



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DI RECUPERO AMBITO 35 - VALLONE SAN ROCCO - STRALCIO COLUCCI

PROPRIETA':

EREDI COLUCCI D'AMATO

PROPONENTE: Il procuratore

PA.MA s.r.l. UNIPERSONALE



PROGETTAZIONE:



SERVIZI INTEGRATI S.r.l.
Engineering Services
Riviera di Chiaia, 105 - 80122 NAPOLI



Arch. Maria Rosaria Salzano de Luna

PROGETTO DEFINITIVO

ELAB. N°:

E

TITOLO ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

.

FILE:

E.doc

NAPOLI	ELABORATO	VISTO	EMISSIONE
DATA	Aprile 2010	Maggio 2010	Giugno 2010
SIGLA			
MODIFICHE	1	Agosto 2010 : Nota Comune di Napoli Prot.45F del 04/08/2010	
	2	Settembre 2010	
	3	21/01/2011 - Raccomandazioni Enti Conferenza dei Servizi del 05/10/2010	

FORMATO:

A4

ARCHIVIO:

09/10 - 354

Piano Urbanistico Attuativo – Ambito n. 35_Vallone S. Rocco
Stralcio Colucci

Norme tecniche di attuazione

Norme tecniche di attuazione

Parte I – Disciplina generale

- Art. 1 Definizione del piano
- Art. 2 Definizione dell'area
- Art. 3 Finalità e obiettivi del piano
- Art. 4 Attuazione del piano
- Art. 5 Elaborati costitutivi
- Art. 6 Uso delle fonti energetiche rinnovabili – bilancio energetico
- Art. 7 Sistema dell'accessibilità e della fruizione
- Art. 8 Parcheggi

Parte II – Disciplina delle aree tematiche e delle unità di intervento

- Art. 9 Categorie di intervento
- Art. 10 Destinazioni d'uso
- Art. 11 Disciplina per l'attuazione degli interventi
- Art. 12 Area tematica 1 - Residenza
- Art. 13 Area tematica 2 – Parco agricolo
- Art. 14 Area tematica 3 – Parco sportivo

Parte III – Disciplina per la redazione dei progetti

- Art. 15 Conformità della progettazione esecutiva e della realizzazione degli interventi
- Art. 16 Progettazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie
- Art. 17 Area tematica 1 - Residenza
- Art. 18 Area tematica 2 – Parco agricolo
- Art. 19 Area tematica 3 – Parco sportivo

Norme tecniche di attuazione

Parte I – Disciplina generale

Art. 1

Definizione del piano

- 1.** Il presente Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) è redatto in conformità alle previsioni contenute della Variante al Piano regolatore generale di Napoli (di seguito PRG) approvata con DPGRC n. 323 dell'11 giugno 2004.
- 2.** Il PUA definisce l'impianto di parte del territorio compreso nell'ambito n. 35 – *Parco a prevalente funzione agri-boschiva del Vallone San Rocco*, assoggettato a pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 162 delle NTA del PRG, costituendone uno stralcio - di seguito denominato *sub-ambito Colucci*, ai sensi dell'articolo 2 comma 3 delle stesse norme.
- 3.** Il PUA, proposto dalla PA.MA. s.r.l., assume valore ed effetti di piano di recupero ai sensi della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, ed è redatto ai sensi degli artt. 26 e 27 DELLA L.R. 16/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 4.** L'area interessata dal PUA ricade nei confini del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli ed è pertanto assoggettata alle relative norme di salvaguardia, di cui al DPRGC n. 392 del 14 luglio 2004; dette norme, agli artt. 14, 15 e 16, assumono quale disciplina di salvaguardia la disciplina urbanistica relativa alle corrispondenti zone e sottozone del PRG ricadenti nel perimetro del parco regionale, assumono altresì ogni altra norma urbanistica incidente sul medesimo territorio.

Art. 2

Definizione dell'area

- 1.** Il PUA riguarda un'area di circa tre ettari collocata all'interno della fascia sommitale meridionale del primo tratto del Vallone S. Rocco, posta a ridosso dell'abitato dei Colli

Aminei - a nord del Viale Colli Aminei, ad ovest di Via Nicolardi, ad est del tracciato della linea 1 della metropolitana.

2. L'area si caratterizza come una delle porzioni di territorio dell'ambito n. 35 destinate a svolgere un ruolo d'integrazione tra il parco e i suoi margini urbani costituiti sostanzialmente dal quartiere dei Colli Aminei.

