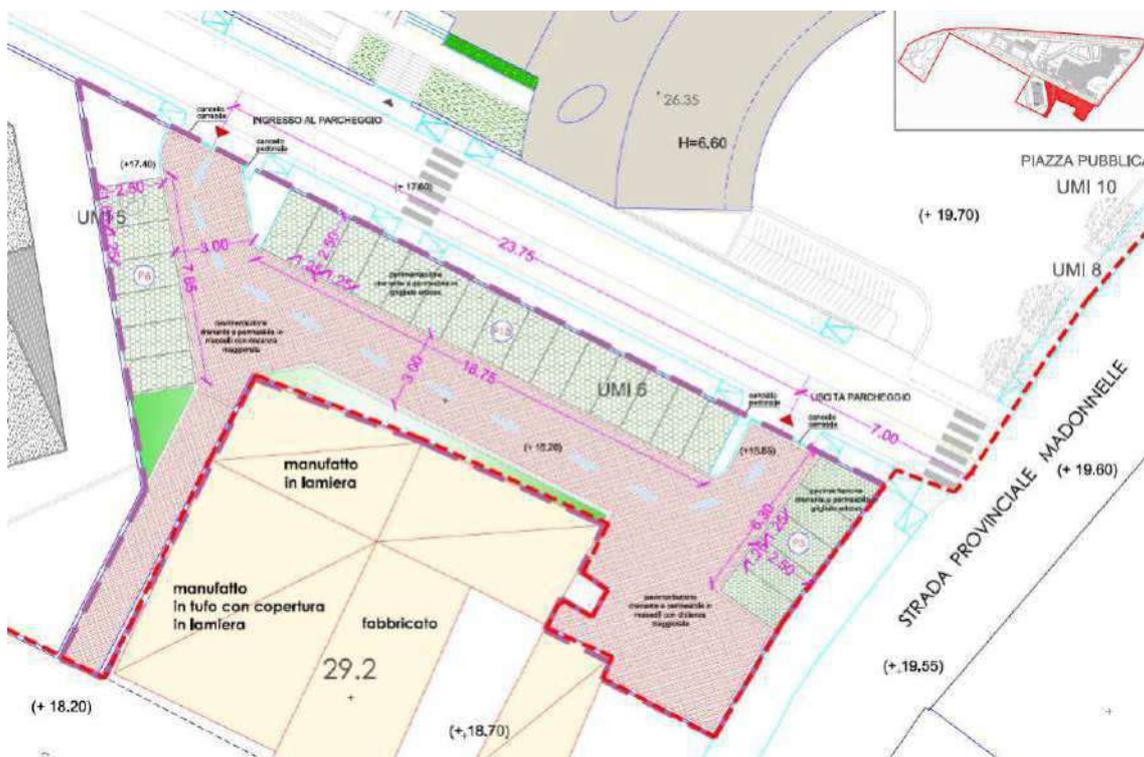


Fig. 12: il parcheggio pubblico

Altro punto fondamentale del progetto di piano è la realizzazione di attrezzature per la collettività e in particolare di un centro di aggregazione sociale la cui superficie è costituita da 1.294,00 mq (cfr. Fig. 13).

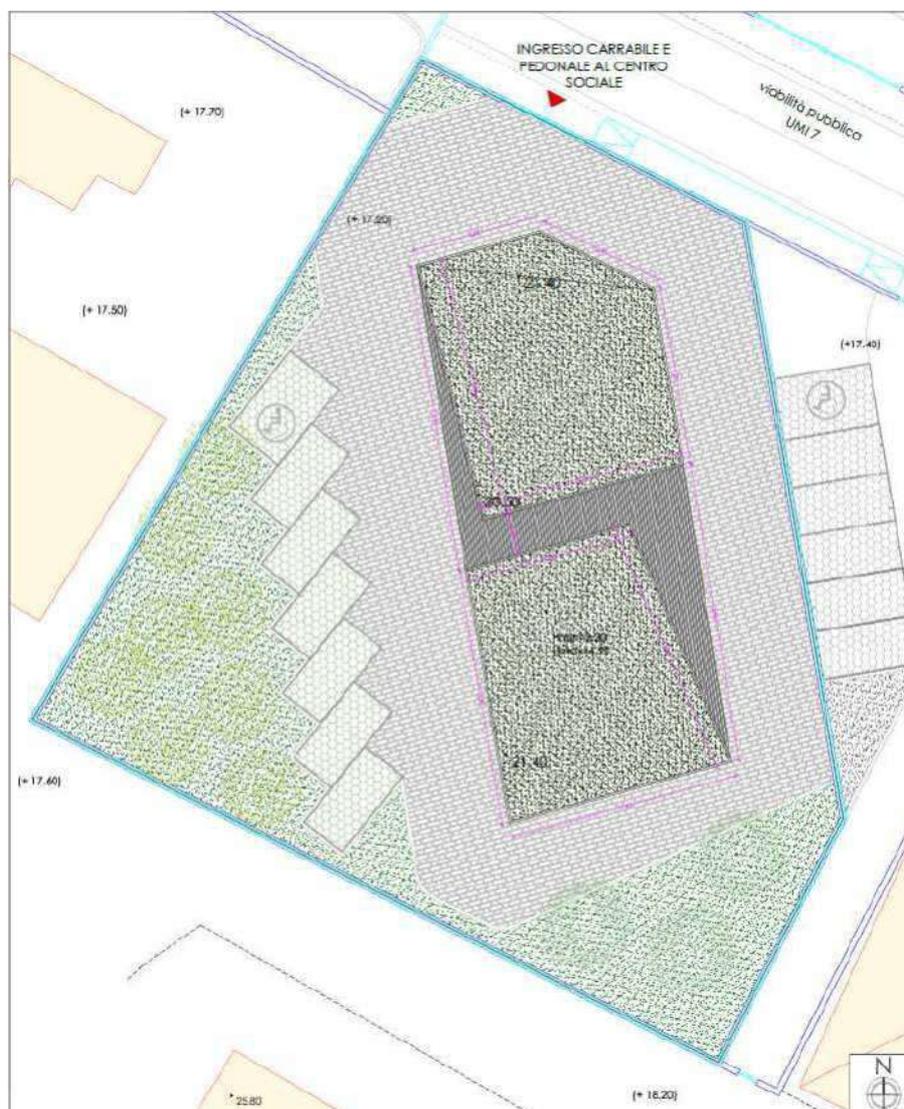


Fig. 13: stralcio planimetrico del centro di aggregazione sociale

Il nuovo manufatto ad unico livello (cfr. Tav. U\_05) si inserisce in maniera armoniosa tra i fabbricati esistenti, esterni all'area di progetto.

Il centro, seppur integrato con il contesto, è progettato in maniera autonoma rispetto alle altre unità minime di intervento. Difatti ha ingresso indipendente ed è dotato di parcheggi pertinenziali a raso (che soddisfano la richiesta di 1 mq di parcheggi ogni 10 mc di volumetria) e di percorsi e spazi verdi. Internamente il centro ospita uno

spazio di accoglienza con annessi servizi, una sala proiezioni e diversi spazi per uffici articolati con pareti mobili tali da rendere flessibili gli spazi adiacenti (cfr. Fig. 14-15).

La progettazione del centro ha seguito le indicazioni fornite dall'ente interessato.

