CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

COMUNE DI NAPOLI

PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SITO UNESCO
URBANISTICA ESECUTIVA

COMUNE DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ex art. 26 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

INSEDIAMENTI COMMERCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE IN VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE



ELABORATO:
RELAZIONE GENERALE

ELABORATO:
Rel.
Gen

DATA: Gennaio 2019

AGGIORNAMENTI: Aprile 2019

PROPRIETA':

MANDES s.r.l.
Via Domenico Morelli 15, 80121 Napoli
P.IVA 00273120634

PROGETTO:

FALANGA E MORRA ARCHITETTI
Coordinamento: Arch. Giovanni Morra
Via Nuova delle Brecce 214, 80147 Napoli

falangaemorra architetti

COMUNE DI NAPOLI

MANDES srl

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata

(ex art. 26 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

Insediamenti commerciali e attrezzature pubbliche in via delle Repubbliche Marinare

RELAZIONE DESCRITTIVA



Indice

PREMESSA 2

1.Il quartiere Barra – cenni storici 4

2. L'area d'intervento 5

5. Individuazione catastale dell'area d'intervento e suddivisione in lotti. 9

6. Regime urbanistico 11

6.1 Disciplina della Variante al PRG di Napoli e vigenza dei vincoli sovra ordinati 11

6.2 Coerenza del piano con le previsioni di ambito. La previsione relativa alla scuola adiacente il PUA 12

7. Individuazione del perimetro d'intervento e base cartografica di riferimento 15

8. Individuazione delle superfici della parte privata compresa nel PUA e determinazione del volume edificabile di progetto. 16

9. Individuazione degli spazi pubblici esistenti e delle urbanizzazioni primarie comprese nel perimetro del PUA 18

10. Dimensionamento del piano 20

10.1 il volume edificabile privato 20

10.2 Standards urbanistici (comma 2, art.5 del dm.1444/68) 20

11. Il progetto di PUA: "il completamento del margine urbano" 22

11.1 le motivazioni e gli obiettivi della proposta di piano, in rapporto alla disciplina del PRG per il territorio interessato e ai risultati attesi 22

11.2 I lotti destinati a strutture commerciali 25

11.3 Adeguamento al contesto urbano 27

11.4 Il lotto B 32

11.5 Il lotto B1 33

11.6 Caratteristiche tipologiche degli esercizi commerciali 34

11.7 Il lotto destinato a spazio pubblico art.5 del DM 1444/68 35

12. Dotazione e prestazioni delle aree destinate a Parcheggio (ai sensi della L.R. n.1 del 9 gennaio 2014 e dell'art.16 delle N.T.A del PRG) 37

13. Sostenibilità ambientale del PUA 40

14. Soluzioni progettuali per la conformità al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche 43

15. Eliminazione delle barriere Architettoniche 44

16. Soluzioni proposte di riorganizzazione o nuova configurazione dell'impianto urbano e in termine di accessibilità e connessione alle urbanizzazioni primarie esistenti. Verifica della coerenza della pianificazione della mobilità per il comune di Napoli. 45

17. Valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 47

PREMESSA

La società Mandes srl è proprietaria di alcune aree collocate nel quartiere Barra della città di Napoli, per le quali, in passato, ha proposto, iniziative immobiliari di trasformazione urbana. Nessuna delle iniziative avanzate, per motivi differenti, ha avuto buon esito e non è stata mai attivata una procedura urbanistica di piano attuativo definitiva, pertanto attualmente le aree, dismesse da ogni tipo di attività produttiva, sono disponibili per una definitiva proposta di utilizzazione.

In data 23.06.2016 è stata avanzata dalla MANDES srl una proposta di PUA in forma preliminare (prot.PG/530338) cui è seguita proposta definitiva trasmessa in data 29.11.2017. Secondo quanto previsto dalla Lrc 16 del 22 dicembre 2004, al fine di acquisire i pareri previsti dalla normativa vigente, propedeutici all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo è stata indetta conferenza dei servizi in data 13.02.2018. In tale sede il servizio Pianificazione Urbanistica Generale ha formulato un parere che di fatto impone una rivisitazione complessiva del PUA a partire dallo stesso limite d'intervento. La nuova proposta di PUA tiene conto delle risultanze della conferenza dei servizi e di quanto riportato nel parere del servizio Pianificazione Urbanistica Generale. Il progetto trasmesso è in forma preliminare in quanto, riconfigurando le aree interessate dalla pianificazione attuativa, necessità, di una approvazione preliminare da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva.

Per i motivi sovraesposti il proponente ritiene necessario modificare anche il titolo del piano attuativo che nella nuova versione non ricomprende spazi destinati ad attrezzature di uso pubblico.

Il Piano particolareggiato d'iniziativa privata (PUA), che qui si propone in forma preliminare ricomprende, le proprietà della società Mandes srl comprese tra via delle Repubbliche Marinare, via prospero Guidone e Via Quattro Novembre, con lo scopo di addivenire ad una soluzione di trasformazione urbana complessiva e coordinata, condivisa con l'Amministrazione, che tenga conto delle esigenze immobiliari private

e dell'interesse pubblico generale espresso anche nella normativa del sub-ambito n.15° "via delle Repubbliche Marinare /via Alveo Artificiale".

Il Piano, in coerenza con la normativa vigente, si integra armonicamente con il contesto urbano in cui è inserito rispettandone le giaciture stradali la tipologia costruttiva a blocco e le altezze circostanti. Non si prevedono, quindi, nuovi assi stradali, intervenendo, esclusivamente, alla ridefinizione degli accessi ai lotti interessati all'intervento. Il piano prevede, per la parte privata, due strutture commerciali con annessi parcheggi pertinenziali.

Gli standard urbanistici determinati dall'insediamento commerciale che si concretizzano nella realizzazione di un parco attrezzato per lo sport, vengono collocati nel perimetro del piano in continuità con la scuola limitrofa, contribuendo, quindi, al raggiungimento degli obiettivi urbanistici fissati per l'intero sub-ambito, che in particolare prevedono la realizzazione di "almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione".



foto area del 1942

1.Il quartiere Barra – cenni storici

“Il casale di Barra è individuato già nelle carte di epoca angioina, dove viene denominato come “Barra de Cozi”, inserito nell'ambito di un territorio detto “Trasano o Tresani”. Tali denominazioni si ritrovano in un diploma di Carlo II d'Angiò del 1294, in un secondo della regina Giovanna I e in un terzo di Carlo II d'Angiò (24 dicembre 1301). Non si ha invece traccia dell'esistenza di Barra in epoca Sveva, dato che essa non è ricompresa nell'elenco dei 33 casali di Napoli assoggettati al pagamento delle collette sotto Federico II di Svevia. Al termine del XVIII secolo si trattava ancora di un luogo umido, episodicamente investito dai miasmi delle vicine paludi napoletane. Pur tuttavia, vi si individuava già a quell'epoca la presenza di alcune ville nobiliari (come Villa Roomer e la dimora del principe di Sannicandro) appartenenti al Miglio d'Oro”.

Il comune di Barra è stato capoluogo di Circondario dal 1806 al 1860. Il Circondario fu una delle suddivisioni amministrative del Regno delle Due Sicilie, subordinate al

distretto, costituito con la legge 132 del 1806, varata l'8 agosto di quell'anno da Giuseppe Bonaparte. Con l'occupazione garibaldina e l'annessione al Regno di Sardegna del 1860, l'ente fu soppresso. Il Circondario di Barra comprendeva i comuni di Ponticelli, di San Giovanni a Teduccio e San Giorgio a Cremano, ed era subordinato al distretto di Napoli". Il Comune di Barra, è stato un comune autonomo fino al 1925, data in cui, insieme ad altri comuni limitrofi, fu inglobato nella città di Napoli.



Antico stemma del Comune di Barra

2. L'area d'intervento

L'area d'intervento è compresa nel perimetro amministrativo del quartiere Barra, antico agglomerato urbano della periferia orientale di Napoli, di cui costituisce la 6° Municipalità insieme ai quartieri di San Giovanni a Teduccio e Ponticelli.



