Azienda per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Campania

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

art. 41 D.Lgs 36/2023

Ristrutturazione edilizia con adeguamento strutturale della

Residenza Universitaria Paolella

Via Tansillo, 28 - Comune di Napoli

CUP: B65G22000100002 – CIG: 9991188D27



Committente:		ADiSURC Azienda per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Campania Via Alcide De Gasperi, 45 - Napoli Responsabile Unico del Procedimento Arch. Iolanda Catalano - Responsabile Servizio Tecnico ADiSURC
Progettazione architettonica:		SERVIZIO TECNICO ADiSURC Progettisti Arch. Cristian Nasta Arch. Massimiliano Tinnirello
Progettazione strutturale e impiantistica:	Gamma Ingegneria società cooperativa Piazzale Tecchio 29 - Napoli 80125 info@gammaingegneria.com tecnica@gammaingegneria.com www.gammaingegneria.com - tel.: 081 060 59 39	Direttore tecnico Responsabile delle integrazioni specialistiche Ing. Nicola Marchetti Legale Rappresentante Prof. Ing. Roberto Castelluccio Responsabili di progetto Ing. Francesco d'Aulisio Garigliota Ing. Eleonora Sora **Consulenze specialistiche:** **Consulenza architettonica:** **Od'a - Officina d'architettura** Consulenti progettisti Arch. Alessandra Fasanaro (D.T.) Arch. Giovanni Aurino (D.T.) Arch. M. Auriemma - Arch. D. Guida **Consulenza impiantistica:** **NNPE srl - Nigro & Napolitano P.E.** Ing. Antonio Napolitano

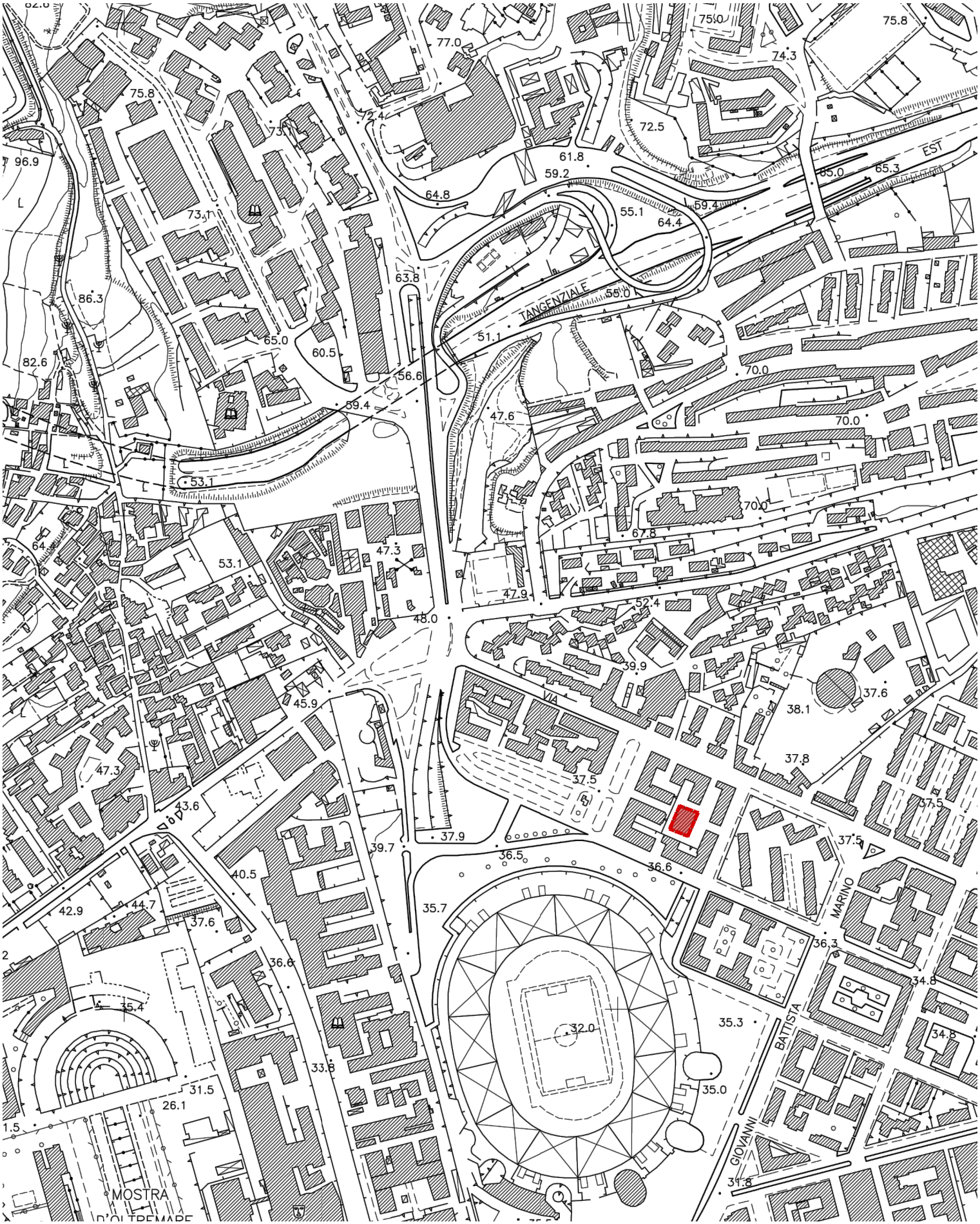
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO - ECONOMICA		**Titolo elaborato** Inquadramento urbanistico	**Scala** -
Rev	**Data**	**Oggetto**	**Codice elaborato**
00	Novembre 2023	Prima emissione	REL_GEN_08_00
01			