3. L'area, rientrando nel perimetro del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli, è inclusa tra le aree di interesse paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 punto f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, come riportato nell'allegato B.01 del presente PUA – TAV. 13 – *Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli. Perimetrazione e articolazione zonale provvisoria.*

4. L'area ricade, dal punto di vista idrogeologico, in una zona caratterizzata dall'assenza di pericolosità e di rischio sia da frana che idraulico, secondo quanto stabilito dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) redatto dall'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, così come aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n° 324 del 19.12.2010 pubblicata sul BURC n° 82 del 20.12.2010, come riportato nell'allegato B.01 del presente PUA alle TAV. 07 – *PAI_aggiornamento 2010 – pericolosità da frana*, TAV. 08 – *PAI_aggiornamento 2010 – pericolosità idraulica*, TAV. 09 – *PAI_aggiornamento 2010 – rischio idraulico e da frana.*

Art. 3

Finalità e obiettivi del piano

1. Il PUA, coerentemente con quanto previsto dall'art. 162 delle NTA del PRG per l'ambito di appartenenza - ambito n. 35, persegue la finalità della valorizzazione integrata del territorio attraverso la salvaguardia del paesaggio agrario periurbano, la creazione di un sistema di attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, la riqualificazione degli abitati con particolare attenzione al patrimonio storico e architettonico esistente. La definizione della disciplina urbanistica, di cui alla parte II e III delle presenti norme, è finalizzata nello specifico a qualificare il sub-ambito Colucci come un'area di frangia in cui realizzare un sistema di relazioni tra le aree agricole o seminaturali e il contesto urbanizzato al contorno.

2. Il PUA persegue obiettivi specifici connessi alle caratteristiche peculiari del sub-ambito Colucci, pur mantenendosi all'interno di strategia unitaria di valorizzazione dell'intero ambito n. 35. Il PUA regola l'autonomia funzionale del sub-ambito Colucci.

3. Il PUA prevede:

- a) la valorizzazione dell'integrità fisica e dell'identità culturale dell'area;
- b) il miglioramento degli habitat seminaturali;
- c) il mantenimento delle colture arboree di pregio;
- d) la realizzazione di attrezzature sportive scoperte e di spogliatoi nelle aree incolte;
- e) l'utilizzazione compatibile dei manufatti esistenti, anche attraverso trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie;
- f) la realizzazione di un sistema efficace ed equilibrato di accessibilità e fruizione;
- g) la realizzazione di parcheggi a raso necessari agli abitati nel parco (ricadenti in zona Fb) ed alle attrezzature sportive (ricadenti in zona Fa2).

Art. 4

Attuazione del piano

1. IL PUA si attua in conformità a quanto stabilito dall'art. 2 comma 3 delle NTA del PRG che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parte di ambito qualora ciò avvenga nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito.
2. Il PUA, nel rispetto della disciplina del PRG e delle relative NTA, nonché delle presenti norme, è attuato dal soggetto proponente – la PA.MA. s.r.l., ai sensi della L.R. 16/2004, ed in virtù di Procura speciale per l'attuazione del PUA conferita alla PA.MA. s.r.l. dal notaio Gabriella De Belli in data 24/06/10 – Repertorio N. 134 – Raccolta N. 95, come da Atti amministrativi allegati al PUA di cui alle presenti NTA.
3. L'attuazione del piano è subordinata alla sua approvazione, nonché alla stipula della convenzione di cui all'allegato F tra il Comune di Napoli ed il soggetto proponente che stabilisce le modalità attuative in ordine alle aree da destinarsi alla realizzazione di opere pubbliche, alle aree da assoggettare ad uso pubblico, alla natura delle opere pubbliche o di interesse pubblico.
4. Le aree e le opere di cui al comma precedente sono indicate nella TAV. P.06 – *Aree private, pubbliche e ad uso pubblico*.
5. La durata degli effetti del PUA è di anni 10 (dieci) a partire dalla data della sua approvazione.

Art. 5

Elaborati costitutivi

1. Il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE
B	RILIEVO ED ANALISI
B.01	<p><i>Tav. 01 - Inquadramento territoriale - Sistema dei parchi (scala 1:16.000)</i></p> <p><i>Tav. 02 - Inquadramento territoriale - Sistema della mobilità (scala 1:16.000)</i></p> <p><i>Tav. 03 - Zonizzazione (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 04 - Zonizzazione (scala 1:2000)</i></p> <p><i>Tav. 05 - Specificazioni (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 06 - Specificazioni (scala 1:2000)</i></p> <p><i>Tav. 07 - Pericolosità da frana (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 08 - Pericolosità idraulica (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 09 - Rischio idraulico e da frana (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 10 - Uso del suolo (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 11 - Edifici pubblici e privati di particolare pregio (scala 1:4000)</i></p> <p><i>Tav. 12 - Vincoli paesaggistici e aree interesse archeologico (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 13 - Articolazione zonale del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 14 – Vincoli geomorfologici (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 15 - Interventi in corso (scala 1:8000)</i></p> <p><i>Tav. 16 - Destinazione d'uso del suolo e degli edifici (scala 1:1000)</i></p>
B.02	Rilievo area d'intervento: Planimetria
B.03	Rilievo area d'intervento: Profili
B.04	Rilievo area di intervento - Documentazione catastale Piano particellare descrittivo/Elenco catastale delle proprietà
B.05	Rilievo area di intervento - Documentazione fotografica (allegata tavola punti di ripresa)
B.06	Perizia sulla consistenza degli immobili - Formazione e trasformazione storica
C	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA ED IDROLOGICA
P	PROGETTO DEFINITIVO PUA
P.01	Planimetria quotata su mappa catastale con indicazione proprietà del proponente e delle opere di urbanizzazione
P.02	Planimetria di progetto con indicazione della viabilità veicolare e pedonale, spazi di sosta, parcheggi, aree a verde
P.03	Planimetria di progetto con indicazione delle aree tematiche, delle destinazioni d'uso, degli edifici di pregio
P.04	Sovrapposizione preesistenze e nuove opere
P.05	Planovolumetrico delle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili

P.06	Planimetria degli spazi privati, spazi privati ad uso pubblico, aree ed opere da cedere alla P.A.
P.07	Planimetria generale di progetto
P.08	Profili altimetrici di progetto
P.09	Sottoservizi interni: schema impianti elettrici
P.10	Sottoservizi interni: reti di smaltimento e recupero acque nere e meteoriche
P.11	Sottoservizi interni: Reti idrica e gas metano
P.12	Sottoservizi interni: Reti Enel e Telecom
P.13	Sottoservizi interni: Relazione tecnica
P.13bis	Accessibilità all'area d'intervento
P.14	Strada pubblica: planimetria e particolari
P.15	Strada pubblica: Rete di smaltimento e illuminazione pubblica
P.16	Strada pubblica: relazione tecnica generale
P.17	Strada pubblica: Computo metrico estimativo
P.18	Parco agricolo: planimetria e profili di dettaglio
P.19	Attrezzature sportive: planimetria e profili di dettaglio
P.20	Attrezzature Sportive – Corpi D1 e D2 – Stato attuale e di progetto: Piante, prospetti e sezioni
P.21	Parco Agricolo ed Attrezzature Sportive : Particolari
P.22	Parco Agricolo: Impianti idrico, innaffiamento e reti di scarico
P.23	Parco Agricolo: Impianto di illuminazione
P.24	Parco Sportivo: Impianti idrico, innaffiamento e reti di scarico
P.25	Parco Sportivo: Impianto di illuminazione
P.26	Parco Sportivo - Edifici D1 e D2 - Impianti meccanici e fonti rinnovabili
P.27	Parco Sportivo - Edifici D1 e D2 - Impianti elettrici
P.28	Parco Agricolo e Attrezzature Sportive: Relazione tecnica generale
P.29	Parco Agricolo e Attrezzature Sportive: Computo metrico
P.30	Edifici A ed A1 – Stato attuale e di progetto: Piante
P.31	Edifici A ed A1 – Stato attuale e di progetto: Prospetti e sezioni - Parte 1
P.32	Edifici A ed A1 – Stato attuale e di progetto: Prospetti e sezioni - Parte 2
P.33	Edificio B – Stato attuale e di progetto: Piante
P.34	Edificio B – Stato attuale e di progetto: Prospetti e sezione
P.35	Edificio C – Stato attuale e di progetto: Piante, prospetti e sezione
P.35bis	Computo metrico estimativo Edifici residenziali
P.36	Edifici – Area Piscina e Spogliatoi: Particolari
P.37	Edifici Residenziali: Relazione tecnica generale
P.38	Relazione geologica ed idrogeologica
P.39	Relazione geotecnica

P.40	Relazione progetto agronomico
P.40a	Progetto agronomico: Elaborati grafici
P.41	Disciplinare descrittivo e prestazionale: opere pubbliche e di uso pubblico
P.42	Relazione di impatto acustico
P.43	Perizia di stima delle aree da cedere
E	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
F	SCHEMA DI CONVENZIONE
G	RENDER DELL'INTERVENTO
If	INTEGRAZIONE FOGNE
01.If	Rete di smaltimento acque bianche e nere: Planimetria generale
02.If	Collettori fognari: Profili
03.If	Pozzetti e posa tubazioni: Particolari
04.If	Trattamento acque: Particolari
05.If	Reti di smaltimento acque: Relazione Tecnica

Art. 6

Uso delle fonti energetiche rinnovabili – bilancio energetico

1. Gli interventi contemplati dal PUA prevedono l'utilizzo di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico, etc.).
2. Le caratteristiche strutturali degli edifici, i materiali, gli impianti, gli infissi e le finiture sono progettati con la finalità del risparmio energetico ed idrico, prevedendo anche il reimpiego delle acque meteoriche.
3. Ad ultimazione dei lavori, ciascun edificio sarà dotato di un attestato di certificazione energetica secondo quanto prescritto dall'art. 6 del D. Lgs n. 192/05 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 7

Sistema dell'accessibilità e della fruizione

1. Il Piano prevede interventi sul sistema dell'accessibilità interessanti l'area concepiti in continuità con le aree contigue al fine di:

- assicurare la connessione dell'area con il sistema della viabilità primaria e della mobilità pubblica, con particolare attenzione alla viabilità esterna all'area e agli accessi posti lungo il perimetro dell'area medesima;
 - assicurare un'efficiente rete di percorsi interna all'area per garantire forme diversificate di fruizione, con il recupero ed il ripristino dei percorsi esistenti e con completamenti espressamente previsti che ne migliorino la connettività;
 - valorizzare il ruolo degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste attraverso interventi di collegamento che garantiscano la loro miglior connessione con gli accessi e la viabilità al contorno e con le reti fruibili dell'area.
- 2.** Al di fuori delle strade carrabili riportate nella TAV. P02 – *Viabilità ed aree a verde* è vietata la circolazione di veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi agricoli, di trasporto di prodotti e degli addetti ai lavori agro-silvo-pastorali, nonché ad eccezione dei mezzi di soccorso, di protezione civile, ovvero dei mezzi di ogni ente pubblico o in servizio di vigilanza autorizzati.