Foto aerea con individuazione dell'aera oggetto del PUA

Il piano attuativo, interviene su un'area che comprende due lotti liberi (proprietà Mandes) collocati lungo via delle Repubbliche Marinare, al confine tra il quartiere Barra ed il quartiere San Giovanni e la stessa via delle Repubbliche Marinare.

Via delle Repubbliche Marinare, conosciuta anche come strada "Residenziale" è ottenuta, nella sua configurazione attuale, dal tombamento dell'alveo preesistente che da Ponticelli arriva fino al mare, e da interventi, prima di sopraelevazione e poi successivamente di riqualificazione, anche per la parziale demolizione della stessa sopraelevazione realizzata per consentire l'evacuazione delle zone in caso di calamità naturale, dimostratasi, non solo inutile ma addirittura controproducente.

Attualmente non vi è alcuna percezione dell'alveo sottostante, la strada, infatti, si presenta, con una sezione ampia (circa 19 metri) con carreggiata a doppia corsia e spartitraffico centrale, che si interrompe in corrispondenza degli incroci. Gli interventi recenti hanno trasformato due intersezioni serviti da semafori, in rotonde. In particolare il tratto stradale interessato dal PUA presenta un'ampia rotonda, esclusa dal perimetro dell'intervento.

Il piano urbanistico ricomprende, oltre a parte di via delle Repubbliche Marinare, tre tratti stradali secondari: Via Prospero Guidone, limitatamente alla parte terminale di innesto, Strada comunale delle Cavolelle e Corso Quattro Novembre. In particolare, la strada comunale delle Cavolelle, appartenente alla viabilità storica del quartiere, è utilizzata solo per il traffico generato dagli stessi residenti.

L'area d'intervento è suddivisa in due zone di cui, quella a nord, è totalmente degradata, in parte ricoperta da erbacce secche ed in parte ricoperta da una massicciata di calcestruzzo, quella confinante con via Prospero è, invece, in stato di semiabbandono ma con la presenza di alcune piante di olivo e di agrume.

3. Inquadramento morfologico ed idrogeologico del sito

Il sito oggetto dell'intervento ha una morfologia tabulare, ovvero pianeggiante, dallo studio geologico allegato al piano si rileva che è stabile dal punto di vista geomorfologico con quota altimetrica posta a circa ml.8,00 dal l.m.

Le aree private comprese nel limite del PUA si presentano sottoposte rispetto alla viabilità perimetrale, tranne che sul lato di corso Quattro Novembre. Tale condizione è dovuta agli interventi di espansione del quartiere degli ultimi 50 anni.

La zona d'indagine ricade nella valle alluvionale del bacino del fiume Sebeto a circa 1.500-2000 mt. di distanza dalla foce. La rete idrografica superficiale è assente. Secondo lo studio geologico, la piezometrica è attestata a circa mt.2,40 dal piano di calpestio attuale ed è ovviamente variabile in funzione dei periodi di massima piovosità e di massima magra. nel complesso la circolazione idrica sotterranea dell'area, può essere raggruppata in un unico corpo idrico con rami anastomizzai collegati da "flussi di drenanza" sia verticali che orizzontali.

Al fine di verificare le caratteristiche stratigrafiche, geomeccaniche e sismiche dei terreni interessati al piano particolareggiato, è stata eseguita una campagna di indagini geognostiche contenute nello studio geologico predisposto per il PUA.

Si riportano le conclusioni della relazione geologica allegata:

"Le caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, geomorfologiche, idorgeologiche, sismiche, dell'area in studio, sono compatibili con la realizzazione delle opere da eseguire. Ai sensi della Normativa Regionale e Nazionale vigente, le opere in progetto sono altresì compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti nel Territorio Comunale.

- l'area è ubicata in zona sismica C = 2° S=9
- la falda idrica è presente a circa 2,40 mt. dal p.c.

- l’area in esame dal punto di vista morfologico è stabile

Il progetto di PUA tiene conto dei dai dati riportati nello studio geologico ed in particolare la presenza della falda idrica ad una profondità di circa mt. 2,40.

Al fine di evitare che il piano di posa delle fondazioni, in fase di progettazione esecutiva delle opere, possa ricadere nella zona di oscillazione della falda freatica, il Piano ridefinisce la quota di sistemazione esterna dei lotti privati edificabili rendendo omogenea la quota di imposta dei fabbricati con la sistemazione urbana più prossima.

4. Descrizione dello stato vegetazionale

La zona a "NORD" è suddivisa in due aree di cui, quella più esterna, è totalmente degradata in parte ricoperta da erbacce secche ed in parte ricoperta da una massicciata di calcestruzzo, quella confinante con via Prospero è, invece, in stato di semiabbandono ma con la presenza di alcune piante di olivo e di agrume;
La zona a "SUD" attualmente è l'appezzamento più curato, esso si può idealmente suddividere in tre sottoaree di cui quella centrale è in migliori condizioni delle altre e ospita alcuni alberi da frutto di piccole dimensioni e un bell'esemplare di fitolacca; la parte confinante con via Prospero presenta molti esemplari di palme (quasi tutti completamente disseccati o comunque in cattive condizioni), alcuni agrumi e un bell'esemplare di sofora sul confine tra il vialetto d'ingresso e l'appezzamento, la parte confinante con Via 4 Novembre a più povera di piante, vie qualche pianta di melograno ed una piccola siepe di oleandri a ridosso del confine con la strada. Nell'insieme l'area lascia poco spazio ad elementi vegetativi significativi dal punto di vista agronomico-paesaggistico, appare come un suolo agricolo coltivato, con vecchi residui di frutteto misto.

Tutti i soggetti arborei presenti al momento del sopralluogo, sono stati censiti e sono stati riportati tutti nella tabella allegata alla relazione specialistica allegata al PUA a cui si rimanda per maggiori dettagli.

5. Individuazione catastale dell'area d'intervento e suddivisione in lotti.

L'area di proprietà del proponente, oggetto dell'intervento di pianificazione attuativa, risulta individuata al Nuovo Catasto Terreni di Napoli come di seguito riportato nella tabella specifica, e ha superficie catastale pari a mq 8.744,00, ricadente interamente in sottozona Bb e si sviluppa in due lotti distinti serviti da urbanizzazioni primarie esistenti. Il Piano, oltre all'area privata, comprende anche una parte di superficie di proprietà comunale, relativa alle parti urbane limitrofe di superficie pari a mq 2.391,00 per un totale di superficie oggetto di piano di mq 11.135,00.

La planimetria catastale di riferimento è stata acquisita presso il SIT del comune di Napoli ed è stata aggiornata tenendo conto delle ultime modifiche riportate al Catasto Terreni.

Di seguito si riporta sinteticamente un quadro riepilogativo delle particelle private interessate al progetto di PUA, le loro superfici catastali e l'attribuzione ai lotti descrittivi dello stato di fatto, precedentemente individuati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla tavola grafica specifica.

Tab.1 – particelle interessate al PUA e lotti oggetto dell'intervento

Particelle private incluse nel Pua ricadenti in zona Bb				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup.inserita nel PUA
	n.		*mq*	*mq*
157	1198	Ente urbano	1.056,00	1.056,00
	1200	Ente urbano	743,00	743,00
		tot. Lotto A	*1.799,00*	*1.799,00*
	1202	MANDES SRL	359,00	359,00
	1204	MANDES SRL	537,00	537,00
		tot. Lotto B	*896,00*	*896,00*
	1249	MANDES SRL	119,00	119,00
	1250	MANDES SRL	5.930,00	5.930,00
		tot. Lotto B.1	*6.049,00*	*6.049,00*
		tot.	***8.744,00***	***8.744,00***

La superficie privata ricompresa nel PUA è di: MQ 8.744,00

Particelle pubbliche incluse nel PUA				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup.inserita nel PUA
	n.		*mq*	*mq*
157	1199	Comune di Napoli	124,00	124,00
	1201	Comune di Napoli	90,00	90,00
	1203	Comune di Napoli	91,00	91,00
	1205	Comune di Napoli	73,00	73,00
	1167	Comune di Napoli	400,00	156,00
	1208	Comune di Napoli	100,00	100,00
	622	Comune di Napoli	25,00	25,00
	623	Comune di Napoli	1125,00	653,00
	1207	Comune di Napoli	50,00	50,00

169	717	Demanio dello Stato	2.584,00	8,00	
		Tratto stradale e marciapiede via P. Guidone		385,00	
		Marciapiede corso Quattro Novembre		184,00	
		Tratto stradale su Strada comunale delle Cavolelle		452,00	
		AREE PUBBLICHE INCLUSE NEL PUA	**Tot.**	***2.391,00***	
		SUPERFICIE COMPLESSIVA OGGETTO DI PUA		***11.135,00***	

La superficie pubblica ricompresa nel PUA è di: MQ 2.391,00

Il piano è stato suddiviso in tre lotti urbanistici di progetto che in parte ricalcano la condizione preesistente dell'area rispettando di fatto la conformazione derivata dal tessuto stradale consolidato.