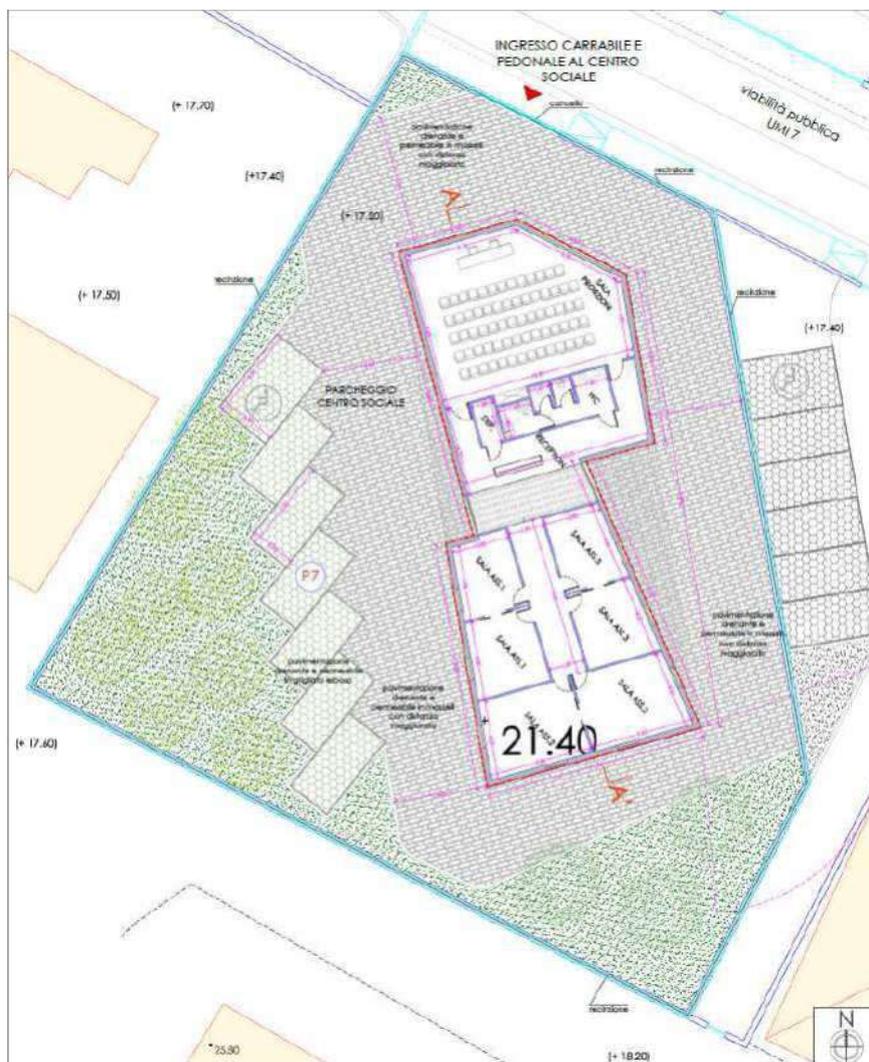
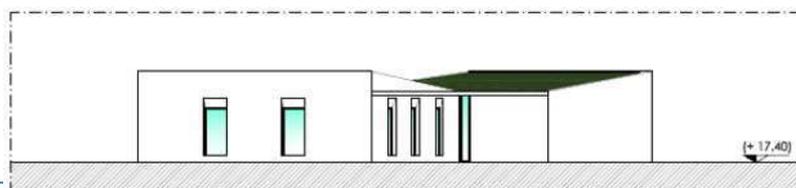
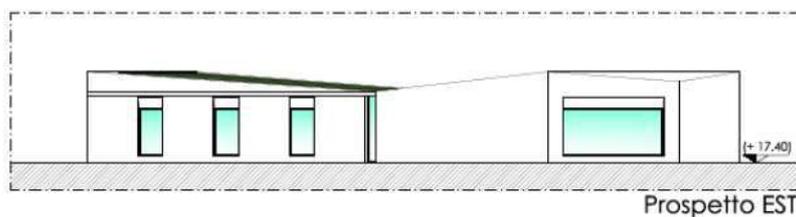


Fig. 14: schema di progetto del centro di aggregazione sociale



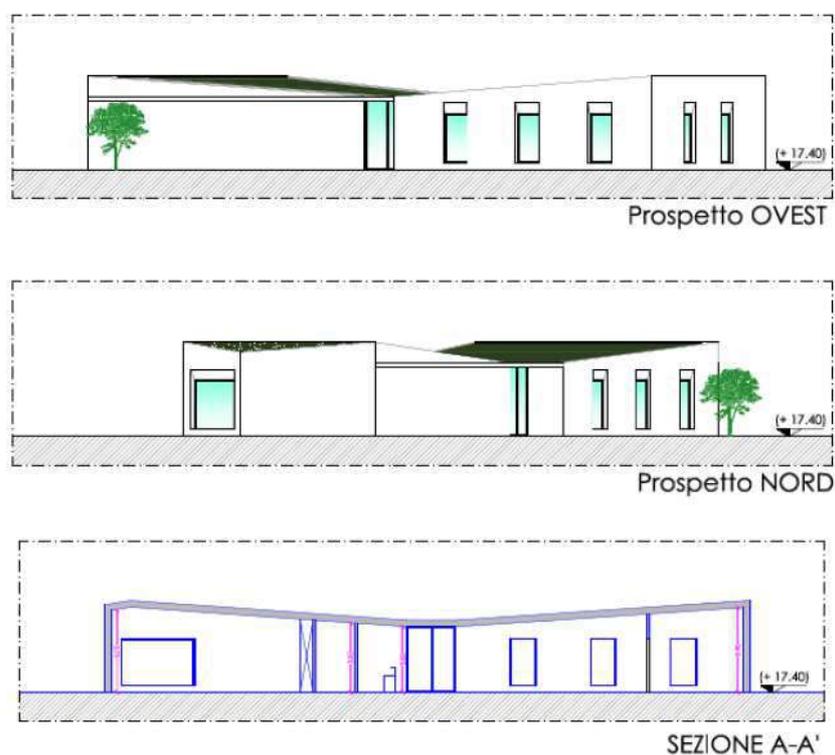


Fig. 15: prospetti e sezioni del centro di aggregazione sociale

Si riportano di seguito le tabelle con le superfici e i volumi riguardanti il centro di aggregazione sociale:

<b>SUPERFICI E VOLUMI DI PROGETTO UMI 5</b>	
<b>Destinazione UMI 5: centro di aggregazione sociale</b>	
Area di sedime di edificio :	333,52 mq
Superficie utile :	263 mq
Superficie sagoma edificio :	293,52 mq
Superficie totale lorda	293,52 mq
Altezza edificio fuoriterra	h.min:3,30 h,max:4,20 h,media: 3,75 m
Altezza massima consentita	Hmax = 5,00 mt
Volumetria totale edificio fuoriterra	1100,70 mc

<b>SUPERFICIE MINIMA DA DESTINARE A PARCHEGGI DI PERTINENZA DEL CENTRO</b>		
	<b>VOLUMI (MC)</b>	<b>SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGI PERTINENZIALI (Volumetria / 10)</b>
UMI 5	1.100,70	1.100,70/ 10 = <b>110,07 mq</b>

<b>SUPERFICIE DESTINATA ALL'AREA PARCHEGGI</b>		
UMI 5	superficie utile area parcheggi	242,00 mq di cui 91,00 posti auto

Si riporta di seguito la tabella con le superfici di tutte le aree conformanti il PUA:

**INSEDIAMENTO RESIDENZIALE PRIVATO**

				superficie	volume	unità commerciali	oggetto di cessione	parcheggi pertinenziali		totale parcheggi pertinenziali	
								a raso	Interrati		mq
a)	UMI 1			mq	mc	n°	SI/NO - mq				
				superficie coperta	523,40	12.594,25	3	NO			
				verde privato	97,65						
				viabilità carrabile e pedonale	570,95						
				parcheggi	108,00				108,00	1.800,75	1.708,75
<b>totale UMI 1</b>				<b>1.300,00</b>	<b>12.594,25</b>	<b>3</b>			<b>108,00</b>	<b>1.800,75</b>	<b>1.708,75</b>
b)	UMI 2			superficie coperta	513,00	13.442,10	3	NO			
				verde privato	186,65						
				viabilità carrabile e pedonale	507,85						
				parcheggi	62,50				62,50	1.842,85	1.905,35
				<b>totale UMI 2</b>				<b>1.270,00</b>	<b>13.442,10</b>	<b>3</b>	
<b>a+b = C</b>				<b>totale insediamento Residenziale</b>					<b>170,50</b>	<b>3.443,60</b>	<b>3.614,10</b>

