



COMUNE DI POZZUOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

Servizio Patrimonio

IMMOBILI APPARTENENTI A PATRIMONIO COMUNALE Valorizzazione ai sensi della Legge 133/2008

Provenienza dell'acquisizione da parte del comune: Legge 74 del 26/02/1996 art.15 sexies

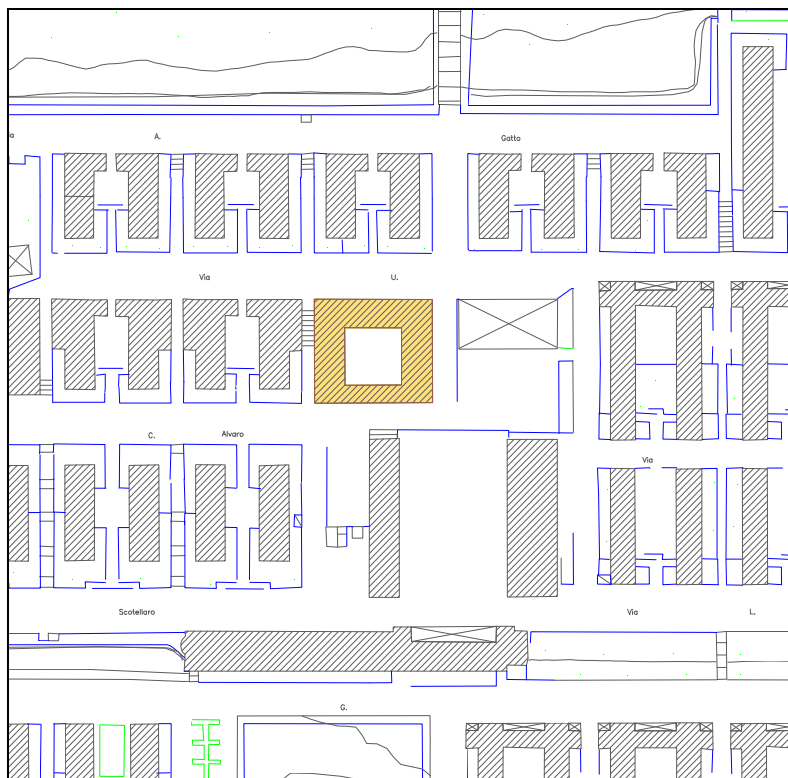
SCHEDA progressivo **n° 4**

BENE UNITARIO **n° X01020**

IMMOBILE

MERCATO COPERTO

UBICAZIONE: Località Monterusciello 2
Via/Piazza Saba . Civico sn
Scala _____ Piano _____ Interno _____



Vista da via Saba

Stralcio aereofotogrammetrico

DATI CATASTALI: Foglio 4 Particella 227 Sub _____. Cat. D8
R.C. 24789.93 Partita 1012178

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Tipo Strutture

 Muratura Portante Cemento Armato Acciaio

Tipo di Copertura

 Piana Falde inclinate**PARTE ESTERNA :**Tompagno muratura Intonaci rivestimento in klinkerInfissi inesistenti.**COLLEGAMENTI CON IMPIANTI CITTADINI** Fognario Idrico Elettrico Gas Altro**PARTE INTERNA :**Intonaci da completare Infissi _____ Pavimentazioni _____. Fognario Idrico Elettrico Gas Altro**UTILIZZO ATTUALE DELL'IMMOBILE :** non utilizzato.**STATO D'USO :** nessuno.**CONSISTENZA:**Superficie lotto mq. 2000 Superficie coperta mq. 1.480Volume mc. 15.300 Numero piani P.T.+1Accessibilità buona.**STATO MANUTENTIVO:**Intero Complesso: mediocreAree esterne: corte interna inutilizzataImpianti e servizi: inesistenti**DESTINAZIONE URBANISTICA :**P.R.G. Zona IC-SAC Attività – Sociale Assistenziale CommercialeP.T.P. Zone Sature Pubbliche -

VINCOLI _____

NUOVA DESTINAZIONE :

Commerciale di dettaglio, per Uffici privati, garage con possibilità di chiusura degli spazi attualmente porticati, possibilità di frazionamento della struttura e delle superficie ricavate.