6. Regime urbanistico

6.1 Disciplina della Variante al PRG di Napoli e vigenza dei vincoli sovra ordinati

Le aree comprese nel progetto di PUA, ricadono nella zona di variante al PRG di Napoli sottoposta alle norme di cui all'art. 33 delle N.T.A. per le zone Bb e nel Sub-Ambito n.15a, via Repubbliche Marinare – via Alveo Artificiale, normato dall'art.146 delle NTA.

I lotti sono sottoposti al vincolo di cui al Testo unico n.42/2004, art.142 comma1 e ss.mm.ii. in quanto ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 mt. dall'alveo Volla, attualmente tombato. L'area non è gravata da vincoli archeologici, geomorfologici ed è esente dalla pericolosità da rischio frane, da quella idraulica e non è sottoposta alla normativa per le aree ricadenti nel sito di interesse nazionale "Napoli Orientale".

Le aree comprese nel Piano Urbanistico possono essere sottoposte a pianificazione attuativa ai sensi dell'art.2 comma 3 delle NTA della Variante al PRG, secondo il quale è possibile proporre il frazionamento dell'ambito nel rispetto delle finalità espressamente previste.

6.2 Coerenza del piano con le previsioni di ambito. La previsione relativa alla scuola adiacente il PUA

L'area rientra nell'ambito 15 (serre di Pazzigno), art.145 delle NTA in cui la variante "persegue l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano per la formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi caratterizzato dalla continuità con il sistema degli orti e delle serre", e nel Sub-Ambito 15a, le cui previsioni, come da art.146 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale, sono così sintetizzabili:

- eliminazione della rampa di via Repubbliche Marinare su via Alveo Artificiale;
- demolizione della scuola materna esistente e sua ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica di due immobili all'incrocio tra vie Repubbliche Marinare e corso Protopisani, per ridefinire il nodo stradale;
- realizzazione del parcheggio interrato per 400 posti auto "Figurelle" nell'ambito del programma Urbano parcheggi del Comune di Napoli;
- riqualificazione della stazione di Barra della linea 4 della metropolitana, con realizzazione di parcheggio di interscambio locale;
- prolungamento di via Alveo Artificiale.

Il piano urbanistico comunale prevede, inoltre, per il sub-ambito 15a, la dotazione di una superficie di almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione.

Il piano attuativo appare coerente con la disciplina d'ambito in quanto non propone interventi residenziali rafforzando invece la vocazione di asse attrezzato con attrezzature pubbliche e con strutture private commerciali.

L'ampio parcheggio a servizio dell'insediamento commerciale, in virtù della norma regionale che prevede che la configurazione degli spazi destinati a parcheggio debba "consentire l'apertura delle aree per l'intera fascia oraria di attività commerciale e la possibilità di uso del parcheggio da parte del Comune, nei periodi di chiusura dei relativi esercizi commerciali, per spettacoli, manifestazioni, fiere ed eventualmente per esperienze di commercio su aree pubbliche", si presta strategicamente ad un uso integrato con le attrezzature limitrofe.

Il parco a verde con attrezzature sportive, collocato nel lotto limitrofo alla scuola, contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di verde pubblico contenuti nella norma d'ambito e si pone a servizio delle strutture scolastiche presenti nell'area.

Un chiarimento specifico va dedicato alla previsione di ambito relativa alla scuola adiacente il PUA. Nella disciplina del sub-ambito 15.a è previsto lo spostamento della scuola esistente confinante con il lotto "A" del Piano, successivamente tale necessità è stata ritenuta non più valida, si riporta quanto contenuto nella relazione istruttoria della precedente proposta di PUA preliminare avanzata dalla società MANDES: "a seguito di richiesta effettuata da questo ufficio con nota 61/M del 18.02.10, il presidente della Municipalità 6, con nota prot. 76/M del 09/03/10, ha formulato alcune osservazioni, in particolare non si ritiene opportuno l'abbattimento della scuola esistente, previsto dalla disciplina d'ambito, considerata che attualmente tale struttura scolastica risulta indispensabile per il quartiere".

Il PUA, nella versione qui descritta, non dovendo comunque cedere standard di edilizia scolastica, recepisce comunque queste indicazioni e propone la realizzazione di un parco attrezzato per lo sport, a soddisfacimento degli standard generati dalla

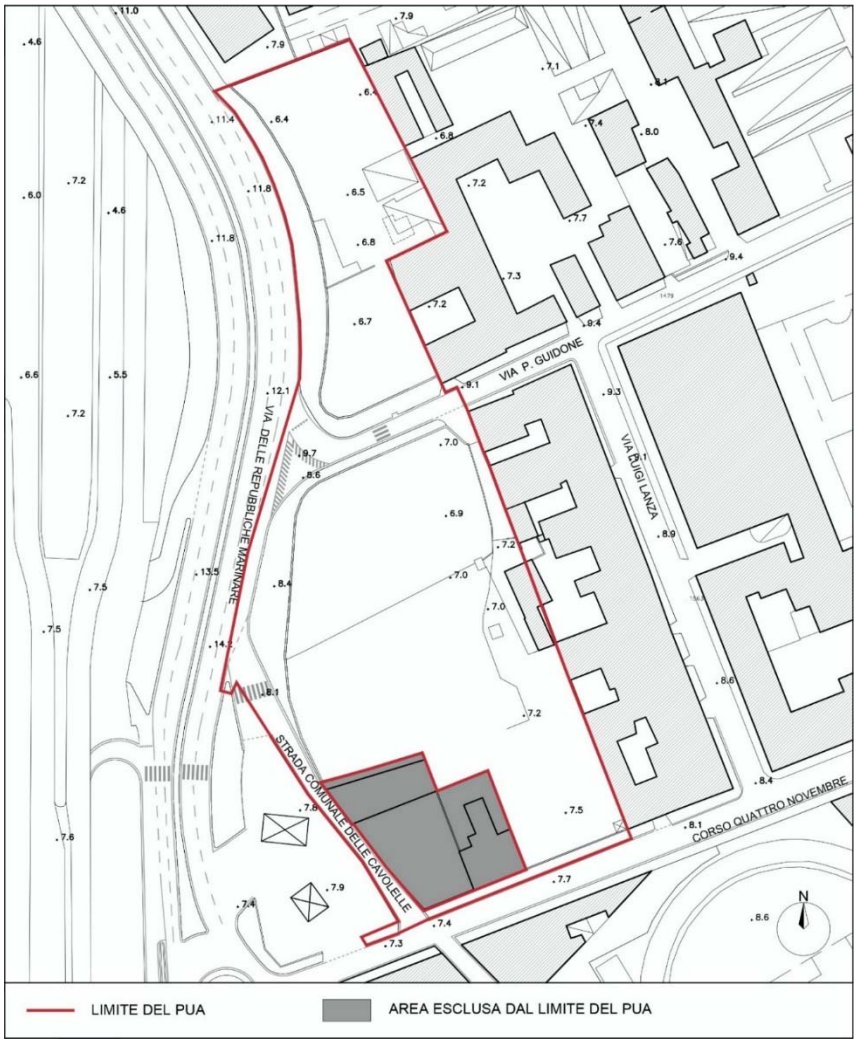
parte commerciale, nel lotto A, limitrofo all'attrezzatura scolastica esistente. In questo modo le aree cedute quale standard potrebbero essere annesse alla struttura scolastica comunale, ampliando la dotazione di verde attrezzato e consentendo un eventuale ampliamento futuro.