**INSEDIAMENTO COMMERCIALE PRIVATO**

d)	UMI 11			superficie coperta	917,05	1.860,54	8	NO			
				viabilità carrabile e pedonale	97,95						
				parcheggi						1.057,50	1.057,50
				<b>totale UMI 11</b>					<b>1.015,00</b>	<b>1.860,54</b>	<b>8</b>
d1)	UMI 10			superficie scoperta di pertinenza commerciale - piazza ad uso pubblico -	930,00			NO			
				<b>totale UMI 10</b>					<b>930,00</b>		
<b>d+d1=D</b>				<b>totale insediamento Commerciale</b>						<b>1.057,50</b>	<b>1.057,50</b>
<b>C+D = E</b>				<b>totale insediamento Privato</b>					<b>170,50</b>	<b>4.501,10</b>	<b>4.671,60</b>

**URBANIZZAZIONI**

				superficie	volume		oggetto di cessione	parcheggi pertinenziali		totale parcheggi pertinenziali		
								a raso	Interrati		mq	mq
f)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA			mq	mc		SI/NO - mq					
				riqualificazione verde lungo via Palermo	2.340,40			NO				
				marciapiede su via Madonna	100,00			SI - 100,00				
				viabilità carrabile e pedonale pubblica	840,00			SI - 840,00				
				parcheggio pubblico da standard	1.051,00			SI - 1.051,00				
<b>totale Urbanizzazioni primarie</b>				<b>4.361,40</b>			<b>2.021,00</b>					
g)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Attrezzature sportive e verde pubblico attrezzato		aree a verde attrezzato (dici 146,20 mq destinati area gioco attrezzata con giochi per bambini)	931,15			SI - 931,15				
				spazi pedonali pavimentati e attrezzati	867,90			SI - 867,90				
				attrezzature sportive - campi da gioco	683,00			SI - 683,00				
				attrezzature sportive - blocco spogliatoi/servizi	188,95	755,80		SI - 188,95				
	parcheggi (di pertinenza dell'attrezzatura sportiva)	129,00			SI - 129,00	129,00		129,00				
	<b>totale UMI 3</b>				<b>2.800,00</b>	<b>755,80</b>				<b>129,00</b>	<b>129,00</b>	
			Verde pubblico a forestazione		aree a verde - forestazione	2.594,50			SI - 2.594,50			
					spazi pedonali in battuto di tufo	845,50			SI - 845,50			
<b>totale UMI 4</b>					<b>3.440,00</b>			<b>3.440,00</b>				
<b>totale attr. sportive e verde</b>				<b>6.240,00</b>	<b>755,80</b>			<b>6.240,00</b>		<b>129,00</b>		
h)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Centro di aggregazione sociale		superficie coperta	293,52	1.100,70		SI - 293,52				
				superficie di pertinenza (pedonale pedana, e parcheggi)	1.000,48			SI - 1.000,48	91,00		91,00	
				<b>totale UMI 5</b>				<b>1.294,00</b>	<b>1.100,70</b>		<b>1.294,00</b>	
<b>g + h = I</b>				<b>totale Urbanizzazioni Secondarie</b>					<b>220,00</b>	<b>220,00</b>		
<b>f + I = L</b>				<b>totale Urbanizzazioni</b>					<b>11.895,40</b>	<b>1.856,50</b>	<b>220,00</b>	
<b>E + L = M</b>				<b>totale superficie oggetto di PUA</b>					<b>16.410,40</b>			
Volumetria ammissibile				totale volumetria ammissibile PUA					<b>28.140,00</b>			
Volumetria di progetto				totale volumetria di progetto PUA					<b>27.896,89</b>			

## ACCESSIBILITÀ

L'ingresso al parco attrezzato avrà luogo dalla strada via Madonnelle attraverso la piazza ad uso pubblico delimitata dall'edificio adibito ad attività commerciale (attraverso servitù di passaggio) e attraverso gli accessi posti sulla nuova strada pubblica di progetto.

Altresì gli accessi al parcheggio pubblico, al parcheggio di pertinenza dei locali commerciali, al centro di aggregazione sociale e al Lotto 1 avverranno attraverso la nuova viabilità pubblica di progetto; l'accesso all'area residenziale Lotto 2 avviene direttamente da via Madonnelle (cfr. Tav P\_07).

In tal modo si crea la possibilità di relazionare strettamente il traffico pedonale con uno spazio pubblico attrezzato per la sosta e per lo svago.

Il nuovo asse viario è uno dei punti rilevanti dell'intervento: esso caratterizza il progetto e crea un percorso unico pubblico/privato sul quale sono localizzati gli accessi alle diverse unità minime di intervento.

L'area sarà completamente recintata lungo il suo perimetro, così come saranno delimitate le zone pubbliche da quelle private.

Gli accessi saranno dotati di cancelli carrabili e/o pedonali.

## AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il piano prevede la cessione di aree all'amministrazione comunale, così come rappresentato nel grafico e nelle tabelle sotto riportate.

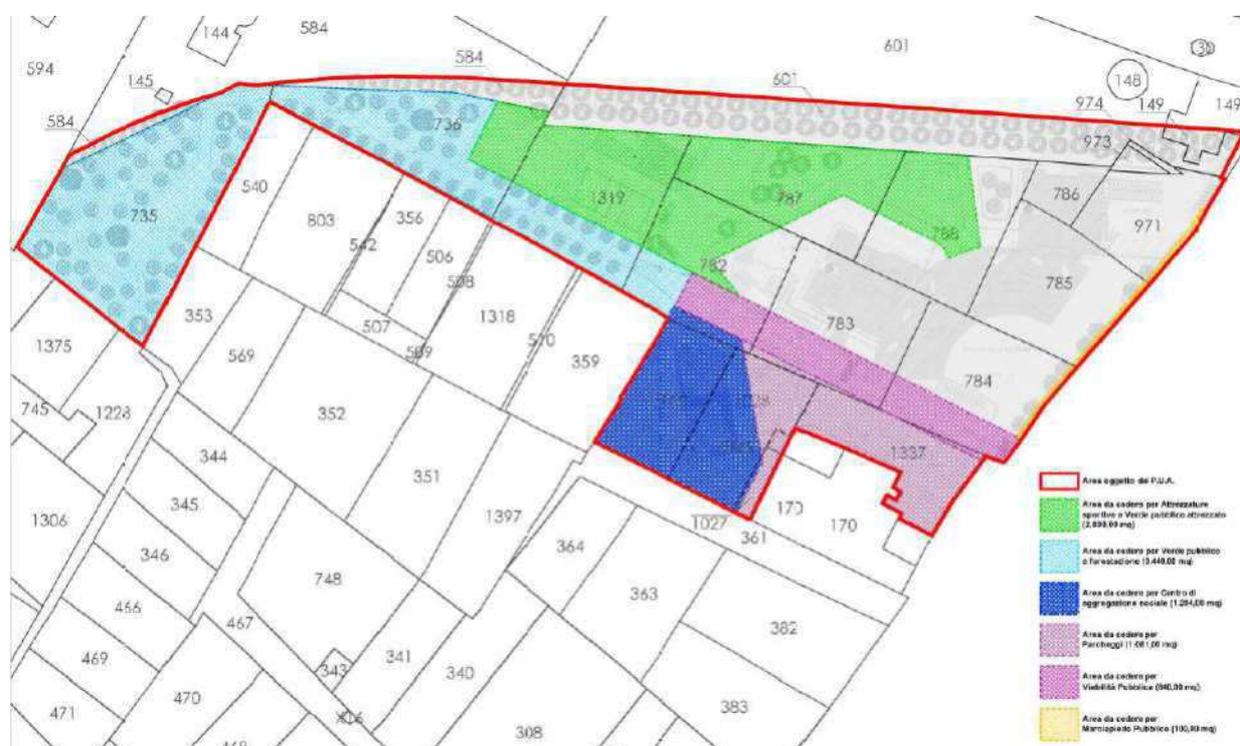


Fig. 16: individuazione su base catastale e quantificazione delle aree da cedere al comune

URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
	Particelle catastali impegnate	Note	Superfici oggetto di cessione
<b>MARCIAPIEDE PUBBLICO</b>	784	parte	
	785	parte	
	971	parte	
			100,00 mq
<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	782	parte	
	783	parte	
	784	parte	
	1337	parte	
			840,00 mq
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	782	parte	
	783	parte	
	1026	tutta	
	1027	parte	
	1028	parte	
	1337	parte	
			1.081,00 mq

URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
	Particelle catastali impegnate	Note	Superfici oggetto di cessione
<b>CENTRO SOCIALE</b>	782	parte	
	1028	parte	
	1029	parte	
			1.294,00 mq
<b>VERDE PUBBLICO UMI3</b>	782	parte	
	787	parte	
	788	parte	
	736	parte	
	1319	parte	
			2.800,00 mq
<b>VERDE PUBBLICO UMI4</b>	782	parte	
	735	parte	
	736	tutta	
	1319	parte	
			3.440,00 mq

## TUTELA DEL SUOLO

Come previsto dal “Piano stralcio per la Tutela del suolo e delle risorse idriche” il progetto di piano è improntato sulla sostenibilità ambientale.

In riferimento all’art. 5 il progetto rispetta l’indice di permeabilità del 50% della superficie totale. Nel calcolo di tale percentuale è stata computata la superficie delle coperture del centro sociale, essendo previsto il sistema di recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Nonostante la percentuale di superficie filtrante sia rispettata, il progetto prevede l’uso di materiali con permeabilità equivalente al prato, considerati anch’essi permeabili al 100%.

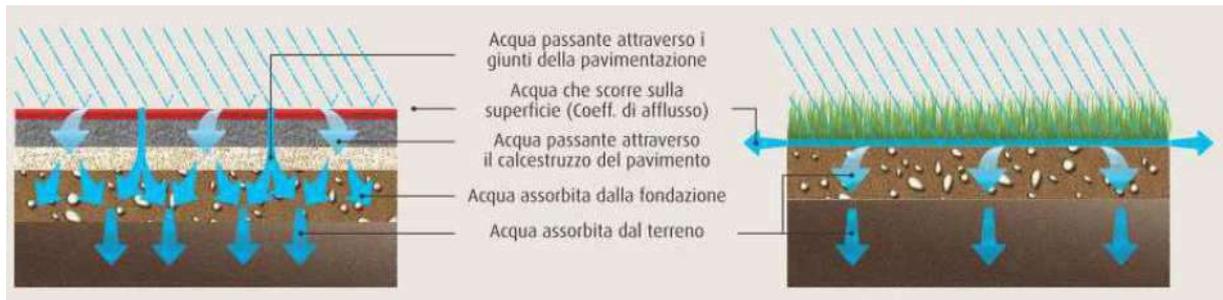


Fig. 17: esempio di superfici permeabili



Fig. 18: calcolo delle superfici permeabili del PUA

area PUA = 16.410,40 mq

area IMPERMEABILIZZ. (da norma) = 50% 16.410,40 = 8.205,20 mq

area PERMEABILE (verde + cop. centro soc. con sistema raccolta acque)=8.700,00 mq circa

Si specifica che la superficie considerata permeabile (circa 8.700,00 mq) è costituita da tutte le aree a verde quali le aiuole dell'UMI3 e dell'UMI5, l'area boschiva dell'UMI4 con i relativi percorsi permeabili naturali (carrabili e pedonali) in battuto di tufo, l'intera quinta ecologica, i campi sportivi, oltre che le piccole aiuole presenti nelle altre UMI (UMI1, 2, 6, 8, 10, 11) e le aree parcheggio presenti realizzate in grigliato erboso per pavimentazione drenante che assicura un rapporto vuoto/pieno con percentuale del 40%.

Inoltre, come già sopra descritto, seppur il rapporto necessario è assicurato, si comprende nel calcolo la copertura del centro sociale che sarà realizzata con sistema di recapito delle acque.

## **RELAZIONE ESPLICATIVA SULL'ESCLUSIONE DELLA V.A.S. AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE DPRG N. 17/2009**

L'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo, sita in Napoli alla via Madonnelle – quartiere Ponticelli, ricade nella sottozona Bb (Espansione Recente) dell'Ambito 18 – Ponticelli art. 149 delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è stato elaborato ai sensi dell'art. 33 comma 5 e 6 delle N.A. della Variante al P.R.G.

L'intervento urbanistico contempla la realizzazione di due lotti residenziali (Lotto 1=1.300,00 mq; Lotto 2=1.270,00 mq) e di un lotto commerciale (Lotto 11=1.015,00 mq) con ampio spazio scoperto di sua pertinenza (piazza ad uso pubblico – Lotto 10=930,00 mq) per una superficie complessiva di 4.515,00 mq e per una cubatura complessiva di 27.896,89 mc.

Un'ampia area sarà destinata ad accogliere l'attrezzatura d'interesse collettivo (standard) e quelle previste come spazi pubblici dallo stesso P.R.G.

In particolare, nell'ambito della superficie di progetto degli standard di mq 6.311,04 è prevista la realizzazione di due aree a parco pubblico attrezzato, un centro di aggregazione sociale ed un parcheggio pubblico.

All'interno del parco pubblico attrezzato UMI3 saranno realizzati un campo di calcetto ed un campo polivalente, un locale spogliatoi e servizi ed un'area attrezzata per il gioco dei bambini.

Il parco pubblico UMI4 sarà invece articolato attraverso intervento di forestazione.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una strada pubblica e di marciapiede pubblico.

L'area complessiva del P.U.A. è pari a mq 16.410,40.

Dalla lettura delle Tavole della Variante al P.R.G. si evince che la zona di intervento non è soggetta ad alcun vincolo specifico dal punto di vista geomorfologico, paesaggistico ed archeologico; non ricade in zona di protezione integrale dei Piani Paesistici vigenti, né ricade o interferisce con alcun sito individuato dalla Rete Natura 2000.

Le opere previste dal P.U.A. non rientrano tra quelle soggette alla procedura V.I.A. di cui al Regolamento DPRG n. 10/2010, allegati A-B-C.

In particolare l'area interessata ricade nell'Ambito 18 di Ponticelli della citata Variante, Ambito che è destinato alla riqualificazione urbanistica ed in particolar modo quello della via Madonnelle che, per una limitata porzione, si colloca a ridosso dell'area di intervento.

Tutto il programma di intervento è rivolto anche alla riqualificazione del tessuto urbano esistente con un'operazione di riconnessione tra spazi attualmente diversamente destinati.

Per le ragioni espresse è da ritenere che il P.U.A. in questione non ricada tra le aree obbligate alla redazione della Valutazione Ambientale Strategica e, conseguentemente viene allegata alla presente la Dichiarazione di rito prevista dal Regolamento Regionale DPRG n. 17/2009 di attuazione della VAS e della relativa Circolare esplicativa.

**Dichiarazione dei tecnici incaricati ai fini dell'applicazione dell'art. 2 commi 5 e 7 del Regolamento regionale di cui al DPGR n. 17/2009 "Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania (Parte seconda del Dlgs 152/2006)"**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO**

**(Artt. 47 e 38 del DPR 28.12.2000 n. 445)**

Con la presente la sottoscritta arch. Michela Genovese nata ad Avellino il 30/06/1963 c.f. GNVMHL63H70A509Z iscritta all'Albo degli Architetti di Napoli al n. 4998, in qualità di direttore tecnico della Copec Costruzioni Opere Edili Civili S.r.l., consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni non veritiere o di uso di atti falsi, come previsto dall'art. 76 del citato DPR 445/2000, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", sotto la propria responsabilità a seguito di incarico ricevuto da: S. ABBA Immobiliare S.r.l. con sede legale in Napoli alla via Genova n. 11.