FILE: REL_GEN_08_00



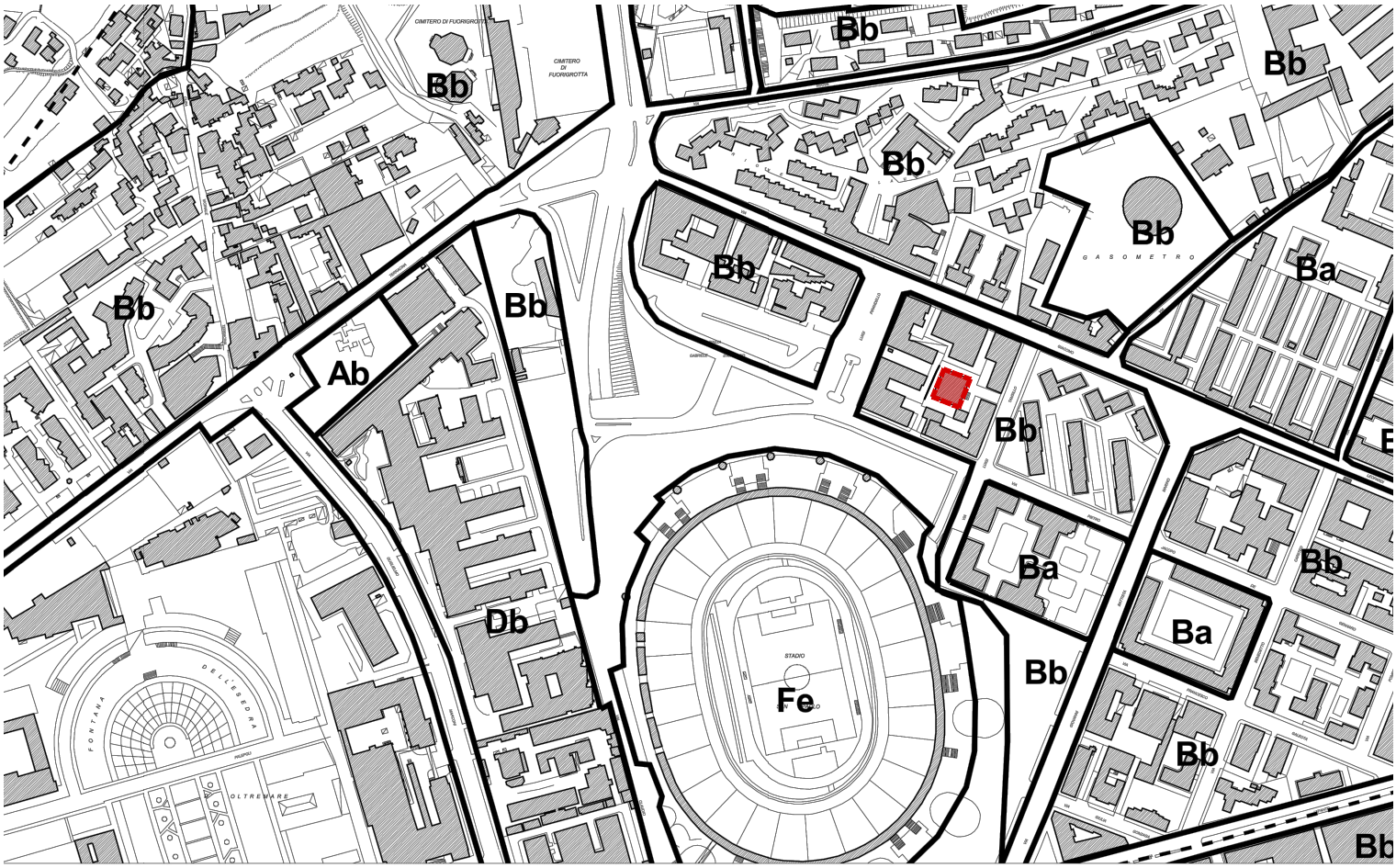
INQUADRAMENTO SATELLITARE | scala 1:5000