Area gioco bambini POSTA A CONFINE CON IL LOTTO DESTINATO A CESSIONE PER STANDARD DAL PUA di pertinenza della scuola ricavata nel retro del plesso scolastico

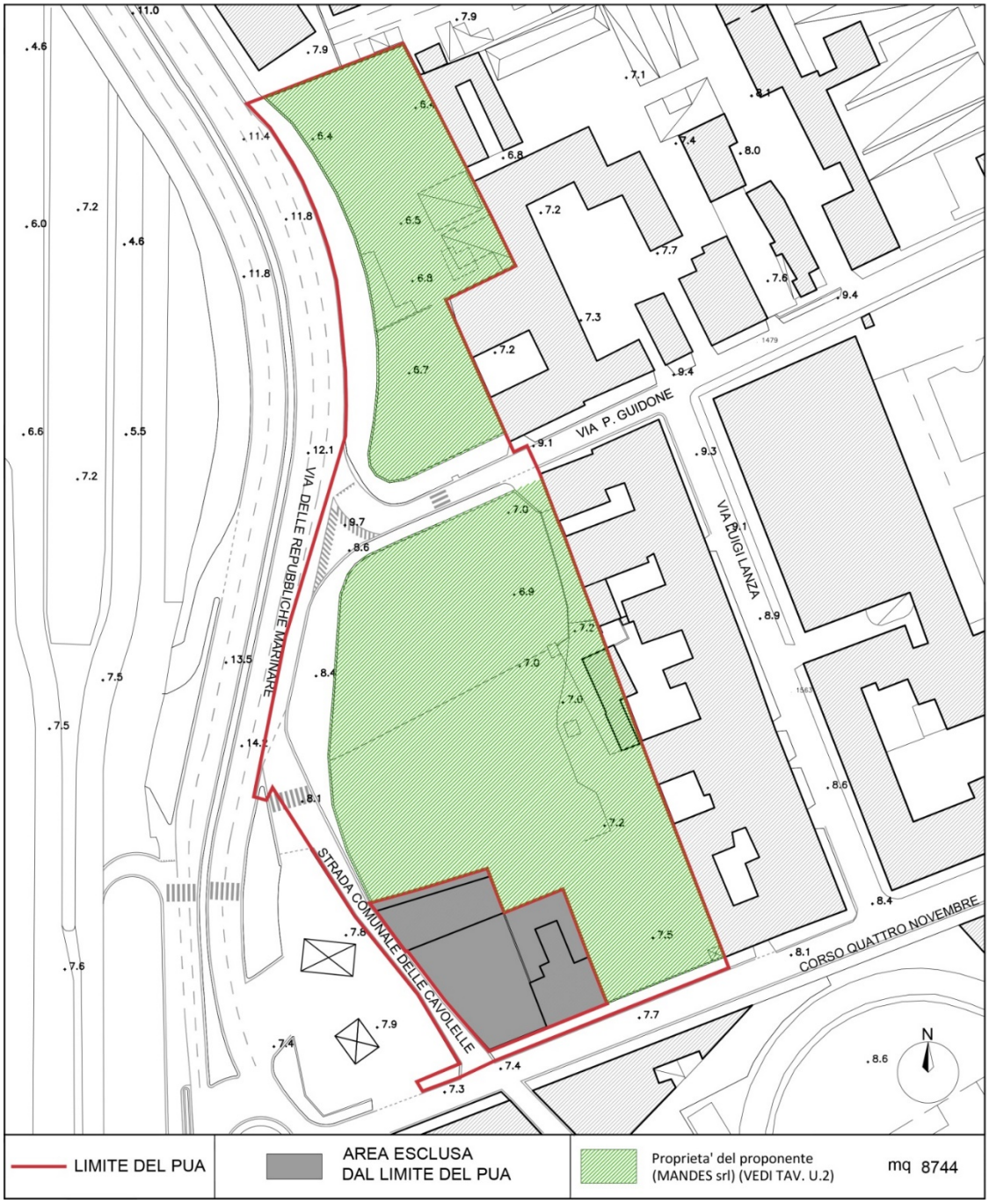
7. Individuazione del perimetro d'intervento e base cartografica di riferimento

Il perimetro dell'intervento comprende, tutti i terreni di proprietà della MANDES SRL, collocati lungo via delle Repubbliche Marinare. Il perimetro del PUA delimita, quindi, aree distinte "congiunte tra di loro da spazi pubblici esistenti, urbanizzazioni primarie e secondarie" in coerenza con quanto riportato nella circolare esplicativa approvata con Disp.Dirig. n.73/2006. Le tavole di studio, contenute nell'elaborato grafico di preliminare di PUA, riportano con dettaglio tecnico e rifermenti certi, i limiti dell'intervento, sia su base aerofotogrammetrica sia su base catastale. Entrambi le basi cartografiche sono state acquisite presso il servizio territoriale del comune di Napoli, in formato elettronico con estensione DXF e DWG.



Individuazione del limite del PUA su aerofotogrammetria comunale

8. Individuazione delle superfici della parte privata compresa nel PUA e determinazione del volume edificabile di progetto.



Individuazione delle proprietà private all'interno del limite del PUA

Per la determinazione delle superfici, su cui applicare l'indice di fabbricabilità territoriale riportato al comma 6 dell'art.33 delle NTA, comprese nel perimetro del PUA, si sono confrontati i dati riportati nelle visure catastali con quelli derivati dalla misurazione effettuata sull'aerofotogrammetria in formato elettronico (file dxf), acquisito presso gli uffici del servizio urbanistica del comune di Napoli. Tali dati sono lievemente, discordanti tra loro per minimi valori numerici, viste le considerazioni precedenti.

Pertanto i valori del piano, che derivano direttamente dall'applicazione di indici (mc/mq), saranno calcolati tenendo conto della misurazione in metri quadrati più sfavorevole, ovvero quella riportata nelle visure catastali.

In conclusione la superficie del PUA su cui applicare l'indice di fabbricabilità territoriale (2mc/mq) è pari a mq. 8.744,00. Pertanto, il volume edificabile di progetto è pari a MC. 17.488,00, a cui si dovrà aggiungere il volume edilizio funzionale alle attività di interesse pubblico previste dal piano esecutivo.

9. Individuazione degli spazi pubblici esistenti e delle urbanizzazioni primarie comprese nel perimetro del PUA

Il PUA proposto interessa parte di via delle Repubbliche Marinare, via Prospero Guidone, strada comunale delle Cavolelle e corso Quattro Novembre. Lo sviluppo complessivo delle urbanizzazioni pubbliche interessate al PUA è di **MQ 2.391,00**

Il piano non prevede la realizzazione di nuove urbanizzazioni primarie. Di fatto i lotti interessati all'intervento conservano la configurazione esistente.

Diversamente il Piano prevede un intervento di riqualificazione della viabilità pubblica esistente ricompresa nel perimetro di piano. in particolare si prevede:

1) il completamento della pavimentazione esistente in cubetti di pietra;
2) la piantumazione di essenze arboree della macchia mediterranea nelle buche esistenti prive di alberature;
3) la sistemazione di panchine in legno e ferro;
4) l'adeguamento della segnaletica orizzontale e verticale.
5) la manutenzione straordinaria del tappetino di usura;
6) la manutenzione ordinaria dell'illuminazione stradale;
7) la realizzazione di nuovi spartitraffico.





LEGENDA

LIMITE DEL P.U.A.

AREA ESCLUSA DAL LIMITE DEL PUA

Superficie territoriale oggetto del PUA	Proprieta' del proponente (MANDES srl)	mq	8744	mq	11135
	Proprieta' del Comune di Napoli (Tratto strada e marciapiede via P.Guidoni)	mq	444		
	Proprieta' del Comune di Napoli (marciapiede Corso Quattro Novembre)	mq	184		
	Proprieta' del Comune di Napoli (Tratto strada e marciapiede via Repub. Marinare)	mq	1253		
	Proprieta' del Comune di Napoli e in parte del Demanio dello Stato (Tratto Strada Comunale delle Cavolelle)	mq	510		

Individuazione degli spazi pubblici all'interno del limite del PUA

10. Dimensionamento del piano

10.1 il volume edificabile privato

In merito agli aspetti relativi al dimensionamento del piano, la volumetria privata proposta, pari a mc 17.409,00 interamente destinata alle strutture commerciali, risulta inferiore al volume massimo consentito pari a 8.744,00 mq x 2 mc/mq = 17.488,00mc. Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta), sulla superficie delle aree di proprietà del Proponente e ricadenti in sottozona Bb pari a mq 8.744,00.

