

COMUNE DI POZZUOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

P.U.A. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

art. 31 NORME DI ATTUAZIONE P.R.G. PUBBLICATO SUL B.U.R.C. N.10 DELL'11/02/02

INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE - SUBZONA D1_2
"INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE
DI INTEGRAZIONE" - AMBITO MONTERUSCIELLO -

ELABORATI

- R RELAZIONE
- NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DF DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE
- RG RELAZIONE GEOLOGICA
- EDV ELENCO DITTE E VISURE CATASTALI
- TP TITOLI DI PROPRIETA'
- DP ATTO COSTITUTIVO CONSORZIO E DELEGHE
- SC SCHEMA DI CONVENZIONE
- 01 AEROFOTOGRAMMETRIA, PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO PRG, STRALCIO PTP
- 02 PLANIMETRIE: STATO DEI LUOGHI, INDICAZIONE DEI LOTTI, INDIVIDUAZIONE CORPI
- 03 PLANIMETRIA CON URBANIZZAZIONI PRIMARIE, PROFILI ALTIMETRICI, PARTICOLARI
- 04 TIPOLOGIE EDILIZIE
- VP VISTE PROSPETTICHE

R

RELAZIONE

SCALA ----

DATA

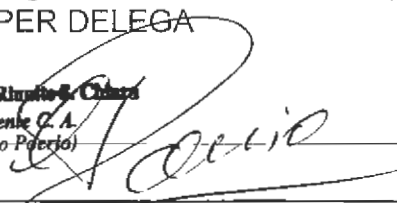
aprile 2011

AGGIORNAMENTI

PROPONENTE

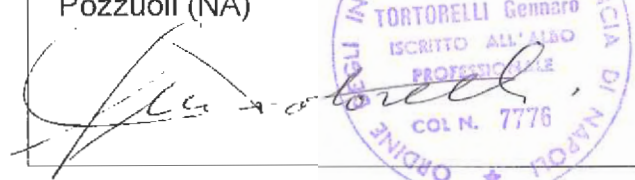
CONSORZIO
"DITTE RIUNITE SANTA CHIARA"
Via Dante Alighieri n. 27 - Pozzuoli (NA)
ED ALTRI PER DELEGA

Consorzio Ditte Riunite S. Chiara
Presidente G. A.
(Gennaro Pocerio)



PROGETTISTA

ING. TORTORELLI GENNARO
Viale Bognar n. 13
Pozzuoli (NA)



P.U.A. – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO)

**INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE NELLA
SUBZONA D1_2 -“INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E
COMMERCIALE DI INTEGRAZIONE”**

Ambito Monterusciello

RELAZIONE

PREMESSA

Il Comune di Pozzuoli è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 69 del 23/01/2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 10 dell'11/02/2002. Detto Piano prevede zone omogenee D a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale, tecnologica e attività terziarie e direzionali), da attuarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi, Piano Esecutivo di iniziativa Pubblica (P.I.P.) o Piano Esecutivo Concordato (P.E.C.) di iniziativa privata.

Il P.E.C., Piano Esecutivo Concordato, secondo quanto stabilito dalle norme di attuazione del P.R.G. ha i contenuti tipici del piano di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 1150/42, adottato dal

Consiglio Comunale su proposta di enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati e approvati con le modalità di cui al Titolo III, Capo III dell'allegato alla legge regionale 20 marzo 1982 n. 14 e successive modifiche ed integrazioni. La legge regionale della Campania del 22/12/2004 n. 16 (Norme sul governo del territorio), agli artt. 26 e 27, ha modificato la procedura di approvazione dei piani urbanistici attuativi (PUA), per la quale è ora competente la Giunta Comunale.

Prevede la riqualificazione o la realizzazione di impianti produttivi e commerciali, di locali destinati ad attività terziarie, alla ricerca pura e/o applicata.

Può anche disciplinare la riqualificazione o la realizzazione di complessi di interesse pubblico per l'istruzione superiore, la formazione, la convegnistica, le connesse attività ricettive e per il tempo libero.

La legge della Regione Campania n. 16 del 22/12/2004 all'articolo 27 – Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi – stabilisce che per la formazione di un P.U.A., Piano Urbanistico Attuativo, occorre che si rendono promotori del Piano i proprietari di aree comprese nella subzona che raggiungano almeno il 51% del complessivo valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili dell'intera zona.

Nella subzona in oggetto, D1_2 "Industriale, Artigianale e Commerciale di integrazione" sono stati individuati 20 lotti edificabili di proprietà di ditte private.