Residenza "Paolella" - Via Tansillo, 28



INQUADRAMENTO AEREOFOTOGRAMMETRICO | scala 1:5000

Residenza "Paolella" - Via Tansillo, 28



STRALCIO PRG - ZONIZZAZIONE | scala 1:5000

Residenza "Paolella" - Via Tansillo, 28

B - Agglomerati urbani di recente formazione

Ba - Edilizia d'impianto

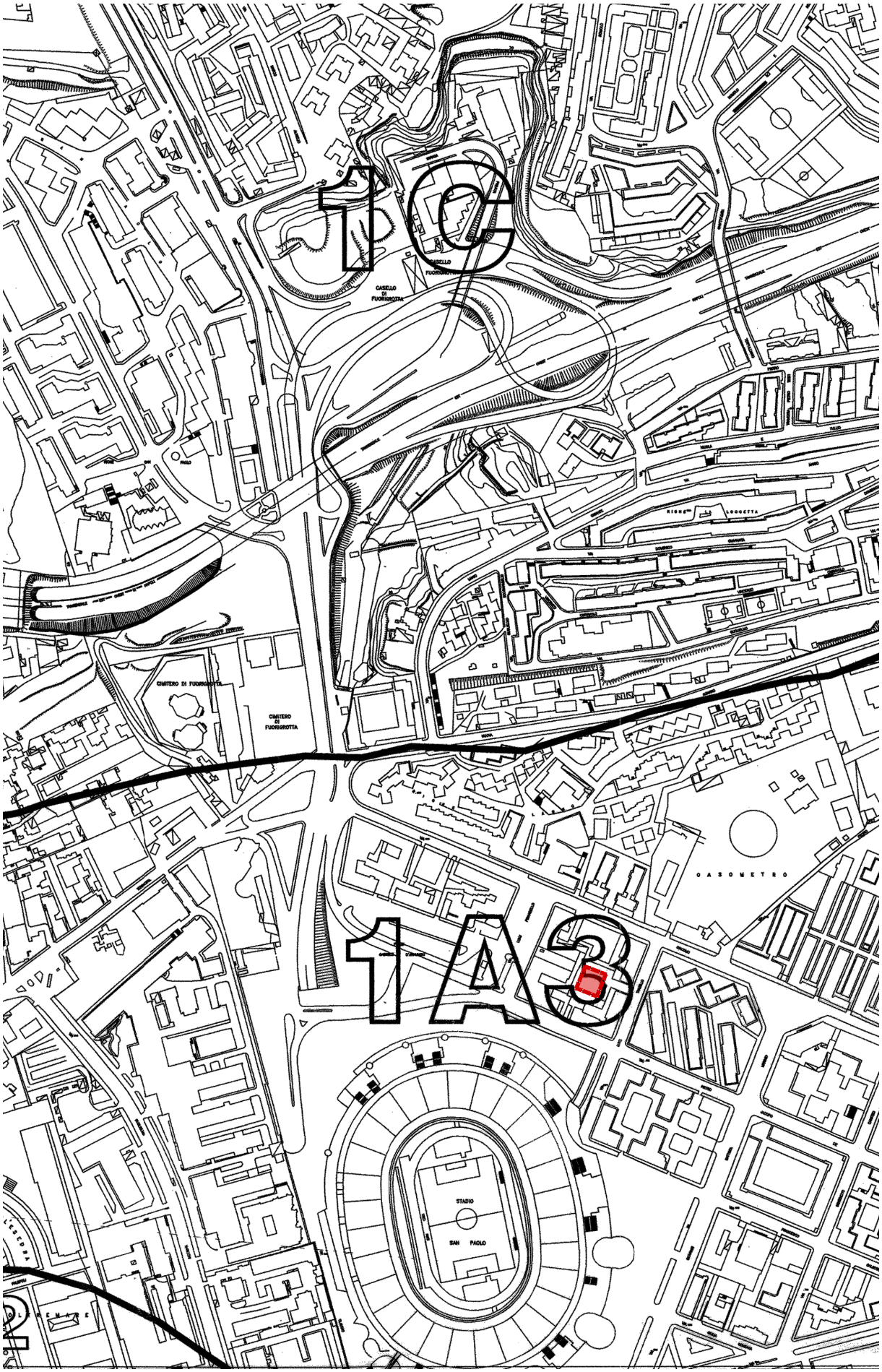
Bb - Espansione recente

Bc - Porto di recente formazione

Art. 33
(Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55 , nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.
3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.