10.2 Standards urbanistici (comma 2, art.5 del dm.1444/68)

Il piano soddisfa il fabbisogno di spazi pubblici determinato dall'applicazione del DM 1444/68. Per le attività commerciali previste il decreto prescrive una quantità minima di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, pari a mq.80/mq 100 di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. La dotazione di parcheggi è ampiamente soddisfatta dall'applicazione della L.R. n.1 del 9 gennaio 2014, che prevede al comma 7, art.22, che "la dotazione di aree di parcheggio di cui ai parametri di parcheggio dell'allegato A1 soddisfa anche gli standard richiesti da altre norme urbanistiche". Tale condizione permette l'applicazione del comma 2, art.5 del dm 1444/1968 per la sola funzione di verde attrezzato.

Pertanto, il piano particolareggiato prevede un aumento della dotazione di spazi pubblici mediante la realizzazione e la relativa cessione delle aree, di un'area pubblica destinata a verde attrezzato per lo sport lungo via delle Repubbliche Marinare in adiacenza alla scuola pubblica, per una superficie di mq 2.125,00, interamente reperite tra le aree di proprietà del proponente.

Il progetto prevede, ai sensi della legge 765/67 la realizzazione di un'area di sosta di 50 mq, dedicata alle attrezzature pubbliche in un'area limitrofa agli spogliatoi ed accessibile dalla rampa, con accesso da via prospero guidone, collocata in aderenza con via delle repubbliche marinare.

La tabella che segue riporta i valori di progetto.

Tab.3 – Fabbisogno spazi pubblici DM 1444/68

Riferimento normativo	Valori minimi	Valori di progetto
Superficie privata da cedere al Comune e destinata a spazio pubblico art.5 del DM 1444/68 (deriv. da lotto B1) (SL/comm./100) x 80 **2.108,9 / 100 x 80 = 1.557,60 mq**	**2.119,12 mq** (1.687,12 + 432,00)	**2.125,00 mq**
Superficie privata da cedere al Comune e destinata a spazio pubblico art.5 del DM 1444/68 (deriv. da lotto B) (SL/comm./100) x 80 **540,0 / 100 x 80 = 432,00 mq**		



vista dall'alto dell'area pubblica destinata a verde attrezzato per lo sport

11. Il progetto di PUA: “il completamento del margine urbano”

11.1 le motivazioni e gli obiettivi della proposta di piano, in rapporto alla disciplina del PRG per il territorio interessato e ai risultati attesi .



vista dall’alto dell’area oggetto del PUA

Il piano interviene su un’area ampiamente urbanizzata e dotata di attrezzature pubbliche, per lo più realizzate a seguito dell’evento sismico del 1980. Infatti in questa parte della città, ai margini del quartiere Barra e al confine con il quartiere di San Giovanni a Teduccio, presumibilmente rimasta libera da insediamenti residenziali per la presenza dell’alveo di Volla, fu intrapresa una vasta azione di riqualificazione e dotazione di attrezzature sportive e per l’istruzione.

Il progetto proposto, intende completare il disegno urbano esistente “ricucendo” il margine sul lato di via delle Repubbliche Marinare rientrante nel perimetro del quartiere Barra. In definitiva la realizzazione di un polo commerciale e di attrezzature

pubbliche integrate ad esso, previste dal piano attuativo, si propone non quale nuova centralità ma, piuttosto, quale ridisegno del margine urbano esistente.

Nell'area più a nord, è collocato il parco attrezzato per lo sport oggetto di cessione nel rispetto degli standard definiti dall'art. 5 del DM 1444/68, che come precedentemente specificato, potrà essere posto a servizio della scuola per l'infanzia esistente.



vista del campo sportivo polivalente

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico del Proponente sono realizzate a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001 e ss.mm.ii., ad eccezione della riqualificazione delle strade comunali comprese nel PUA attraverso interventi di ricomposizione e nuova dotazione dell'arredo urbano e del verde stradale, su un'area complessiva di 2.391,00 mq di proprietà del Comune di Napoli. Tale urbanizzazione primaria - che il Proponente si assume in obbligo di realizzare oltre il limite dell'onere di urbanizzazione riportato a scomputo, con oneri

tecnici ed economici a suo completo carico - non configura onere alcuno per l'Amministrazione, fatto salvo il compito della vigilanza sulla relativa attuazione.

Tab.4 Sintesi urbanistica

		superfici	slp	superfici e di vendita	volumi	altezza media/ massima	aree oggetto di cessione	parcheggi pertinenziali		
								a raso	interrati	
		mq	*mq*	*mq*	*mc*	*m*	*mq*	*mq*	*mq*	
lotto B	*insediamenti commerciali* media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari ME									
	superficie coperta	270,00	540,00	490,00	3.337,28	7,60		170,00	383,00	
	superficie scoperta	300,00								
	tot. Lotto B	***570,00***	***540,00***	***490,00***	***3.337,28***	***7,60***		***170,00***	***383,00***	
lotto B1	media struttura di vendita per il commercio di prodotti di tipo alimentare e non alimentare MA/M									
	superficie coperta	2.056,60	2.108,90	1.420,00	14.150,72	7,00		3.378,10		
	superficie scoperta	3.992,40								
	tot. Lotto B1	***6.049,00***	***2.108,90***	***1.420,00***	***14.150,72***	***7,00***		***3.378,10***		
	tot. Insediamento privato	***6.619,00***	***2.648,90***	***1.910,00***	***17.488,00***	***7,60***		***3.548,10***	***383,00***	***3.931,10***
lotto A	*opere di urbanizzazione secondaria* Verde attrezzato	2.125,00					2.125,00			
	tot.	***2.125,00***					***2.125,00***			
	Urbanizzazioni primarie su aree pubbliche									
	tot.	***2.391,00***								
	aree private inserite nel Pua	6.619,00								
	opere di urbanizzazione secondaria	2.125,00								
	aree pubbliche inserite nel Pua	2.391,00								
	Superficie totale oggetto di Pua	***11.135,00***								
	Superficie di proprietà dei proponenti ricadente in zona Bb	**8.744,00**								