In merito al **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**, relativo all'area sita in Napoli alla via Madonnelle soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, individuata dalla Variante al P.R.G. del Comune di Napoli quale sottozona Bb, sulla base della documentazione di Piano,

**DICHIARA**

che il P.U.A. rientra nella fattispecie di cui all'art. 2, comma 5, lettera c), del Regolamento Regionale di cui al DPGR n. 17/2009 "Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania (Parte seconda del Dlgs 152/2006)"

Napoli, febbraio 2019

In fede

Arch. Michela Genovese



## **ALLEGATO 1**

### **Dichiarazione asseverata accertamento sugli immobili**

**COMUNE DI NAPOLI**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**(ex art. 26 comma 2 lett. a) L.R. Campania n° 167/2004**  
**INTERVENTO IN Z.T.O. Bb**  
**(ex. Art. 33 commi 5 e 6 delle N.A. della Variante al PRG di Napoli)**

**ELABORATO P08**  
**ACCERTAMENTO SUGLI IMMOBILI**

**DICHIARAZIONE DELLO STATO TECNICO – AMMINISTRATIVO DEGLI IMMO-**  
**BILI INCLUSI NEL P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA LOTTO IN VIA MADONNELLE**  
**– PONTICELLI – NAPOLI CON RIFERIMENTO ALLA TAV. P08 PROGETTO DEL**  
**P.U.A.**

**(Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000)**

**MAGGIO 2016**  
**IL TECNICO DICHIARANTE**

**Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 76 e collegati del DPR 445/2000**

La sottoscritta Michela Genovese nata ad Avellino il 30.06.1963 residente in Napoli alla via Ugo Ricci, 24, iscritta all'albo degli architetti di Napoli al n. 4998, in qualità di Direttore Tecnico della Copec Costruzioni Opere Edili Civili S.r.l.

Dichiara ai sensi dell'art. 76 e collegati del D.P.R. 445/2000

Che per i sotto elencati immobili inclusi nell'ambito del P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA LOTTO IN VIA MADONNELLE – PONTICELLI – NAPOLI, ed individuati con apposita lettera nell'elaborato del PUA "P08", facente parte integrante della presente dichiarazione, sono state presentate regolari richieste di Condono Edilizio e più precisamente:

- Immobile lettera "B", domanda di concessione in sanatoria n. prot. 1392/04 in data 19/07/2004; domanda di concessione in sanatoria n. prot. 1393/04 in data 19/07/2004; pratica n. 698/04 del 30/03/2004.
- Mentre per l'immobile individuato con la lettera A è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria pratica di condono edilizio n° 149998/0/95 – Disposizione Dirigenziale n° 1773/A.C. del 25/07/2006 emessa ai sensi della Delibera di C.C. N° 235 del 09/07/2002. Prot. n°9.906/P.S. del 25/07/2006

Napoli, 18.05.2016

In fede

Copec S.r.l.

Il direttore tecnico

Arch. Michela Genovese



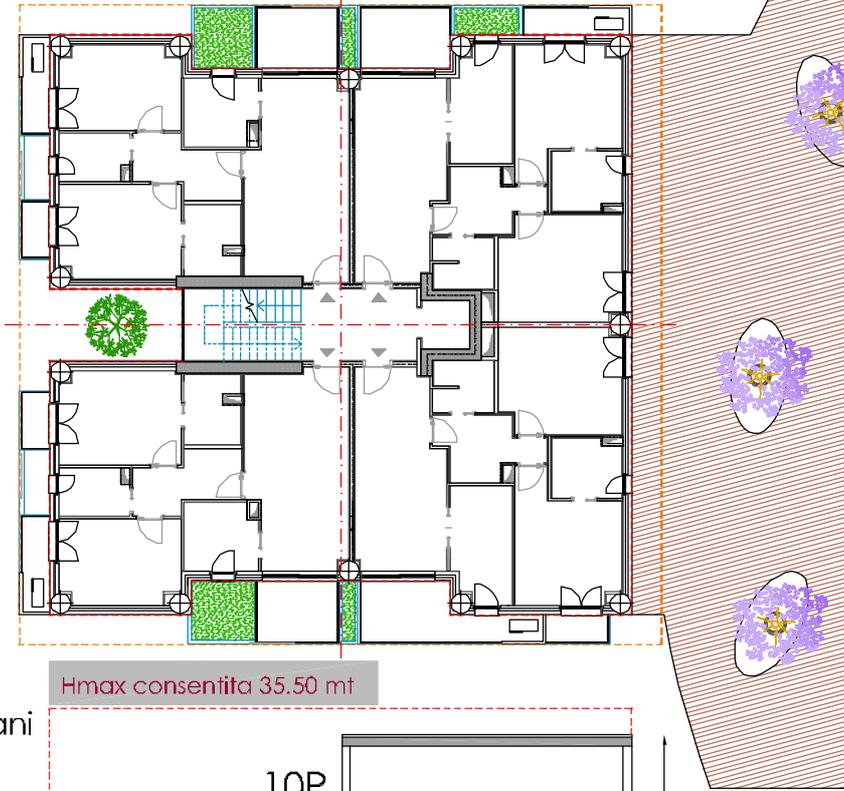
## **ALLEGATO 2**

### **SCHEMA TIPOLOGICO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI**

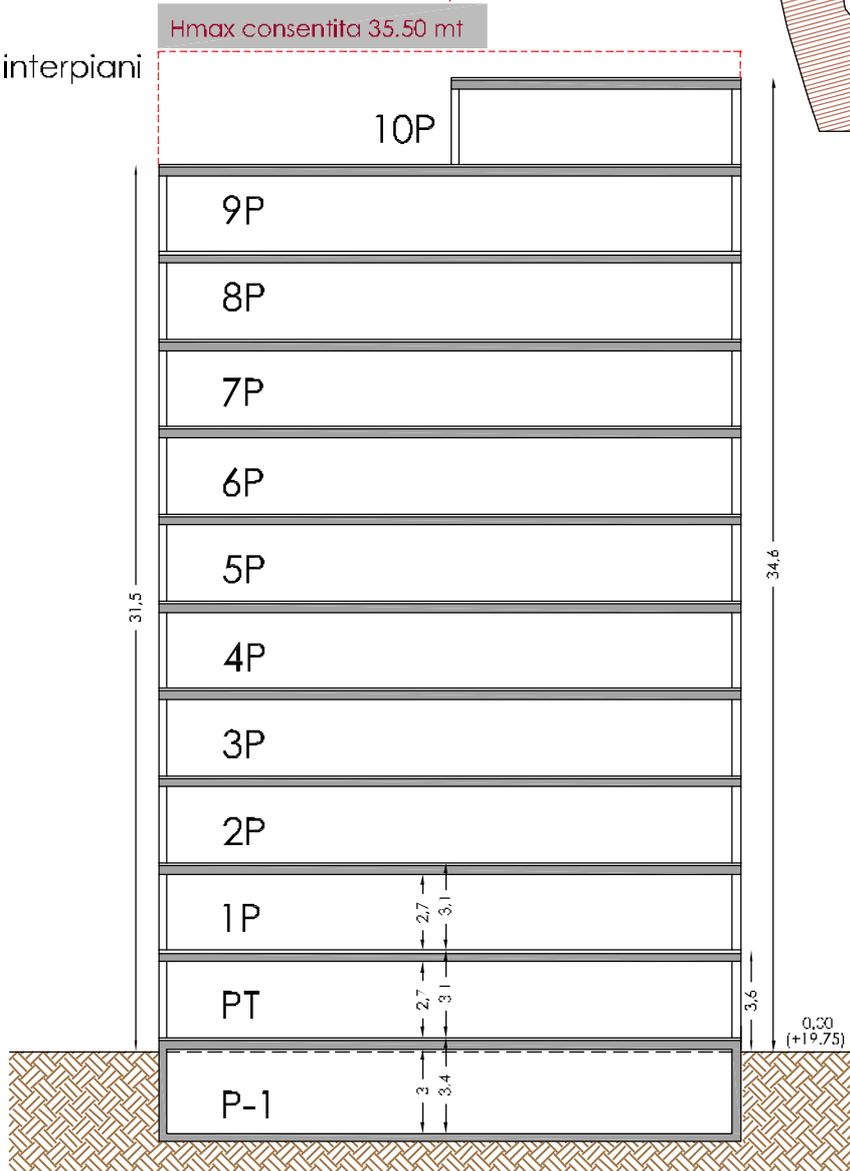
*Si precisa che gli schemi di seguito riportati possono essere oggetto di variazioni in sede di rilascio di permesso di costruire*