INTERVENTI PREVISTI:

IC-SAC Attività – Sociale Assistenziale Commerciale Ristrutturazione Edilizia con interventi diretti

VALUTAZIONE ECONOMICA :

Valore da porre a base d'asta € 500.000,00 .

Pozzuoli li 16 DIC. 2008 .

Il Direttore U.O.C. Patrimonio
Arch. Gennaro Mancini

Il direttore U.O.C. Ufficio Espropri
Ing. Ermanno Cossiga

Il Dirigente del Servizio Patrimonio
Geom. Alfredo Tovecci

Il Dirigente del Servizio LL.PP.
Ing. Luigi Salzano

Il Dirigente del II Dipartimento
Ing. Agostino Magliulo



COMUNE DI POZZUOLI

Provincia di Napoli

II DIPARTIMENTO

Servizio: Gestione, Tutela e Sicurezza del Territorio

Scheda n. 4: Mercato Coperto

L'immobile, ubicato in località Monterusciello, in riferimento al **Piano Regolatore Generale**, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell' 11.02.2002, ricade in “ **Zona IC_SAC**” – **Sociali, Assistenziali e Culturali**, le cui normative di riferimento sono riportate al capo IX (Standards Urbanistici) delle norme di attuazione, che si allegano alla presente.

La nuova destinazione è la seguente: **Commerciale di dettaglio, per Uffici privati, garage con possibilità di chiusura degli spazi attualmente porticati, possibilità di frazionamento della struttura e delle superfici ricavate – IC_SAC -**

La normativa di riferimento prevista resta invariata ad eccezione dello strumento esecutivo che diventa Intervento Diretto con possibilità di eseguire interventi di Ristrutturazione Edilizia e la realizzazione di garage.

CAPO IX°

AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO: STANDARD URBANISTICI -
ATTREZZATURE, SERVIZI E ISTITUZIONI DI PUBBLICO INTERESSE -.

Art. 62 - Standard urbanistici.

Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n°. 1444 e del punto 1.4 dell'allegato alla L.R. Campania 20.3.1982 n°. 14, nelle zone omogenee A, B, C e D sono compresi le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nelle tabelle comprese nella relazione illustrativa e nelle presenti norme di attuazione.

Le aree di parcheggio, di verde attrezzato per il gioco e lo sport nonché per le attrezzature di interesse comune possono essere realizzate e/o gestite tanto dal Comune e dagli eventuali altri soggetti pubblici competenti quanto da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale può stabilire, oltre alle modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e a quant'altro necessario, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Dette aree, qualora vincolate dalla legge 1089/39, sono sottoposte anche alle norme di cui all'art. 41 delle presenti

Art. 63 - Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici.

Le destinazioni specifiche a scuola dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, parcheggi e verde attrezzato delle aree per gli standard urbanistici di cui alle tav. P1 non sono vincolanti.

Ciascuna area, ferma restando la destinazione pubblica o all'uso pubblico, può essere destinata agli altri usi pubblici purchè compresi tra quelli elencati nel precedente comma. E' invece obbligatorio il rispetto della superficie minima per le singole categorie di attrezzature e delle quantità complessive elencate nella relazione illustrativa del P.R.G.

Nei casi in cui l'opera non determini modifiche al dimensionamento o alla localizzazione delle aree per specifiche tipologie di servizi alla popolazione, regolamentate con standard urbanistici minimi da norme nazionali o regionali, l'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici da parte del consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti. Nel caso in cui le opere ricadono su aree a destinazione a tipologie di servizi diverse da quelle cui si riferiscono le opere medesime e che sono regolamentate da norme nazionali o regionali, la deliberazione di consiglio comunale di approvazione del progetto preliminare e la deliberazione di giunta comunale di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo costituiscono adozione di variante

al PRG e vengono approvate, dall'Ente competente, con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

Art. 64 - Computo delle superfici di standard nelle zone di rilevante interesse paesistico, naturalistico e ambientale.

Nelle subzona B5₂ e B5₃ le aree di standard destinate a parcheggio e a verde attrezzato devono essere attrezzate nel rispetto dei punti 3, 4 e 5 dell'art. 12 delle norme di attuazione del vigente Piano Paesistico e devono essere sistemate conservando le alberature esistenti e, per quanto possibile, la vegetazione in generale.