DESCRIZIONE

La subzona in oggetto, D1_2 "Industriale, Artigianale e Commerciale di integrazione" ricade nell'aggregato di Monterusciello, destinata all'integrazione dell'apparato produttivo manifatturiero e dei servizi. La subzona in questione interessa aree private non ancora urbanizzate destinate alla realizzazione di ulteriori iniziative nei settori secondario e terziario ed allo scopo di completare il processo di modernizzazione cui puntare sia con il recupero dei capannoni in disuso che con la sostituzione delle attività che via via dovranno adeguarsi alle mutate esigenze del mercato, mediante l'impianto di produzioni avanzate da raccordare al ruolo promotore e direzionale del parco scientifico e tecnologico.

La subzona in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di mq. 67.400 ed è costituita da:

- a) un'area di mq. 51.085 effettivamente utilizzabile per la realizzazione dei manufatti produttivi previsti nel P.R.G. ed oggetto del presente piano, riportata in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 6, particelle 565-564-539-538-537-541-519-251-249-218-388-389-390-535-180-84(parte)-319-504-580-579-424-318(parte)-317(parte)-205 (LOTTI CONSORZIO, LOTTI CON DELEGA E LOTTI SENZA DELEGA);
- b) un'area di mq. 9.408 già edificata senza regolari atti autorizzativi, i cui manufatti, a destinazione commerciale e artigianale, sono oggetto di domande di condono edilizio, riportata in Catasto

Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 6, particelle 409-426(parte)-329-204-328-203 (COSTRUITO E CORTE - DESTINAZIONE COMMERCIALE-ARTIGIANALE);

- c) un'area di mq. 3.827 già edificata senza regolari atti autorizzativi, i cui manufatti, a destinazione abitativa, sono oggetto di domande di condono edilizio, riportata in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 6, particelle 408-366-367-368-46-581-266 (COSTRUITO E CORTE - DESTINAZIONE RESIDENZIALE);
- d) un'area di mq. 632 destinata a strada privata riportata in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 6, particelle 250-532 (STRADA PRIVATA);
- e) un'area di mq. 872 non edificabile, costituita da particelle di piccola estensione, riportata in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 6, particelle 264-265-506 (NON EDIFICABILE);
- f) un'area di mq. 1.576, costituita da particelle espropriate, riportata in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 6, particelle 327-331-ex p.lle 292-95-295-297 (AREA ESPROPRIATA).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il vigente P.R.G. l'area ricade nella subzona **D1_2 – “Industriale, Artigianale e Commerciale di integrazione”** (art. 31 delle Norme di Attuazione del P.R.G) ed è destinata ad insediamenti produttivi, artigianali e industriali di cui all'art. 5, comma 1, lettera b)

delle norme di attuazione annesse allo stesso P.R.G..

Secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei Conti il 26/06/99 e pubblicato sulla G. U. n. 167 del 19/07/99 l'area ricade in zona **S.A. - "Zone Sature Pubbliche"** (art. 17 delle norme di attuazione del vigente P.T.P.), per cui la zona in oggetto è sottoposta alle norme dettate dagli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione ordinaria che disciplinano le trasformazioni territoriali di tale zona per effetto dell'intervento edilizio a carattere pubblico. Il P.T.P., pertanto, demanda la disciplina della zona al P.R.G..

SPECIFICA DELLE SUPERFICI DA DESTINARE ALLE DIVERSE ATTIVITÀ AMMESSE E ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

I parametri edilizi da rispettare nell'edificazione della subzona D1_2 sono stabiliti dall'art. 31 delle norme di attuazione del P.R.G. e sono subordinati all'approvazione del presente strumento urbanistico esecutivo **P.U.A. (PIANO URBANISTICO ATTUATIVO)**.

STANDARDS URBANISTICI

L'art. 31 delle norme di attuazione del P.R.G., per la subzona in esame, sancisce che *"Le superfici da destinare alle attrezzature e ai servizi pubblici devono misurare almeno il 10% della St (superficie territoriale) ai sensi dell'art. 5 punto 1) del D.l. n. 1444/68"*.

In particolare, il punto 1) dell'art. 5 del D.I. 1444/68 stabilisce che:
"l'area minima da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluso le sedi viarie) non deve essere inferiore al 10% della superficie destinata all'insediamento".

Il punto 2) dell'art. 5 del D.I. 1444/68 stabilisce che:
"nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi ..."