	SUP. AREA INTERVENTO UMI (MQ)	SUP. LORDE EDIFICI (MQ)	ALTEZZE (M)	VOLUMI (MC)	DESTINAZIONE
UMI1	1.300,00	388,50	31,50	12.237,75	residenziale e commerciale
		115,00 (10P)	3,10	356,50	
			34,60 (max 35,50)	12.594,25	

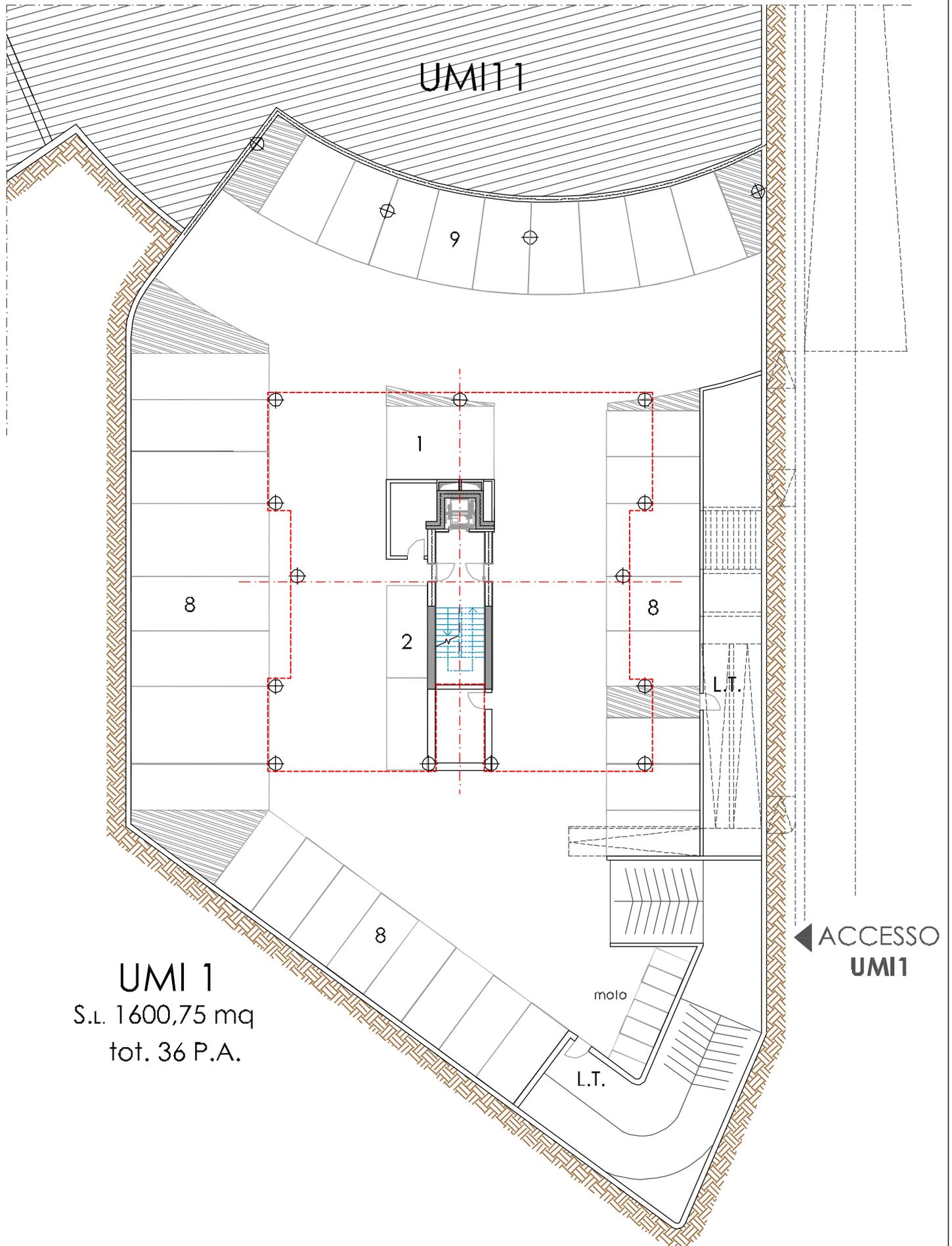
Schema planimetrico UMI1



Schema degli interpiani di sezione



Schema Piano Garage UMI1



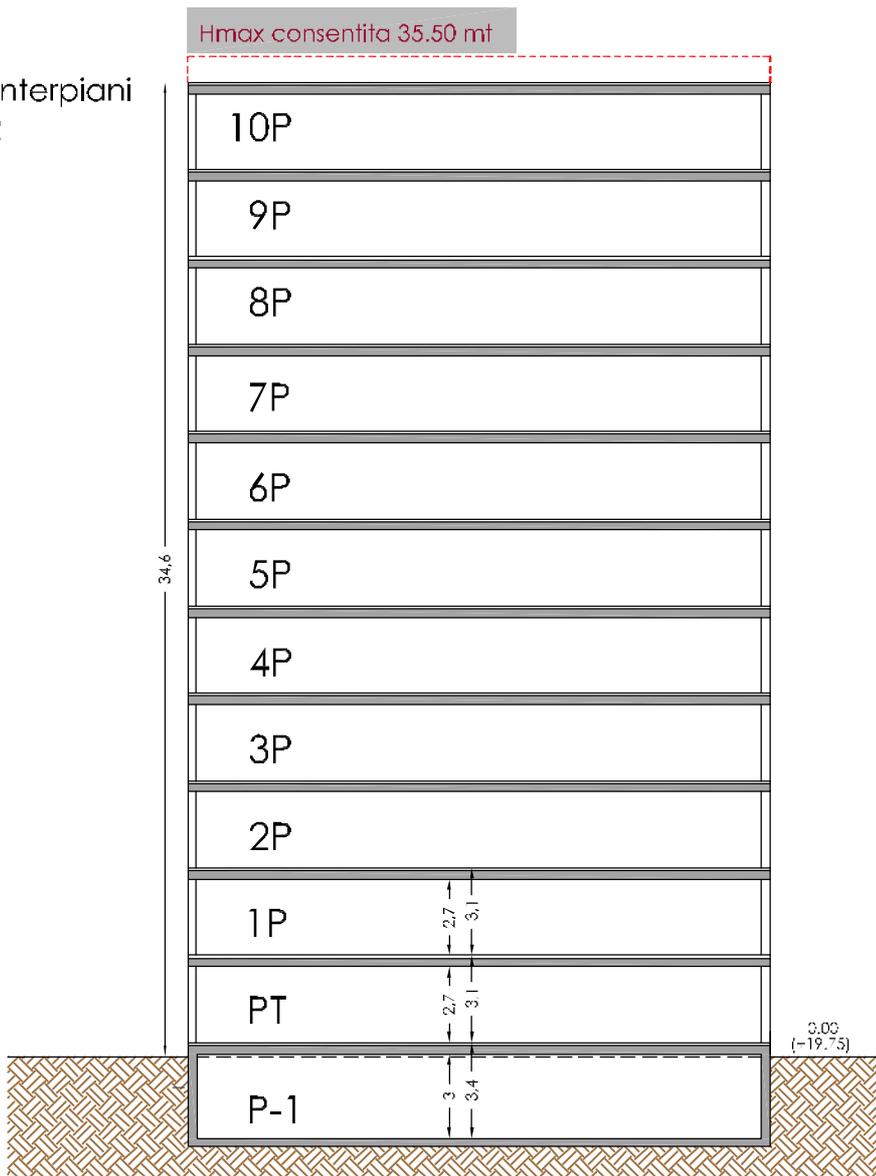
UMI 1  
S.L. 1600,75 mq  
tot. 36 P.A.