Le ulteriori attrezzature di standard - scuole dell'obbligo e attrezzature di interesse comune - sono realizzate anche mediante il cambio di destinazione d'uso e la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, destinando all'uso con priorità gli immobili comunali e/o pubblici e, in mancanza, quelli privati. Gli edifici così individuati devono essere integrati da spazi scoperti esterni agli stessi, da sistemare nel rispetto della natura dei luoghi e in conformità ai punti 3, 4 e 5 dell'art. 12 delle norme di attuazione del vigente Piano Paesistico.

Gli spazi scoperti esterni devono essere sistemati nel rispetto della natura dei luoghi e in conformità ai punti 3, 4 e 5 dell'art. 12 delle norme di attuazione del Piano Paesistico vigente.

Art. 65 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature di standard.

L'indicazione delle aree destinate ad attrezzature di standard, con la localizzazione individuata nelle tavole di piano e le quantità specificate nelle tabelle contenute nella relazione illustrativa, hanno valore prescrittivo. Ulteriori aree e fabbricati esistenti, sia per iniziativa comunale che di privati, possono essere destinati a funzioni e attività di servizio normate dal D.I. 2.4.1968 n°. 1444 con l'aggiunta di ulteriori attrezzature sociali, assistenziali, culturali, per il tempo libero e la ricreazione. Gli immobili a ciò destinati devono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia finalizzata al cambio di destinazione d'uso.

In tal caso la deliberazione di consiglio comunale di approvazione del progetto o di autorizzazione dell'opera costituisce adozione di variante del PRG approvata, dall'Ente competente, con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

Art. 66 - Parcheggi.

Nelle subzone di ristrutturazione urbanistica B1_r e B2_r e nelle zone C, in aggiunta alle superfici a parcheggio rapportate alla popolazione residente secondo il parametro unitario di mq/ab. 2,5, vanno reperiti ulteriori spazi per la sosta al servizio delle residenze nella misura fissata dall'art. 2 della legge

24.3.1989 n°. 122 (mq 1 per ogni 10 mc di costruzione). Tali superfici possono essere realizzate negli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati ovvero nei piani interrati, seminterrati o porticati.

In tutte le zone omogenee residenziali A2, B, C è ammessa la realizzazione dei parcheggi anche interrati in conformità all'art. 9 della citata legge n°. 122/89.

I parcheggi di interscambio localizzati nelle tavv. P1 in corrispondenza dei principali nodi del sistema dei trasporti, non rientrano nelle superfici calcolate in ragione delle quantità di standard.

Sulle aree ad essi destinate, detti parcheggi di interscambio possono essere realizzati - tanto dal Comune o da altri enti pubblici quanto da privati - anche su più livelli in ragione delle specifiche esigenze. Nel caso di interventi privati la concessione deve essere preceduta da una convenzione, approvata dall'organo comunale competente, che ne regoli l'uso pubblico.

La realizzazione del parcheggio adiacente alla stazione FS prevista lungo via Campana, a nord dell'intersezione in sottopasso di quest'ultima con la Tangenziale, è subordinata alla costruzione della stazione.

Art. 67 - Limiti di densità edilizia delle aree destinate a standard urbanistici.

Per le aree destinate a scuole dell'obbligo, il limite di densità corrisponde al volume realizzabile in rapporto alla superficie disponibile per effetto del D.M. 18.12.1975, specificamente secondo la tabella contenente l'“Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi”.

Qualora particolari esigenze richiedessero la realizzazione di volumi maggiori o qualora il riuso di edifici esistenti non consentisse il rispetto della norma di cui al comma precedente, è in facoltà dell'Amministrazione Comunale l'approvazione di progetti in deroga.

Per la realizzazione delle attrezzature di interesse comune, $I_f = mc/mq$ 1.5, $R_{cf} = mq/mq$ 0.5, $H_{max} = mt$ 7 con possibilità di deroga relativamente ai casi di riuso di edifici esistenti. Per la realizzazione delle attrezzature relative al verde attrezzato, sport e tempo libero, $I_f = mc/mq$ 0.7, $R_{cf} = mq/mq$ 0.3, $H_{max} = mt$ 7.



Stralcio - allegato alla Scheda n° 4



Particolare stralcio - allegato alla Scheda n° 4