La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indica to nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.
Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.
4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.
5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.
7. Per gli impianti produttivi manufatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.
In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.
8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l' incremento dei volumi esistenti.

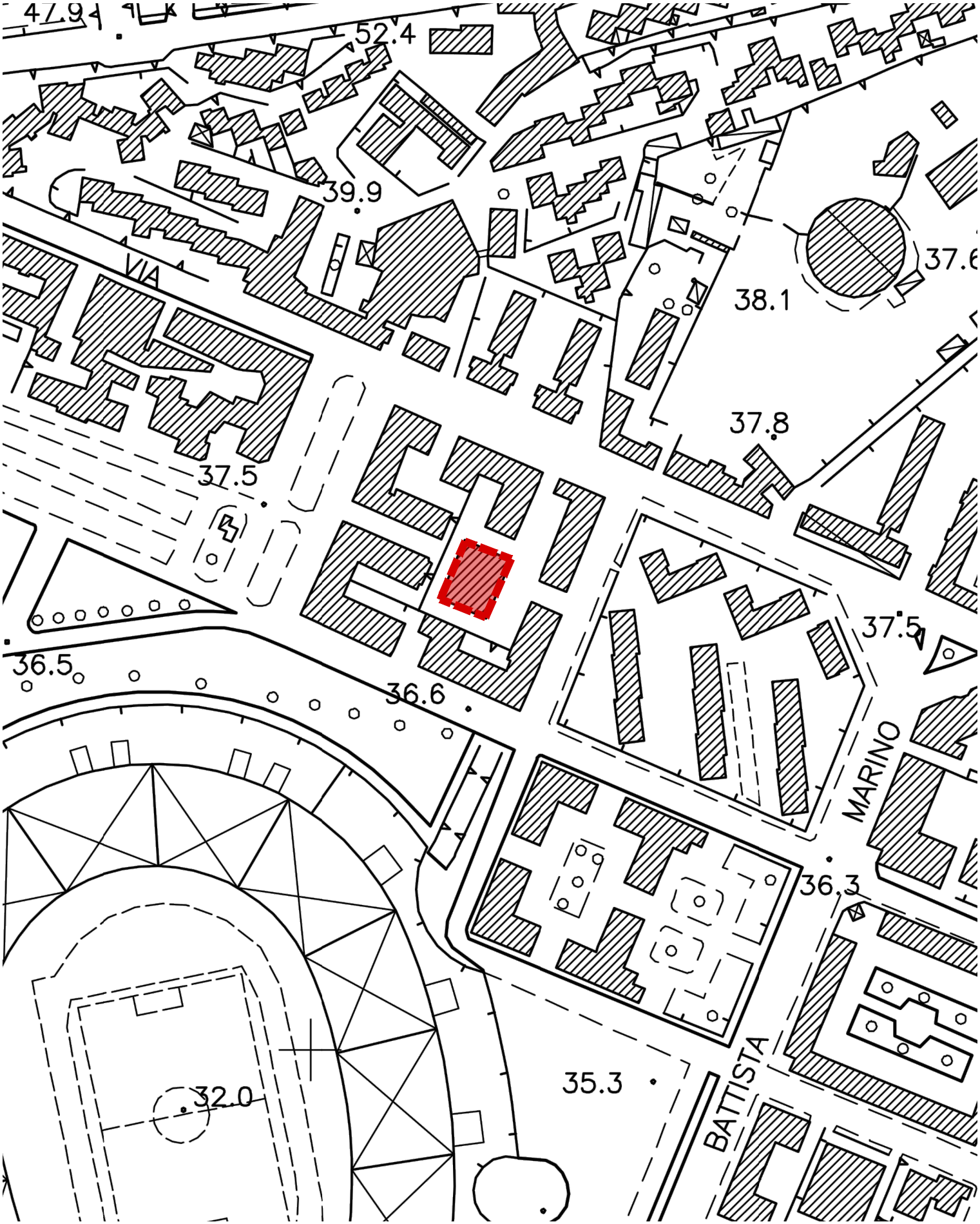
La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.