Art. 8

Parcheggi

- 1.** Le modalità d'uso dei parcheggi sono le seguenti:
- a) parcheggi di relazione, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori e ai fruitori dell'area;
 - b) parcheggi stanziali, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai residenti e agli addetti, aventi o meno vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari;
- 2.** I parcheggi di progetto sono individuati nella TAV. P02 – *Viabilità ed aree a verde*.
- 3.** La tipologia prevista per la realizzazione dei parcheggi è quella specificata ai successivi punti 4 , 5 e 6 del presente articolo.
- 4.** Nelle aree ricadenti nella sottozona Fa-Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale è consentita la realizzazione di parcheggi di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo, necessari al parco e alle relative attrezzature, con le modalità di realizzazione previste dall'art. 16 delle NTA del PRG e con le specificazioni di cui al comma 6 del presente articolo.
- 5.** Nelle aree ricadenti nella sottozona Fb-Abitati nel parco è consentita la realizzazione di parcheggi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 del presente articolo, con le modalità di realizzazione previste dall'art. 16 e dall'art. 17 (limitatamente ai commi 1 e 2) delle NTA del PRG, come previsto al comma 4 dell'art. 47 delle NTA al PRG, e con le specificazioni di cui al comma 6 del presente articolo; fermo restando quanto

stabilito dall'art. 41sexies ex L. 1150/1942 così come modificato dall'art. 2 L. 122/1989 e dall'art. 12 L. 246/2005.

6. Le pavimentazioni destinate a parcheggi a raso dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza.

Parte II – Disciplina delle aree tematiche e delle unità di intervento

Art. 9

Categorie di intervento

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme sono assunte le categorie di intervento così come richiamate nelle NTA al PRG.
2. Ciascuna unità di intervento, di cui all'art. 11 delle presenti norme, è sottoposta a specifica disciplina degli interventi, di cui ai successivi artt. 12, 13 e 14, in rapporto ai caratteri distintivi dei singoli immobili e di ciascuna area.

Art. 10

Destinazioni d'uso

1. Il presente PUA definisce le destinazioni d'uso dei singoli manufatti ai sensi del comma 1 dell'art. 21 delle NTA del PRG, fermo restando la possibilità di effettuare cambi di destinazioni d'uso all'interno della stessa categoria omogenea.
2. Per ciascuna delle unità di intervento, di cui ai successivi articoli della presente parte II, sono previste le specificazioni e gli eventuali cambi delle destinazioni d'uso degli immobili in rapporto agli specifici caratteri distintivi.

Art. 11

Disciplina per l'attuazione degli interventi

1. La TAV. P.03 – *Aree tematiche, destinazioni d'uso ed edifici di pregio*, suddivide il territorio oggetto del PUA, in aree denominate tematiche, in relazione alle finalità preminenti.

Le aree tematiche individuate sono le seguenti:

- area tematica 1 – Residenza
- area tematica 2 – Parco agricolo

- area tematica 3 – Parco sportivo

2. Le Aree tematiche, di cui al precedente comma 1, si configurano come unità di intervento, singolarmente assoggettate a progetto unitario, per ciascuna delle quali il presente piano fissa i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso, le categorie di intervento previste, le modalità di progettazione.

3. Le specificazioni planovolumetriche contenute nella TAV. P.05 – *Planovolumetrico. Destinazioni d'uso delle aree e degli immobili* sono vincolanti ai fini della redazione di progetto definitivo, anche senza ricorso a progetto preliminare, salvo quanto specificato al successivo comma 5.

4. Per gli immobili ricadenti nell'area oggetto del PUA realizzati prima del 1943, i proprietari o gli aventi titolo sono obbligati - ai fini dell'abilitazione degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia - a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del codice penale da professionista abilitato, che attesti lo stato di fatto e l'eventuale evoluzione storica degli immobili oggetto di intervento, indicando altresì il grado di conservazione e trasformazione delle singole caratteristiche strutturali, distributive e compositive originarie, le superfetazioni realizzate successivamente al 1943 e pertanto individui gli elementi tipologici oggetto di conservazione. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica contenente fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, ove esistenti. I proprietari o gli aventi titolo sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista.

5. Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno dei confini delle unità di intervento sono fatte salve le modalità di progettazione, preliminare o definitiva, derivanti dal grado di complessità delle opere stesse, nonché la eventuale ripartizione in lotti funzionali alla progressiva attuazione del piano.