Poiché la superficie effettivamente destinata all'insediamento nella subzona in oggetto è di circa mq. 60.493 (lotti edificabili mq. 51.085 + lotti costruiti artigianale/commerciale mq. 9.408), l'area minima destinata a spazio pubblico, verde pubblico e parcheggi non deve essere inferiore a mq. 6.049 (pari al 10% della superficie privata di mq. 60.493).

Nel presente Piano detta area è di circa mq. 7.708 superiore a quella minima prevista dalla normativa vigente sopra richiamata (mq. 6.049), ubicata lungo le strade di accesso alle zone da edificare costituita da parcheggi pubblici per mq. 4.595 e da verde pubblico per mq. 3.113.

Sempre l'art. 31 delle norme di attuazione del P.R.G. stabilisce che nella subzona in oggetto sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio per ciascun impianto, di superficie utile non superiore a mq. 90, riservato al gestore ovvero al personale di custodia. Tale

alloggio è compreso nel volume e nella superficie coperta conseguibili attraverso l'applicazione dei parametri dettati dallo stesso articolo 31. I lotti saranno dotati di parcheggi interni nella misura di mq. 0,80 per ogni mq. di superficie coperta. Gli indici e rapporti prescritti per la zona in oggetto sono i seguenti: $I_t = mc/mq$ 1; $I_f = mc/mq$ 1,5; $R_{cf} = mq/mq$ 0,20; $U_f = mq/mq$ 0,6; $H_{max} = mt.$ 7; $D_f = 2,4 H$ con minimo assoluto di m. 10; $D_c = D_s = 1,2 H$ con un minimo assoluto di m. 5 per D_c e a norma di legge in dipendenza dal tipo di strada per D_s . E' ammessa l'edificazione sul confine edificato.

SUPERFICI E VOLUMI CONSENTITI

La superficie fondiaria è divisa in venti lotti edificabili in dipendenza delle attuali proprietà e misura **mq. 44.320**; tale area è ottenuta sottraendo dalla superficie complessiva edificabile (mq. 51.085) la superficie di mq. 6.765 relativa alla zona riservata a parcheggio e verde pubblico (standard di progetto).

La volumetria massima realizzabile fuori terra sull'intera zona, in base all'indice fondiario previsto $I_f = 1,5 mc./mq.$, è pari a **mc. 66.480,00** (Lotto 1 mc. 2.610,00+ Lotto 2 mc. 3.913,50 + Lotto 3 mc. 5.368,50 + Lotto 4 mc. 4.498,50 + lotto 5 mc. 5.346,00 + Lotto 6 mc. 2.787,00 + Lotto 7 mc. 2.041,50 + Lotto 8 mc. 4.267,50 + Lotto 9 mc. 6.018,00 + Lotto 10 mc. 3.975,00 + lotto 11 mc. 2.664,00 + Lotto 12 mc. 2.610,00 + Lotto 13 mc. 2.250,00 + Lotto 14 mc. 2.983,50 + Lotto 15 mc. 1.717,50 + lotto 16 mc. 1.587,00 + Lotto 17 mc. 1.380,00 +

Lotto 18 mc. 5.100,00 + Lotto 19 mc. 3.855,00 + Lotto 20 mc. 1.507,50).

La superficie coperta massima realizzabile sull'intera zona in base al rapporto di copertura fondiaria previsto **Rcf = 0,20 mq./mq.** è pari a **mq. 8.864,00** (Lotto 1 mq. 348,00 + Lotto 2 mq. 521,80 + Lotto 3 mq. 715,80 + Lotto 4 mq. 599,80 + lotto 5 mq. 712,80 + Lotto 6 mq. 371,60 + Lotto 7 mq. 272,20 + Lotto 8 mq. 569,00 + Lotto 9 mq. 802,40 + Lotto 10 mq. 530,00 + lotto 11 mq. 355,20 + Lotto 12 mq. 348,00 + Lotto 13 mq. 300,00 + Lotto 14 mq. 397,80 + Lotto 15 mq. 229,00 + lotto 16 mq. 211,60 + Lotto 17 mq. 184,00 + Lotto 18 mq. 680,00 + Lotto 19 mq. 514,00 + Lotto 20 mq. 201,00).