	SUP. AREA INTERVENTO UMI (MQ)	SUP. LORDE EDIFICI (MQ)	ALTEZZE (M)	VOLUMI (MC)	DESTINAZIONE
UMI2	1.270,00	388,50	34,60 (max 35,50)	13.442,10	residenziale e commerciale

Schema planimetrico UMI2



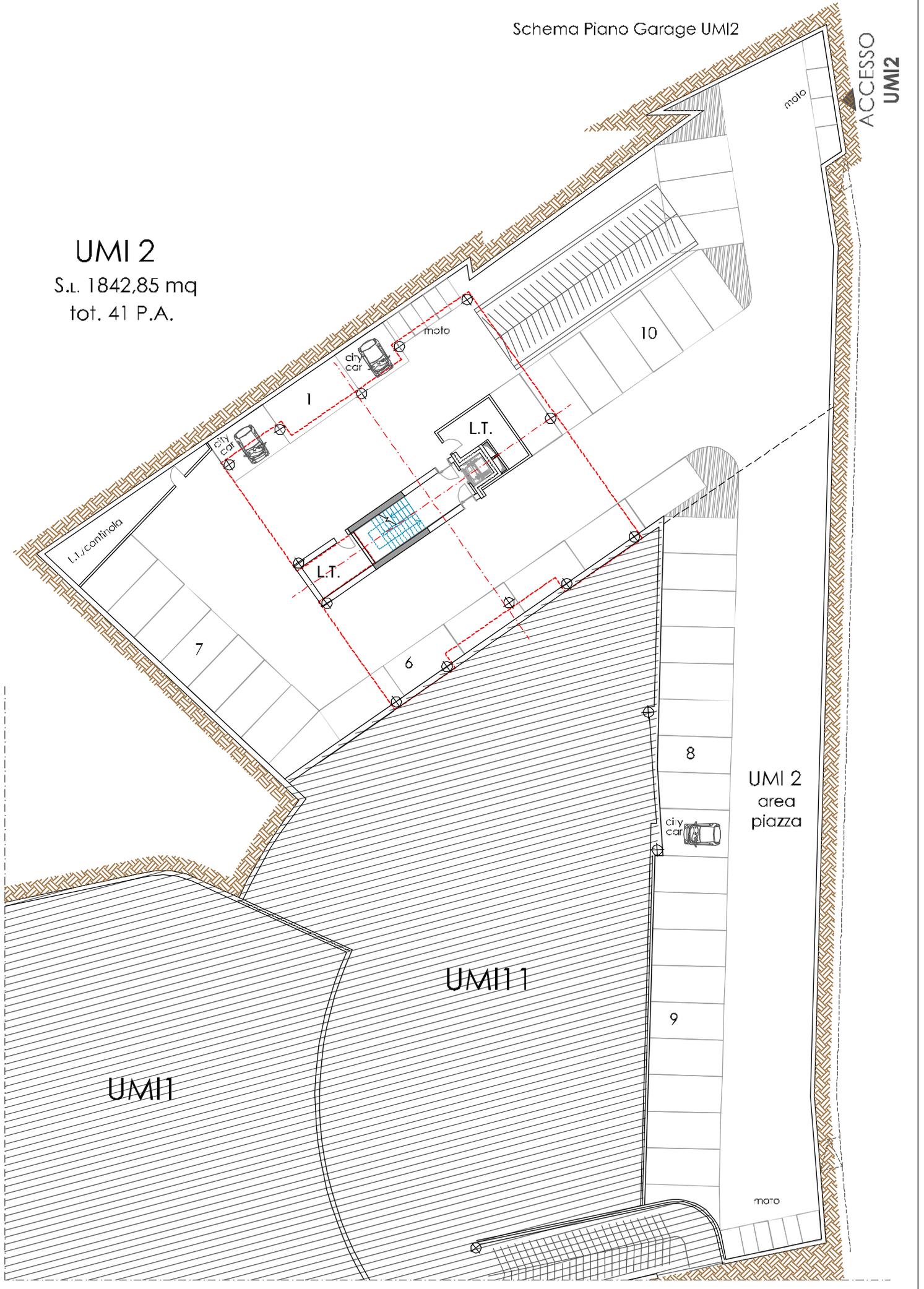
Schema degli interpiani di sezione UMI2



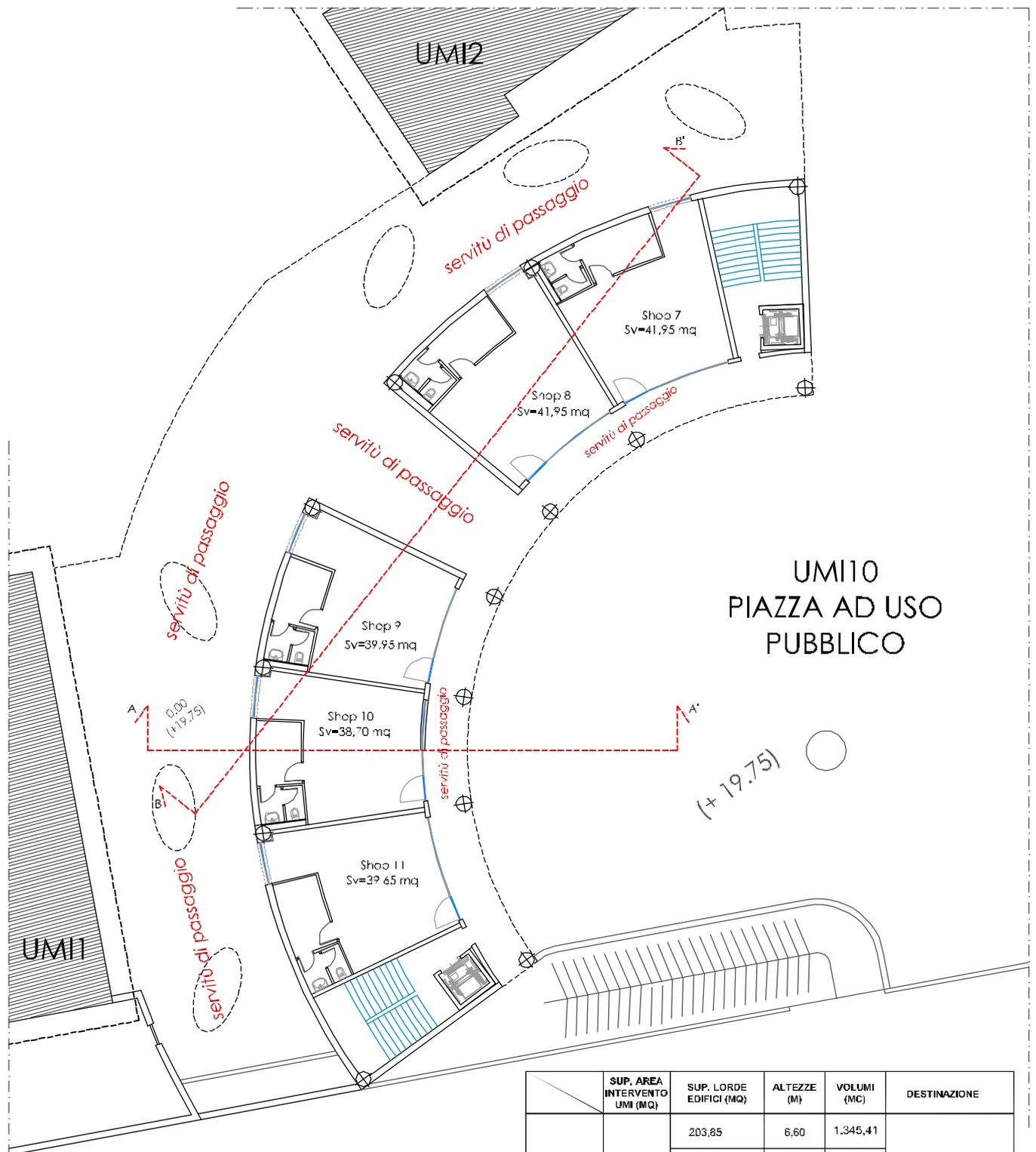
Schema Piano Garage UMI2

UMI 2

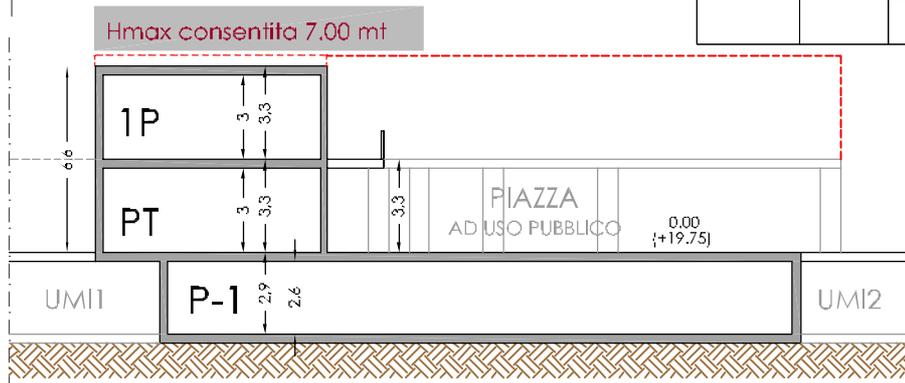
S.L. 1842,85 mq  
tot. 41 P.A.



Schema planimetrico UMI11 \_ piano terra

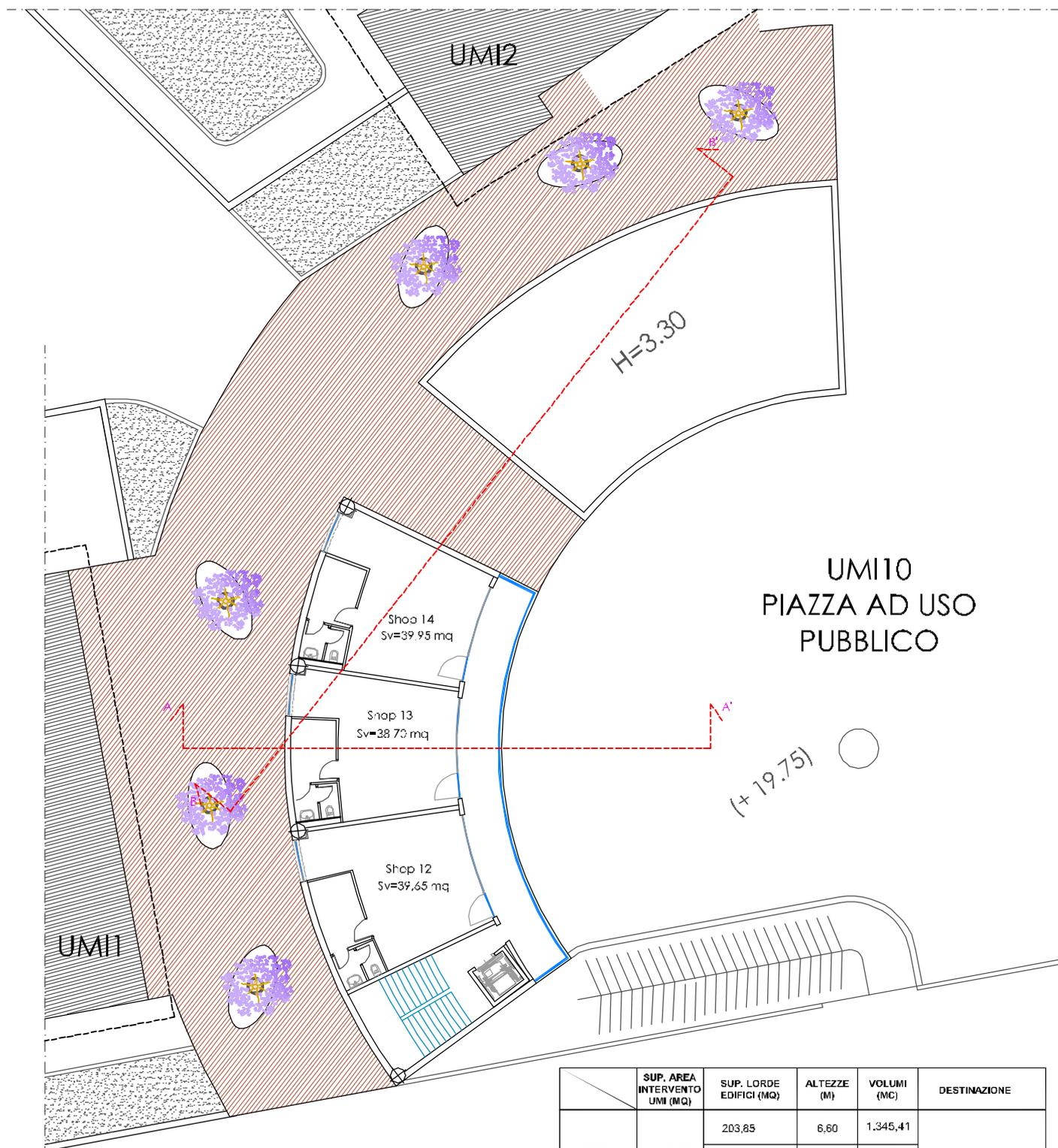


