

COMUNE DI POZZUOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

P.U.A.- PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

art. 34 NORME DI ATTUAZIONE P.R.G. PUBBLICATO SUL
B.U.R.C. N.10 DELL'11/02/2002

INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE - SUBZONA D4_1
"ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI PROGETTO"
- AMBITO RIONE TOIANO -

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 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

novembre 2012

AGGIORNAMENTI

PROPONENTE



PROGETTISTA

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



P.U.A. – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO)

**INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE NELLA
SUBZONA D4_1 -“ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI PROGETTO”
Ambito Rione Toiano – Zona adiacente alla variante Domitiana**

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 approvato 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 rendano 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.

La subzona in oggetto, D4_1 "Artigianale e Commerciale di progetto" è costituita da una zona edificabile (circa mq. 16.888) formata da quattro lotti di proprietà di quattro distinte ditte e da una zona non utilizzabile, destinata a verde (di circa mq. 9.112), costituita dalla scarpata facente parte della variante alla Domitiana.

Considerato le caratteristiche di inutilizzabilità della zona adibita a scarpata, le ditte facenti parte della zona edificabile che hanno aderito all'iniziativa superano il 51% come previsto dalla legge di cui sopra.

DESCRIZIONE

La subzona in oggetto, D4_1 "Artigianale e Commerciale di progetto", ubicata nell'ambito del Rione Toiano, lungo la variante alla Domitiana (VII quater), è destinata all'artigianato di produzione e di servizio e alle attività commerciali nonché alle sedi di imprese. La

subzona in questione, prossima al quartiere residenziale del rione Toiano, interessa aree non ancora urbanizzate destinate alla realizzazione di ulteriori iniziative.

La subzona in oggetto ha una superficie territoriale complessiva di circa mq. 26.000 così come indicato nella relazione tecnica del P.R.G. a pag. 235. Essa è costituita da un'area privata di circa mq. 16.888 attualmente coltivata, e da un'altra di circa mq. 9.112, costituente la scarpata facente parte della variante A.N.A.S. alla S.S. Domitiana in direzione Roma, adibita a verde.

L'area privata, unica utilizzabile per la realizzazione dei manufatti produttivi previsti nel P.R.G. e oggetto del presente piano, è riportata in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 23, particelle 494-793-795-1142-1203 (ente urbano)-1204-1144 (ente urbano)-1145 per una superficie catastale complessiva di mq. 16.888.

L'area a verde, costituente la scarpata della Variante alla S.S. Domitiana in direzione Roma è riportata in Catasto Terreni del Comune di Pozzuoli al foglio 23, infra la maggiore consistenza delle particelle 491-493-495 ed ha una superficie di circa mq. 9.112.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il vigente P.R.G. l'area ricade nella subzona **D4_1** – **“Artigianale e commerciale di progetto”** (art. 34 delle Norme di Attuazione del P.R.G) ed è destinata all'artigianato di produzione e di servizio e alle attività commerciali nonché alle sedi di imprese.

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 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 satura 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 D4_1 sono stabiliti dall'art. 34 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. 34 delle norme di attuazione del P.R.G., per la subzona in esame, sancisce che: *"All'interno di ciascun nucleo va reperita l'area da destinare alle attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 5 punto 1) e punto 2) del D.l. n. 1444/68"*.

In particolare, il punto 1) dell'art. 5 del D.l. 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.l. 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. 16.888, l'area minima destinata a spazio pubblico, verde pubblico e parcheggi non deve essere inferiore a mq. 1.689 (pari al 10 % della superficie privata di mq. 16.888).

Nel presente Piano detta area è di circa mq. 1.710, superiore a quella minima prevista dalla normativa vigente sopra richiamata, ed è ubicata lungo le strade di accesso alla zona da edificare.

La superficie sopra descritta di mq. 1.710, e quella della scarpata della variante alla Domitiana di circa mq. 9.112 già adibita a verde e morfologicamente non edificabile perché inclinata, costituiscono circa il 42% in standards dell'intera superficie territoriale (mq. 26.000 circa) della subzona in esame.

I lotti saranno dotati di parcheggi interni nella misura di mq. 0,80 per ogni mq. di superficie lorda dei piani. Gli indici e rapporti prescritti per la zona in oggetto sono i seguenti:

$It = mc/mq\ 1$; $If = mc/mq\ 1,5$; $Rcf = mq/mq\ 0,20$; $Uf = mq/mq\ 0,45$;

$H_{max} = \text{mt. } 10,50$; $D_c = 0.8 H$; $D_s = H$.

La distanza dalle strade pubbliche è a norma di legge in dipendenza dal tipo di strada.

E' ammessa l'edificazione sul confine edificato. Sono escluse le abitazioni.

Area di intervento compresa all'interno del centro urbanizzato.

Strumenti attuativo: P.U.A. Piano Urbanistico Attuativo.