6. Le quantità minime degli spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi – ove previste - sono quelle di cui all'art. 3 del Dm 1444/1968.

Art. 12

Area tematica 1 – Residenza

1. L'area tematica 1, come delimitata nella TAV. P.03 – *Aree tematiche, destinazioni*

d'uso ed edifici di pregio, si estende su una superficie di 12.950 mq ca ed è caratterizzata dalla prevalenza di insediamenti rispetto allo stato naturale.

Essa, nello specifico, comprende due manufatti edilizi:

- a) il manufatto contrassegnato con la lettera A – ex villa Caccuri-Orefice; manufatto di interesse storico di cui alla TAV. 11 – *Edifici pubblici e privati di particolare pregio* dell'allegato B.01 del PUA, utilizzato in epoca recente come struttura sanitaria privata (clinica Colucci) successivamente dismessa, e sottoposto a diverse trasformazioni che ne hanno modificato/ampliato solo in parte - porzione contrassegnata con la sigla A1 - l'impianto originario (vedi relazione di cui all'art. 11 comma 4 delle presenti norme);
- b) il manufatto contrassegnato con la lettera B, privo di interesse storico, in quanto originariamente facente parte del complesso della villa Caccuri-Orefice ma successivamente stravolto nell'impianto e nei caratteri storici da intervento di ristrutturazione degli anni 80 regolarmente autorizzato (vedi relazione di cui all'art. 11 comma 4 delle presenti norme);

2. I principali obiettivi del PUA nell'area tematica 1 sono:

- la rifunzionalizzazione dei manufatti A e B insistenti sull'area a fini residenziali previa riqualificazione degli stessi mediante gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6, 7 del presente articolo;
- la sistemazione delle aree esterne al contorno dei manufatti esistenti, ai fini della ottimizzazione degli spazi aperti per il soddisfacimento degli standard edilizi residenziali, e dell'accessibilità ai singoli corpi di fabbrica, mediante gli interventi di cui al comma 8 del presente articolo.

3. Le parti del PUA comprese nell'area tematica 1 ricadono in sottozona Fb – Abitati nel parco, le cui trasformazioni sono regolate ai sensi dell'art. 47 delle NTA del PRG.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 47 delle NTA del PRG, per il manufatto A, limitatamente alle parti di interesse storico documentate ai sensi del precedente art. 11 comma 4, e la cui volumetria è pari a 12.393,70 mc vpp, sono ammesse le trasformazioni fisiche previste dall'art 12 delle NTA del PRG avendo tuttavia cura di realizzare:

- a) il ripristino degli elementi architettonici alterati, caratterizzanti l'organismo edilizio , il recupero dell'originario impianto distributivo organizzativo del sistema di collegamenti verticali e orizzontali – scale, androni, corti o simili - il ripristino dei

fronti esterni ed interni, degli ambienti interni, nel perseguimento del recupero di assetti precedentemente riconoscibili (documentati ai sensi dell'art. 11 comma 4 delle presenti norme), nel contesto di operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia;

- b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, senza modificazione della posizione e delle quote – ove si tratti di elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio documentati ai sensi dell'art. 11 comma 4, nonché con materiali e modalità esecutive tecnicamente coerenti con quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, tetti e terrazzi, scale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
- d) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, e la realizzazione delle opere di sicurezza;

5. Nel rispetto di quanto stabilito al precedente comma 4 del presente articolo, per il manufatto A sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

- a) il frazionamento dell'organismo edilizio in unità abitative, a condizione che esso non introduca ripartizioni di elementi architettonici e decorativi propri dell'organismo edilizio interessato;
- b) il rifacimento delle strutture orizzontali ove si tratti di elementi architettonici non caratterizzanti l'organismo edilizio ai sensi dell'art. 11 comma 4, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né risultino interruzive di ogni elemento architettonico e decorativo proprio dell'organismo edilizio interessato;
- c) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato e non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né su ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio dell'organismo edilizio interessato;
- d) inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri

l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucaure dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

- e) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che non interferiscano con alcuna bucaura e che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo proprio dell'organismo edilizio interessato;
- f) la modifica di aperture esistenti, purchè ne risulti un sistema compatibile all'organizzazione distributiva delle facciate; la realizzazione di nuove aperture, purchè risultino compatibili nella forma, nella dimensione e nell'organizzazione distributiva con le altre aperture esistenti sulla stessa facciata; la modifica delle dimensioni delle aperture ai piani terra e non, al fine di conseguire l'accesso a terrazzi e/o terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;
- g) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi e non, a raso o emergenti nel limite massimo di mt 0,80 su tetti piani o terrazze comunque non oltre l'altezza del parapetto del relativo tetto. La superficie di bucaura complessiva deve essere contenuta nel limite massimo del 20% della superficie del vano su cui viene realizzato;
- h) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura, intesa come quota più alta di calpestio, ove legittimi o edificati in epoca successiva al secondo dopoguerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucaure coerenti con i prospetti esterni ed interni;
- i) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura o in ferro e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili. Solo in quest'ultimo caso