11.2 I lotti destinati a strutture commerciali

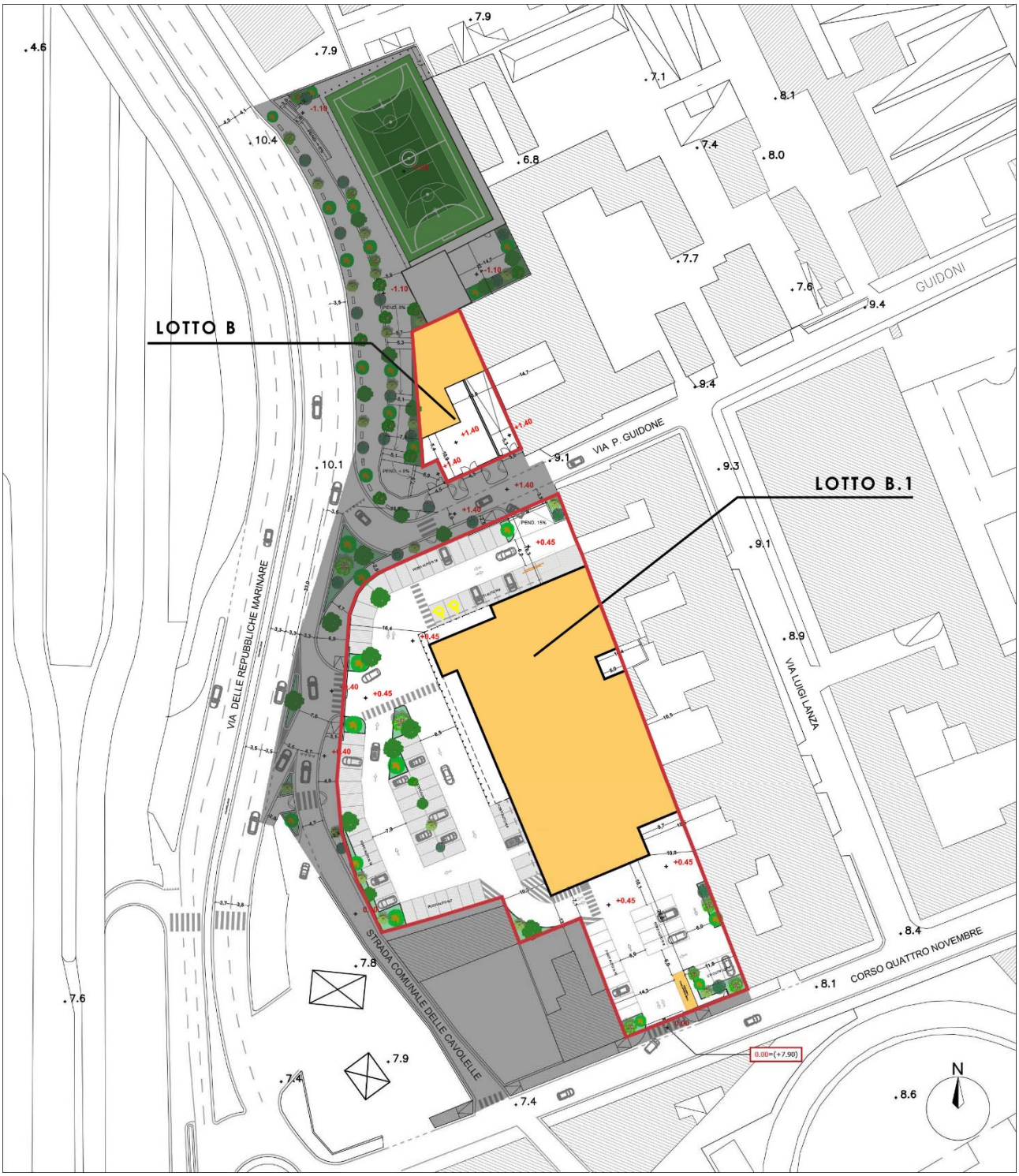
L'area di proprietà compresa nel perimetro del PUA, pari a MQ 8.744,00, è ripartita nel lotto "A" e nei lotti "B" e "B.1".

Il lotto "A" è destinato a spazio pubblico ai sensi dell'art.5 del DM 1444/69 da cedere all'Amministrazione. I lotti "B" e "B.1" sono invece destinati a insediamenti commerciali in cui si prevede la realizzazione di due strutture commerciali, separate da viabilità pubblica, indipendenti tra loro: una di tipo commerciale non alimentare (ME) e/o ristorazione e l'atra di tipo Commerciale misto (MA/M).

Le due strutture commerciali sviluppano complessivamente una volumetria di progetto pari a 17.409,00 mc, inferiore al limite massimo derivato dal prodotto dell'indice di zona di 2 mc/mq con il valore della superficie territoriale pari a mq 8.744,00 (2 x 8.744,00 = 17.488,00 mc).

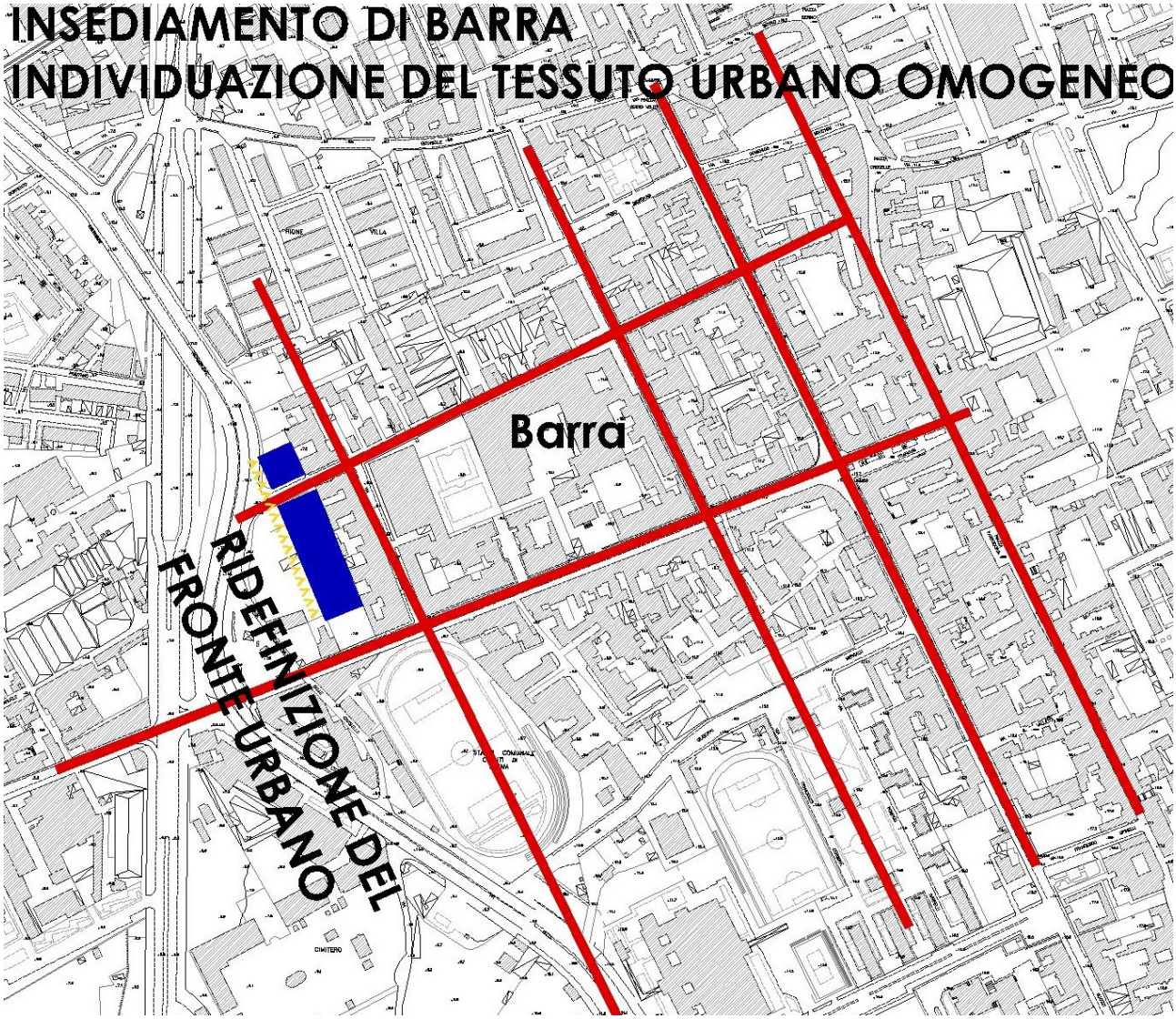


vista dall'alto delle strutture commerciali



individuazione dei lotti B e B.1

11.3 Adeguamento al contesto urbano



Il progetto di PUA fa propria, quale condizione fondativa delle parti costruite, dei tracciati e degli allineamenti, le componenti costitutive di base della forma urbana del quartiere Barra.

Il quartiere Barra conserva intatta la forma insediativa a maglia larga, costituita a partire dalle tracce storiche e poi successivamente confermata nella prima fase di sviluppo urbano. Il progetto intende collocarsi in questo processo di formazione e di

trasformazione, costituendosi come struttura di completamento dei blocchi urbani più esterni. In particolare, si è scelto di collocare gli edifici secondo l'orientamento del tessuto stradale ed in aderenza agli edifici posti sul confine del lotto, quasi a ridefinire il fronte urbano negato, su via delle Repubbliche Marinare.

Attualmente l'area si presenta sottoposta rispetto alla nuova viabilità ricavata dal tombamento dell'alveo proveniente da Volla ed alla viabilità consolidata del quartiere Barra. Il piano, in coerenza con quanto già realizzato nell'edificato circostante, prevede la riconfigurazione altimetrica dei lotti edificabili con l'obiettivo di ricucire il tessuto stradale ad essi perimetrale.