SUPERFICIE E VOLUMI CONSENTITI

La superficie fondiaria è divisa in quattro lotti edificabili in dipendenza delle attuali proprietà e misura **mq 15.178**, tale area è ottenuta sottraendo dalla superficie complessiva (mq 16.888) la superficie di mq 1.710 relativa alla zona riservata a parcheggio e verde pubblico.

La volumetria massima realizzabile fuori terra sull'intera zona, in base all'indice fondiario previsto $I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$, è pari a **mc. 22.767,00** (Lotto 1 mc. 10.036,50 + Lotto 2 mc. 5.725,50+ Lotto 3 mc. 4.905,00 + Lotto 4 mc. 2.100,00).

La superficie coperta massima realizzabile sull'intera zona in base al rapporto di copertura fondiaria previsto $R_{cf} = 0,20 \text{ mq./mq.}$ è pari a **mq. 3.035,60** (Lotto 1 mq. 1.338,20 + Lotto 2 mq. 763,40 + Lotto 3 mq. 654,00 + Lotto 4 mq. 280,00).

La superficie lorda dei vari piani massima realizzabile sull'intera zona in base all'indice di utilizzazione fondiaria previsto $U_f = 0,45$

mq./mq. è pari a mq. 6.830,10 (Lotto 1 mq. 3.010,95 + Lotto 2 mq. 1.717,65 + Lotto 3 mq. 1.471,50 + Lotto 4 mq. 630,00).

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

- sul **Lotto 1**, massimo n. 3 corpi di fabbrica contraddistinti con le lettere A, B e C;
- sul **Lotto 2**, massimo n. 2 corpi di fabbrica contraddistinti con le lettere D ed E;
- sul **Lotto 3**, n. 1 corpo di fabbrica contraddistinto con la lettera F;
- sul **Lotto 4**, n. 1 corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera G.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

STRADE

L'insediamento prevede la realizzazione di una nuova strada avente lunghezza di circa m. 220, larghezza m. 6,00 e dotata di marciapiede di larghezza m. 1,00. Essa è ubicata sul lato est della subzona a confine con l'insediamento residenziale pubblico e consente il rapido collegamento alle pubbliche vie (via Lucilio a sud e via Marco Vipsiano Agrippa a nord).

La nuova strada, compreso i tronchi di ingresso ai vari lotti, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 2.000.

ILLUMINAZIONE STRADALE

L'illuminazione sarà realizzata con la disposizione di apparecchi illuminanti a quinconce, sarà collegata alla rete elettrica comunale per le strade pubbliche.

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E FOGNATURA

L'approvvigionamento idrico di acqua potabile e lo smaltimento delle acque nere per la subzona in progetto avverrà mediante la rete pubblica già esistente su via Lucilio e su via Marco Vipsiano Agrippa.

ALTRE FORNITURE

La fornitura di energia elettrica, di gas metano e di linea telefonica, occorrente all'area da edificare avverrà mediante l'allacciamento alle rispettive reti pubbliche già esistenti sulle strade comunali.

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 depositi di attrezzi agricoli e due manufatti preesistenti sul lotto n. 3 (particella 1203 deposito con tettoia e particella 1144 abitazione con deposito e tettoia), realizzati abusivamente e per i quali è stata richiesta concessione edilizia in

sanatoria. La superficie e il volume di detti manufatti sono stati considerati nel dimensionamento del presente P.U.A. e pertanto detratti per il calcolo della superficie e volume di progetto.

Al momento dell'edificazione dei nuovi manufatti l'area interessata sarà bonificata mediante la demolizione delle costruzioni a carattere provvisorio mentre i manufatti preesistenti sul lotto 3, o saranno demoliti per la realizzazione di un nuovo manufatto con destinazione artigianale-commerciale di dimensioni pari a quelle massime consentite o restano tali o mediante intervento di ristrutturazione edilizia potranno essere destinati ad attività conformi a quelle previste per la sub-zona D4_1 secondo le norme del presente piano.

L'ubicazione e la sagoma dei corpi di fabbrica a realizzarsi nel presente progetto potranno subire modifiche dimensionali, nel rispetto comunque 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 compagnature esterne saranno costituite da pannelli in c.a. prefabbricati o compagnature 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 con la scarpata della variante alla Domitiana e lungo i confini fra i lotti.

Per la divisione delle aree di pertinenza delle unità artigianali, e/o commerciali, a ridosso dei muri divisorii saranno piantate siepi vegetali posizionate secondo le future esigenze. Inoltre, lungo la strada in progetto e lungo i confini saranno realizzate recinzioni con struttura in c.a. e paramenti esterni in pietra di tufo di altezza ml. 1 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 artigianale e/o 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 quattro lotti edificabili per la realizzazione di corpi di fabbrica a destinazione artigianale e commerciale, serviti da una strada interna che consente il collegamento con le pubbliche vie (via Lucilio e via Marco Vipsiano Agrippa).

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



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI" around the perimeter, "DOTT. ING. TORTORELLI Gennaro" in the center, "ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE" below the name, and "COL. N. 7776" at the bottom. A small star is located at the bottom center of the stamp.