è consentito che il volume del nuovo collegamento verticale ecceda dal piano di copertura per un'altezza non eccedente quella dei parapetti al contorno;

- l) la sostituzione nonché l'integrazione di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originari, ove non sia possibile la conservazione di quelli esistenti, nell'ambito dell'unitarietà del progetto e delle finalità di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- m) inserimento o adeguamento di impianti tecnologici e igienico - sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza. Con riferimento all'art. 6 delle presenti norme e con la normativa più recente in materia di risparmio energetico, è consentita la installazione di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria ed energia elettrica da fonti rinnovabili. Le caratteristiche strutturali dei corpi di fabbrica, i materiali, gli impianti, gli infissi e le finiture dovranno essere adeguati con le finalità del risparmio energetico ed idrico, prevedendo, se possibile, anche il ripiego delle acque meteoriche. Ad ultimazione dei lavori, ciascun edificio dovrà essere dotato di attestato di certificazione energetica, secondo quanto prescritto all'art. 6 del D. lgs. n° 192/05 e m.i.;

6. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 47 delle NTA del PRG, per la porzione del manufatto A contrassegnata con la sigla A1 (2343,16 mc volume ft), nonché per il manufatto B (6355,70 mc volume ft), sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12 delle NTA del PRG. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione ai sensi del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

7. Per le aree esterne al contorno dei manufatti esistenti:

- è disposta, in generale, la conservazione degli impianti vegetali esistenti
- è ammessa la forestazione e la integrazione della vegetazione esistente;
- in presenza di consociazioni arboree di particolare pregio e vetustà, è consentita la sostituzione delle piante morte e/o malate, con alberi della stessa specie o specie più idonea al sito, previo procedura legittimante presso il competente servizio comunale;
- è ammesso l'uso di recinzioni per le finalità di cui sopra purché abbiano caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali, per cui la loro realizzazione le qualifichi come componenti del paesaggio in cui sono inserite;
- il recupero o il ripristino dei percorsi esistenti, rimanendo consentiti completamenti

- che ottimizzino l'accessibilità ai singoli corpi di fabbrica;
- la realizzazione di parcheggi di cui all'art. 8 delle presenti norme;
 - sono consentite attrezzature per attività destinate al tempo libero come verde attrezzato, giochi per i bimbi, gazebo e piscine con relativi volumi tecnici connessi al loro funzionamento; sono altresì consentite costruzioni precarie, realizzate con materiali leggeri, solo ancorate a terra e prive di opere di fondazione, tali da non comportare effetti di trasformazione del suolo e del sottosuolo, per periodi non superiori a mesi 6.
 - nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di un campo da tennis e/o piscina per ogni edificio con le seguenti prescrizioni, oltre quanto nel Regolamento Edilizio e di quanto disposto in materia di risorse idriche:
 - o dovranno mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno, non potendosi discostare il piano del campo da tennis o piscina di oltre 50 cm dalla quota originaria del terreno;
 - o dovranno rispettare, ove presenti, gli allineamenti preesistenti: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
 - o la piscina potrà avere dimensione massima di 200 mq ed in sede di richiesta di titolo abilitativo dovrà essere garantita la possibilità dell'approvvigionamento idrico e dello smaltimento delle acque; dovrà essere munita delle debite apparecchiature per la depurazione dell'acqua e di bordo antisdrucchiolevole; dovrà distare dai confini non meno di mt 5,00 e dai fabbricati non meno di mt 10,00;
 - o eventuali schermature a verde dovranno essere realizzate con specie tipiche della zona e comunque paesaggisticamente compatibili;
- 9.** Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

Art. 13

Area tematica 2 – Parco agricolo

- 1.** L'area tematica 2, come delimitata nella TAV. P.03 – *Aree tematiche, destinazioni d'uso ed edifici di pregio*, si estende su una superficie di 9.352 mq ca ed è caratterizzata dalla prevalenza dello stato di natura e dall'utilizzazione a scopi colturali

e/o usi connessi rispetto all'edificazione e all'urbanizzazione.

Essa, nello specifico, comprende:

- a) una porzione di area, di 8.302 mq ca, a carattere testimoniale del paesaggio agrario sia pur con funzionalità dell'attività agricola non più prevalente;
- b) una porzione di area prevalentemente incolta di 1.050 mq ca, su cui insiste il manufatto contrassegnato con la lettera C, manufatto di interesse storico di cui alla TAV. 11 – *Edifici pubblici e privati di particolare pregio* dell'allegato B.01 del PUA.

2. I principali obiettivi del PUA nell'area tematica 2 sono:

- la realizzazione di un parco agricolo – che si attua mediante la stipula della convenzione con il comune di cui al presente PUA che ne disciplina l'uso - che preveda la valorizzazione del paesaggio agrario ai fini della fruizione pubblica dell'area con scopi anche ludici e didattici;
- la rifunzionalizzazione del manufatto C insistente sull'area, mediante gli interventi di cui al comma 4 del presente articolo.