Per il lotto posto a nord della configurazione urbana si è ipotizzato di colmare il dislivello con la realizzazione di un piano seminterrato (conteggiato nei volumi di progetto) da destinare a parcheggio per la struttura commerciale, oltre alla realizzazione di un ampio accesso pedonale e carrabile al parco sportivo.

Per il lotto collocato a sud la quota di progetto stabilita, per ovvi motivi di deflusso delle acque meteoriche, posta a riferimento di tutta la nuova urbanizzazione, è posta a circa 45 centimetri più in alto di quella riportata su Corso Quattro Novembre, strada storica di accesso al quartiere Barra, in corrispondenza dell'accesso al lotto.

Tale scelta è dettata anche dalla quota della falda acquifera che in questa parte del quartiere è a circa 2.4 metri di profondità dal piano di campagna. infatti tale condizione, oltre a condizionare notevolmente il piano di posa e la tipologia di fondazione degli edifici, impone una attenta valutazione dei sistemi di drenaggio superficiale che il piano intende proporre per la sostenibilità del progetto. Per questi motivi si è scelto di alzare la quota di imposta del fabbricato attraverso un riempimento capace di accogliere, nelle aree di parcheggio, le vasche di accumulo e drenaggio nella falda delle acque meteoriche trattate con disoleatori. Diversamente nell'area di sedime del fabbricato commerciale, il progetto prevede, nei corridoi di servizio posti a confine, la realizzazione di un'intercapedine tecnica di circa un metro

per la realizzazione della banchina di carico e scarico e della rampa di posizionamento dei mezzi di trasporto delle merci.

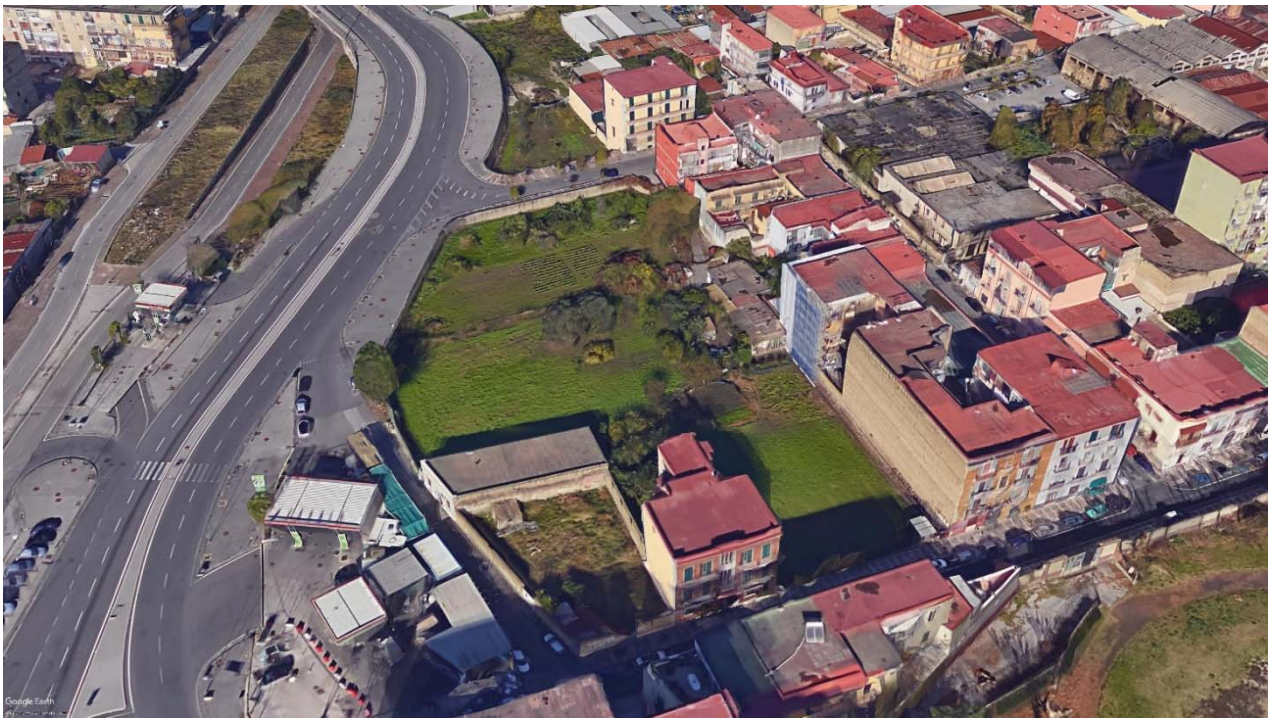
La modifica del piano di campagna non determina variazione di quota dell'edilizia confinante. Infatti gli edifici posti al confine sono tutti impostati sulla quota altimetrica di via Luigi Lanza collocata in media a m.8,9 slm e in alcuni casi hanno cortili interni a circa un metro al disotto di questa quota, pertanto, il progetto non modifica la condizione di "seminterrato" degli ambienti con accesso nei cortili interni dei fabbricati. Infatti per determinare la classificazione da locale seminterrato ad interrato deve verificarsi, come riportato all'art.2 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, che il soffitto di un edificio, in ogni suo punto perimetrale, debba avere "quota inferiore a quella del terreno circostante o superiore di non più di 50 cm".

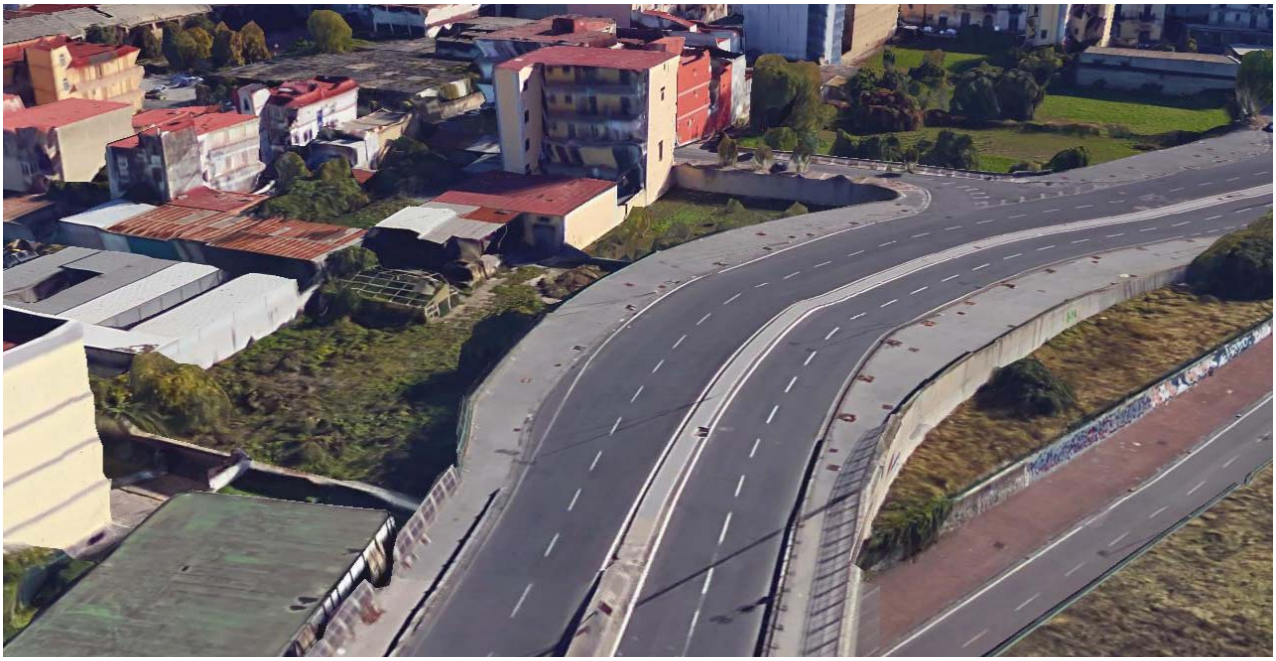
In corrispondenza dell'unico edificio esistente con accesso dalla quota 7.6 slm, il progetto prevede la realizzazione di un ambiente, precedentemente citato, collocato alla stessa quota destinato al carico e scarico.