La superficie lorda dei vari piani massima realizzabile sull'intera subzona in base all'indice di utilizzazione fondiaria previsto **Uf = 0,6 mq./mq.** è pari a **mq. 26.592,00** (Lotto 1 mq. 1.044,00 + Lotto 2 mq. 1.565,40 + Lotto 3 mq. 2.147,40 + Lotto 4 mq. 1.799,40+ lotto 5 mq. 2.138,40+ Lotto 6 mq. 1.114,80 + Lotto 7 mq. 816,60 + Lotto 8 mq. 1.707,00 + Lotto 9 mq. 2.407,20 + Lotto 10 mq. 1.590,00 + lotto 11 mq. 1.065,60 + Lotto 12 mq. 1.044,00 + Lotto 13 mq. 900,00 + Lotto 14 mq. 1.193,40 + Lotto 15 mq. 687,00 + lotto 16 mq. 634,80 + Lotto 17 mq. 552,00 + Lotto 18 mq. 2.040,00 + Lotto 19 mq. 1.542,00 + Lotto 20 mq. 603,00).

Nell'ambito dei parametri consentiti, è prevista la realizzazione di manufatti edilizi con destinazione industriale, artigianale e/o commerciale di seguito specificati:

- sui Lotti 2-4-7-11-13-15-16-17-20, **n. 1 corpo di fabbrica**;
- sui Lotti 1-3-5-6-8-12-14-18-19, **n. 2 corpi di fabbrica** contraddistinti ciascuno con le lettere (A-B);
- sui Lotti 9-10, **n. 3 corpi di fabbrica** contraddistinti ciascuno con le lettere (A-B-C).

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

STRADE

L'insediamento, prevede la realizzazione di nuove strade di larghezza variabile da m. 6 a m. 9 con marciapiede di larghezza m. 0,90 e l'adeguamento di quelle esistenti.

La maglia stradale prevista di circa ml. 1.000 misura una superficie complessiva di circa mq. 7.300 e consente il rapido collegamento alle pubbliche vie (via Monterusciello e Via Salvatore di Giacomo).

ILLUMINAZIONE STRADALE

L'illuminazione sarà realizzata con la disposizione di apparecchi illuminanti a quinconce, sarà collegata alla rete elettrica comunale per le strade pubbliche, mentre per le strade di progetto l'energizzazione sarà assicurata dai privati.

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E FOGNATURA

Nella maglia d'intervento l'approvvigionamento idrico di acqua potabile e lo smaltimento delle acque nere avverrà mediante la rete

pubblica già esistente lungo il contorno della maglia da edificare.

ALTRE FORNITURE

Nella maglia d'intervento la fornitura di energia elettrica, di gas metano e di linea telefonica, avverrà mediante l'allacciamento alle rispettive reti pubbliche già esistenti lungo il contorno della maglia da edificare.

La rete di distribuzione di tali forniture, oltre a quella della rete idrica, fognaria e dell'illuminazione stradale è riportata nella Tav. 3 allegata al presente progetto.

CRITERI PROGETTUALI

Attualmente sull'area interessata sono presenti delle costruzioni a carattere provvisorio adibite a deposito, oltre a fabbricati realizzati legittimamente o abusivamente; per questi ultimi sono state richieste le concessioni edilizie in sanatoria.

Al momento dell'edificazione dei nuovi manufatti l'area interessata sarà bonificata mediante la demolizione delle costruzioni a carattere provvisorio.

Le superfici ed i volumi dei manufatti preesistenti con destinazione artigianale – commerciale sono stati considerati nel dimensionamento del presente P.U.A. in quanto aventi destinazione conforme a quella fissata per la subzona in oggetto e pertanto sanabili urbanisticamente.

Le superfici ed i volumi dei manufatti preesistenti con destinazione

residenziale non sono stati considerati nel dimensionamento in quanto aventi destinazione diversa da quella prevista per la subzona in oggetto. Essendo essi manufatti di vecchia data ed ubicati sul perimetro della subzona in questione sono stati considerati come appartenenti alle zone limitrofe B4 (Zona residenziale satura recente. Ristrutturazione ed integrazione di attrezzature e servizi) e quindi anch'essi sanabili. Detti manufatti residenziali possono essere destinati ad attività conformi a quelle previste per la subzona D1_2 secondo le norme del presente piano.

• L'ubicazione e la sagoma dei corpi di fabbrica previsti potranno subire modifiche dimensionali, comunque nel rispetto dei parametri previsti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I corpi di fabbrica in progetto avranno struttura portante orizzontale e verticale in cemento armato e/o cemento armato precompresso e prefabbricato.

I solai intermedi e quelli di copertura, di tipo piano, potranno essere realizzati in latero-cemento gettati in opera oppure utilizzando solai prefabbricati.

Le tompagnature esterne saranno costituite da pannelli in c.a. prefabbricati o tompagnature tradizionali.

Come richiesto dalle Norme di piano, nell'area oggetto d'intervento si prevede l'utilizzo di materiali tradizionali e la piantagione di alberi ad

alto e medio fusto; saranno inoltre realizzate delle fasce verdi di rispetto lungo il confine stradale e lungo i confini fra i lotti.