3. Le parti del PUA comprese nell'area tematica 2 ricadono in sottozona Fa – Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale, di cui all'art. 46 delle NTA del PRG; in particolare:

- l'area di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo ricade in sottozona Fa1, di cui al comma 5 dell'art. 46 delle NTA del PRG;
- l'area di cui alla lettera b) del comma 1 del presente articolo ricade per una porzione di 670 mq ca in sottozona Fa2, di cui al comma 6 dell'art. 46 delle NTA del PRG; per la restante porzione di 380 mq ca in sottozona Fa1.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 46 delle NTA del PRG, per il manufatto C, la cui volumetria è pari a 1556,00 mc vpp, sono ammesse le seguenti trasformazioni fisiche:

- a) il ripristino degli elementi architettonici alterati, caratterizzanti l'organismo edilizio, il recupero dell'originario impianto distributivo organizzativo del sistema di collegamenti verticali e orizzontali – scale, androni, corti o simili - il ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti interni, nel perseguimento del recupero di assetti precedentemente riconoscibili (documentati ai sensi dell'art. 11 comma 4 delle presenti norme), nel contesto di operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia;
- b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non

- recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, senza modificazione della posizione e delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tecnicamente coerenti con quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, tetti e terrazzi, scale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;
- d) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, e la realizzazione delle opere di sicurezza;
- 5.** Nel rispetto di quanto stabilito al precedente comma 4 del presente articolo, per il manufatto C sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:
- a) il frazionamento dell'organismo edilizio in unità abitative solo a condizione che esso avvenga per singolo piano o nell'ambito di ciascun piano solo nel caso in cui ne sia stata originariamente progettata una ripartizione, che questa avvenga in coincidenza dei muri della maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni di elementi strutturali architettonici e decorativi propri dell'unità edilizia interessata, ancorché leggibili quale residuo di assetti precedenti;
- b) l'apertura di lucernari a raso o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane dell'ultimo livello di copertura, con esclusione di ogni modificazione sulle terrazze praticabili, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura.
- 6.** Per le aree destinate a parco agricolo sono ammessi gli interventi e le utilizzazioni di cui all'art. 46 comma 5 delle NTA del PRG.

Art. 14

Area tematica 3 – Parco sportivo

- 1.** L'area tematica 3, come delimitata nella TAV. P.03 – *Aree tematiche, destinazioni d'uso ed edifici di pregio*, si estende su una superficie di 9.735 mq ca ed è caratterizzata dalla prevalenza dello stato di natura rispetto all'edificazione e all'urbanizzazione.

Essa, nello specifico, comprende:

- a) una porzione di area incolta, di 9.305 mq ca, su cui insistono i manufatti contrassegnati con le sigle D1 e D2, piccoli volumi nati con ogni probabilità come pertinenze agricole, ed adibiti con il passare del tempo a diverse funzioni con stravolgimenti consistenti degli impianti originari e dei caratteri architettonici (vedi relazione di cui all'art. 11 comma 4 delle presenti norme);
- b) una porzione di area, di 430 mq ca, a carattere testimoniale del paesaggio agrario sia pur con funzionalità dell'attività agricola non più prevalente.

2. L'obiettivo del PUA nell'area tematica 3 consiste nella realizzazione di un parco per lo sport - che si attua mediante la stipula della convenzione con il comune di cui al presente PUA che ne disciplina l'uso - che preveda la rifunzionalizzazione dell'area mediante la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto (compresi spogliatoi, depositi, uffici, punto ristoro, etc.), nonché la valorizzazione delle aree a verde mediante l'organizzazione di percorsi pedonali funzionali sia alla manutenzione delle stesse che a pratiche sportive all'aperto. Tale obiettivo è perseguito anche mediante gli interventi di cui al comma 4 del presente articolo. Resta fermo che la porzione di area di cui al precedente comma 1 lettera b) conserva il carattere testimoniale del paesaggio agrario in coerenza con quanto dettato dalle NTA del PRG al comma 5 dell'art. 46.

3. Le parti del PUA comprese nell'area tematica 3 ricadono in sottozona Fa – Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale, di cui all'art. 46 delle NTA del PRG; in particolare:

- l'area di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo ricade in sottozona Fa2, di cui al comma 6 dell'art. 46 delle NTA del PRG;
- l'area di cui alla lettera b) del comma 1 del presente articolo ricade in sottozona Fa1, di cui al comma 5 dell'art. 46 delle NTA del PRG.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 46 delle NTA del PRG, per i manufatti D1 e D2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12 bis delle NTA al PRG. È ammesso l'incremento di volume degli stessi ai sensi del comma 12 dell'art. 46 delle NTA del PRG.

Parte III – Disciplina per la redazione dei progetti

Art. 15

Conformità della progettazione esecutiva e della realizzazione degli interventi

1. La progettazione definitiva ed esecutiva, e la realizzazione degli interventi previsti devono rispettare le leggi statali e regionali vigenti nonché essere adeguate alle prescrizioni e alle indicazioni contenute nella delibera di approvazione del PUA e dei pareri degli Enti e dei Servizi comunali allegati alla stessa delibera.
2. Per tutto quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento al PRG e al Regolamento Edilizio vigente.