1A1	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1A2	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1A3	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1B1	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1B2	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1C	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1D	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1E	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1F	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
1F1	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,40
2A	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
2B	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
3A	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00 IL COEFFICIENTE DDI FONDAZIONE VALE 1,15 PER UNO SPESSORE DI TERRENI SCIOLTI SUPERFICIALI MAGGIORE DI 15M.
3A1	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,50 IL COEFFICIENTE DDI FONDAZIONE VALE 1,15 PER UNO SPESSORE DI TERRENI SCIOLTI SUPERFICIALI MAGGIORE DI 15M.
3A2	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00 IL COEFFICIENTE DDI FONDAZIONE VALE 1,15 PER UNO SPESSORE DI TERRENI SCIOLTI SUPERFICIALI MAGGIORE DI 15M.
3A3	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,30 IL COEFFICIENTE DDI FONDAZIONE VALE 1,15 PER UNO SPESSORE DI TERRENI SCIOLTI SUPERFICIALI MAGGIORE DI 15M.
3A4	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,15 IL COEFFICIENTE DDI FONDAZIONE VALE 1,15 PER UNO SPESSORE DI TERRENI SCIOLTI SUPERFICIALI MAGGIORE DI 15M.
3A5	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,50 IL COEFFICIENTE DDI FONDAZIONE VALE 1,15 PER UNO SPESSORE DI TERRENI SCIOLTI SUPERFICIALI MAGGIORE DI 15M.
3B	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00 IL COEFFICIENTE DDI FONDAZIONE VALE 1,15 PER UNO SPESSORE DI TERRENI SCIOLTI SUPERFICIALI MAGGIORE DI 15M.
4A	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,10 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
4B	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,10 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
5A	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 PER ZTUFO<=7,5M. 1,20 PER 7,5M. < ZTUFO <=15M. 1,40 PER ZTUFO >15M. COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
5B	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,20 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
6	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,25 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
7A	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,00 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
7B	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: 1,10 COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,00
8	COEFFICIENTE DI FONDAZIONE: DIPENDENTE DALL'AREA COEFFICIENTE DA IRREGOL. TOPOGRAFICA: 1,10

Stralcio PRG - Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica | scala 1:5000

Residenza "Paolella" - Via Tansillo, 28



PLANOVOLUMETRICO | scala 1:2000

Residenza "Paolella" - Via Tansillo, 28