	SUP. AREA INTERVENTO UMI (MQ)	SUP. LORDE EDIFICI (MQ)	ALTEZZE (M)	VOLUMI (MC)	DESTINAZIONE
UMI11	1.015,00	203,85	6,60	1.345,41	commerciale
		156,10	3,30	515,13	
			34,60 (max. 35,50)	1.860,54	

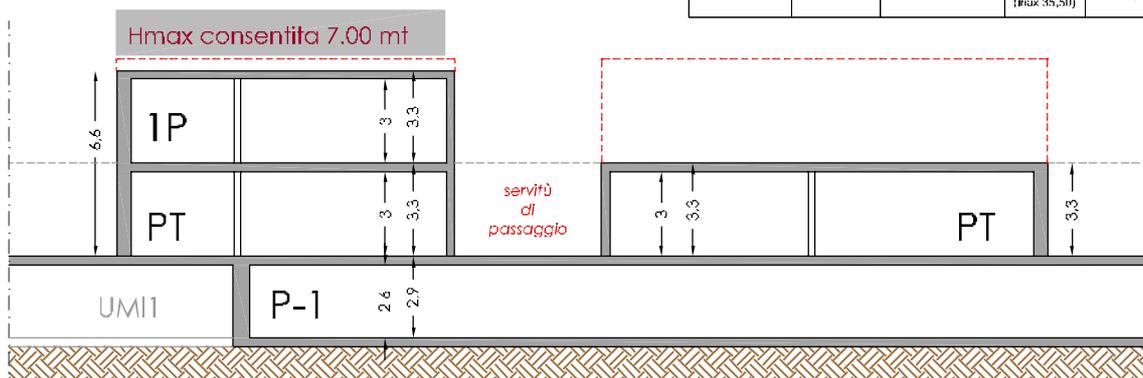


Schema degli interpiani di sezione AA'

Schema planimetrico UMI11 \_ piano primo



	SUP. AREA INTERVENTO UMI (MQ)	SUP. LORDE EDIFICI (MQ)	ALTEZZE (M)	VOLUMI (MC)	DESTINAZIONE
UMI11	1.015,00	203,85	6,60	1.345,41	commerciale
		156,10	3,30	515,13	
			34,60 (max. 35,50)	1.860,54	



Schema Piano Garage UMI11

UMI 11  
S.L. 1057,50 mq  
tot. 15 P.A.

UMI2