Art. 16

Progettazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie

1. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, articolata nei suoi diversi livelli di approfondimento, viene effettuata sulla base della normativa vigente e del confronto con i diversi Servizi del Comune di Napoli interessati e degli altri Enti erogatori.
2. Le opere relative alle urbanizzazioni primarie in aree interne al perimetro del sub-ambito Colucci, per le quali è stata verificata la fattibilità e la loro integrazione con quelle esistenti, consistono in:
 - ampliamento della sede stradale di Via Cupa Orefici allo Scudillo e realizzazione dei relativi sottoservizi, secondo quanto riportato agli elaborati P.14, P.15, P.16, P.17, 01.If, 02.If, 03.If e relativi schemi grafici allegati al PUA.
3. Le opere di cui ai precedenti commi sono oggetto dello Schema di convenzione, di cui all'elaborato F allegato al PUA, nel quale viene definita la procedura per la progettazione e la realizzazione delle opere.

Art. 17

Area tematica 1 – Residenza

1. I progetti dell'area tematica 1 – configurata quale unità di intervento - riguardano:
 - la rifunzionalizzazione dei manufatti A e B insistenti sull'area a fini residenziali previa riqualificazione degli stessi;
 - la sistemazione delle aree esterne al contorno dei manufatti esistenti, ai fini della ottimizzazione degli spazi aperti per il soddisfacimento degli standard edilizi residenziali, e dell'accessibilità ai singoli corpi di fabbrica.
2. Le specificazioni planovolumetriche contenute TAV. P.05 – *Planovolumetrico. Destinazioni d'uso delle aree e degli immobili* sono vincolanti ai fini della redazione di progetto definitivo, anche senza ricorso a progetto preliminare.
3. I progetti dell'area tematica 1 sono redatti secondo quanto indicato negli artt. 11 e 12 delle presenti norme, e nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 7 ed 8 delle presenti norme per ciò che attiene rispettivamente al sistema dell'accessibilità e della fruizione - ai parcheggi.
4. La realizzazione delle relative opere è assoggettata all'acquisizione del permesso di costruire sulla base della documentazione prevista dalla normativa vigente

Art. 18

Area tematica 2 – Parco agricolo

1. I progetti dell'area tematica 2 – configurata quale unità di intervento - riguardano:
 - a. la realizzazione di un parco agricolo - da attuarsi mediante la stipula di una convenzione con il comune che ne disciplini l'uso - che preveda la valorizzazione del paesaggio agrario ai fini della fruizione pubblica dell'area con scopi anche ludici e didattici;
 - b. la predisposizione di funzioni di servizio necessarie al parco, di cui all'art. 46 comma 5 e 12 delle NTA del PRG;
 - c. la rifunzionalizzazione del manufatto C insistente sull'area.
2. Le specificazioni planovolumetriche contenute TAV. P.05 – *Planovolumetrico. Destinazioni d'uso delle aree e degli immobili* sono vincolanti ai fini della redazione di progetto definitivo, anche senza ricorso a progetto preliminare.
3. I progetti dell'area tematica 2 sono redatti secondo quanto indicato negli artt. 11 e 13 delle presenti norme, e nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 7 ed 8 delle presenti norme per ciò che attiene rispettivamente al sistema dell'accessibilità e della

fruizione - ai parcheggi.

4. La realizzazione delle relative opere è assoggettata al rispetto della procedura di cui GC 1882/2006, per gli interventi di cui alle lettere a) e b) sulla base della documentazione prevista dalla normativa vigente.

Art. 19

Area tematica 3 – Parco sportivo

- 1.** I progetti dell'area tematica 3 – configurata quale unità di intervento - riguardano:
 - a. la rifunzionalizzazione dell'area mediante la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la ristrutturazione edilizia dei due volumi D1 e D2 per ubicarvi i servizi – spogliatoi, depositi, uffici, punto ristoro etc., necessari a conseguire la conformità alle norme generali nonché dello specifico settore sportivo;
 - b. la valorizzazione delle aree a verde mediante l'organizzazione di percorsi pedonali funzionali sia alla manutenzione delle stesse che a pratiche sportive all'aperto;
 - c. la realizzazione di un parcheggio a raso necessario al parco.
- 2.** Le specificazioni planovolumetriche contenute TAV. P.05 – *Planovolumetrico. Destinazioni d'uso delle aree e degli immobili* sono vincolanti ai fini della redazione di progetto definitivo, anche senza ricorso a progetto preliminare.
- 3.** I progetti dell'area tematica 3 sono redatti secondo quanto indicato negli artt. 11 e 14 delle presenti norme, e nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 7 ed 8 delle presenti norme per ciò che attiene rispettivamente al sistema dell'accessibilità e della fruizione - ai parcheggi.
- 4.** La realizzazione delle relative opere è assoggettata al rispetto della procedura di cui GC 1882/2006, per gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) sulla base della documentazione prevista dalla normativa vigente.