Per la divisione delle aree di pertinenza delle unità industriali, artigianali, e commerciali, a ridosso dei muri divisorii saranno piantate siepi vegetali posizionate secondo le future esigenze. Inoltre, lungo le strade pubbliche e di servizio e lungo i confini saranno realizzate recinzioni con struttura in c.a. e paramenti esterni in pietra di tufo di altezza ml. 1,00 con sovrastante ringhiera di ferro di ulteriore altezza di ml. 2,00.

In fase di progettazione esecutiva sarà assicurato il rispetto della legge 13/89 e successive modificazioni, del D.M. n. 37/2008 ex legge 46/90 e di tutte le disposizioni legislative vigenti in materia.

Nell'area pertinenziale di ogni unità industriale, artigianale e commerciale sono previste apposite cisterne interrate, dimensionate secondo il fabbisogno, e destinate alla raccolta delle acque meteoriche da utilizzare esclusivamente per l'irrigazione delle aree a verde evitando il consumo di acqua potabile.

La progettazione del nuovo insediamento deve essere redatta in conformità alle vigenti norme sul risparmio energetico (D. Leg.vo n. 192 del 19/08/2005 e successive integrazioni e modificazioni, in attuazione alla direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia). A tal fine il progetto prevede l'installazione di impianti solari termici e impianti fotovoltaici sul tetto dei manufatti e sulle pensiline dei parcheggi privati.

IMPATTO AMBIENTALE

Il presente P.U.A. è stato redatto conformemente alle prescrizioni contenute nel P.R.G. e nel P.T.P. vigenti.

Nella subzona in oggetto il progetto prevede l'insediamento di venti lotti edificabili per la realizzazione di corpi di fabbrica a destinazione industriale, artigianale e commerciale, serviti da una maglia stradale interna che ricalca e amplia quella esistente e assicura il collegamento con le pubbliche vie (via Monterusciello e via Salvatore di Giacomo).

Nell'ambito di ogni lotto sono previste zone riservate a parcheggio ed a verde pubblico nella misura non inferiore stabilita dagli standards urbanistici dettati dal P.R.G.; è prevista la piantagione di alberi ad alto e medio fusto e la realizzazione di fasce verdi di rispetto lungo il confine stradale e lungo i confini fra i lotti.

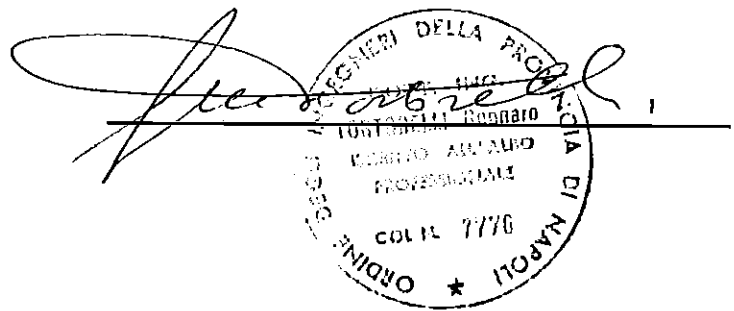
L'intervento prevede l'utilizzo di materiali tipici della zona, colori e finiture compatibili con il tessuto urbanistico circostante, e la bonifica dell'area mediante la demolizione dei manufatti esistenti a carattere provvisorio.

L'intervento, inoltre, basandosi su criteri di continuità paesaggistica e adeguatezza architettonica, non modifica l'equilibrio del paesaggio e le bellezze naturali tutelate della zona. Esso non ostruisce le vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti o godibili da luoghi accessibili al pubblico o punti di vista panoramici, non altera la geomorfologia e l'andamento naturale del terreno. In particolare i colori scelti per le facciate e i materiali previsti (vedi viste prospettiche

allegate al progetto), sono tenui ed uniformi simili a quelli dei fabbricati esistenti in zona.

L'intervento, redatto nel pieno rispetto della tutela paesistica, si inserisce armoniosamente nel contesto paesaggistico del tessuto urbano circostante, in ciò favorito anche dalla capacità dell'area di accogliere tale insediamento.

IL PROGETTISTA



A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp is from the Order of Architects of the Province of Napoli (Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli) and is located in the Municipality of Monterusciello. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI", "MONTERUSCIELLO", "MUNICIPIO", "PROFESSIONALE", and "COL. N. 7776". There is a small star symbol at the bottom of the stamp. A horizontal line is drawn across the signature and the stamp.