Del resto le quote altimetriche in questa parte della città hanno subito notevoli modifiche nelle fasi di sviluppo urbano. A riprova di quanto affermato, si riporta uno stralcio della cartografia del Comune di Napoli "STR" in cui sono riportate le quote altimetriche precedenti alla costruzione della soprelevata sull'alveo di Volla. Come si evince dalla carta il lotto più a sud era di fatto collocato alla quota di corso Quattro Novembre a circa m.7,5 slm, presentando poi una depressione nella parte centrale fino a m.7.00 slm.

Di fatto la riconfigurazione altimetrica del lotto è da intendersi come un ripristino di continuità superficiale di una condizione preesistente alle trasformazioni urbane successive.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla tavola U6 in cui sono riportati i profili di progetto raffrontati con la linea di terra esistente.





vista del lotto a nord



Aerofotogrammetria con indicazione delle quote altimetriche e delle altezze dei fabbricati

11.4 Il lotto B

Il lotto B ha una superficie fondiaria di 570,00 mq. il progetto prevede la realizzazione di una struttura commerciale (commerciale non alimentare (ME) e/o ristorazione) di volume pari a 3.337,28 mc, comprensivo anche dei volumi seminterrati destinati a parcheggio pertinenziale. L'edificio occupa una superficie coperta pari a 270 mq e sviluppa una superficie lorda di pavimento pari a 540,00 mq posta su due livelli fuori terra. Al piano semi-interrato è collocato un parcheggio pertinenziale di mq 383,00 con collegamento diretto ai piani sovrastanti. la superficie di vendita prevista è di mq 490. L'edificio è collocato all'incrocio di via Prospero Guidone con via delle Repubbliche Marinare a distanza dalla strada maggiore di cinque metri.

Il progetto propone per il lotto "B", quale quota di riferimento del volume e dell'altezza massima, quella misurabile su di via Prospero Guidone e riportata nella tavola di piano. L'accesso al parcheggio semi-interrato avverrà attraverso una rampa carrabile.



Vista del lotto B da via P. Guidone

11.5 Il lotto B1

Il lotto B.1 presenta una superficie fondiaria di 6049,00 mq. Il progetto di PUA prevede la realizzazione di una struttura commerciale (commerciale misto (MA/M)) di volume pari a 14.150,72 mc. L'edificio occupa una superficie coperta, comprensiva di tettoie esterne, pari a 2056,60 mq e sviluppa una superficie lorda di pavimento pari a 2.108,90 mq posta su un solo livello con altezza massima di ml 7,00. La superficie di vendita è pari a mq 1.420,00. Per il lotto "B1" si è preferito raccordare le differenti quote della viabilità perimetrale, fissando lo "zero" di progetto alla quota +7,9 s.l.m., misurata su corso Quattro Novembre. Tale quota rappresenta il livello storico dell'insediamento urbano circostante.

Lo spazio esterno sarà attrezzato con un'area parcheggio di sviluppo complessivo di mq 3.378,10, con spazi verdi di connessione e con percorsi pedonali protetti collocati sul bordo della costruzione. L'accesso al lotto B1 è assicurato dalle tre strade che lo delimitano con l'obiettivo di diversificare la movimentazione carrabile anche in coerenza con i sensi di marcia della viabilità esistente. Particolare attenzione è stata data all'accesso su via delle Repubbliche Marinare con lo scopo di migliorare e riordinare gli innesti stradali in questo tratto. A tale scopo si prevede, la realizzazione di corsie dedicate per migliorare gli innesti della strada comunale delle Cavolelle e del distributore di carburanti esistente.

Il parcheggio di diretta pertinenza della struttura commerciale, negli orari di chiusura, sarà chiuso con opportuni sistemi e dotato di videosorveglianza.

Il manufatto edilizio è disposto a confine sul lato ad est, rispettando i limiti di distanza, previsti dalle norme di piano, tra gli edifici e tra questi ed i confini del lotto.



Vista del lotto B.1 da Corso Quattro novembre

11.6 Caratteristiche tipologiche degli esercizi commerciali

Le strutture commerciali previste hanno caratteristiche tipologiche conformi all'art.5 della L.R. n.1 del 9 gennaio 2014, in particolare si prevede la realizzazione di un blocco servizi igienici per ogni unità commerciale (almeno 1 servizio igienico/1000 sup. vendita o frazione di essa superiore a 500 metri quadrati ed almeno un servizio igienico per soggetti portatori di handicap).

11.7 Il lotto destinato a spazio pubblico art.5 del DM 1444/68



Lotto A

Il lotto destinato a spazi pubblici da cedere ai sensi dell'art.5 del DM 1444/68 è collocato nella parte del PUA limitrofa alla scuola per l'infanzia E. Perodi. Il progetto prevede la realizzazione di un parco sportivo con accesso diretto dalla scuola comunale limitrofa e accesso su via Prospero Guidone attraverso una rampa carrabile

e pedonale con pendenza compresa nel limite dell'8% così da assicurare l'accessibilità ai diversamente abili. Il parco, di superficie complessiva pari a mq. 2.125,00, comprende percorsi pedonali, una struttura per spogliatoi e un campo polivalente. La struttura spogliatoio, che sviluppa una superficie lorda di mq 115,00 ed un volume di mc 460,00 è dimensionata per almeno 20 utenti ed è dotata di deposito ed infermeria. Il campo polivalente, dotato di struttura leggera in acciaio, può essere coperto, durante la stagione invernale, con un telo in teflon. I materiali utilizzati saranno di basso impatto con prevalenza di legno e altre componenti di derivazione naturale. Il parco sarà recintato e dotato di impianti elettrico, innaffiamento, antintrusione e di recupero delle acque piovane.

Il parco è dotato di parcheggio indipendente accessibile dalla rampa carrabile.



vista dall'alto del lotto destinato a spazio pubblico

12. Dotazione e prestazioni delle aree destinate a Parcheggio (ai sensi della L.R. n.1 del 9 gennaio 2014 e dell'art.16 delle N.T.A del PRG)



Parcheggi a raso e interrati di progetto

Nelle nuove costruzioni di carattere commerciale ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.1 del 9 gennaio 2014, devono essere soddisfatti i seguenti coefficienti dimensionali da moltiplicare per la superficie di vendita.

Tale dotazione soddisfa, ai sensi del comma 7 dell'art.22 della suddetta legge regionale, anche gli standard richiesti da altre norme urbanistiche. Nel caso specifico essendo il valore determinato dalla legge regionale al di sopra di quanto richiesto singolarmente, dalla L.6 Agosto 1967, n.765 e ss.mm.ii. e dal comma 2, art.5 del d.m. 1444/68, si recepisce quale valore minimo di dotazione di parcheggi pertinenziali quello determinato applicando i parametri della L.R. n.1 del 9 gennaio 2014.

Per la determinazione delle superfici si è tenuto conto di quanto riportato nella legge regionale che chiarisce che "Le aree di parcheggio sono computate come insieme dei posti auto e della viabilità di servizio, ad esclusione delle strutture viarie di raccordo con la viabilità di comunicazione."

Il parcheggio interrato è collocato nel lotto B al di sotto dell'edificio commerciale di cui è parte pertinenziale ed è collegato con la parte sovrastante mediante scala interna e ascensore, nel rispetto delle norme di sicurezza antincendio e di quelle per l'accessibilità.

Le aree esterne destinate a parcheggio pertinenziale rispondono ai requisiti previsti al comma 6 art.22 della L.R. 1 del 10 gennaio 2014, ovvero:

1) le aree di parcheggio sono in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali (distanza max 300 metri);
2) la configurazione non presenta barriere architettoniche per gli utenti fisicamente impediti;
3) è prevista una chiara segnalazione del percorso di accesso al parcheggio e di immissione nella viabilità;
4) è prevista la separazione tra l'entrata e l'uscita del parcheggio con barriere fisse;
5) è prevista la realizzazione di due varchi opportunamente distanziati o separati;
6) l'istallazione di due isole per i rifiuti;

7) l'attenuazione dell'inquinamento visivo delle aree di sosta veicoli con fasce alberate;
8) la configurazione edilizia degli spazi in modo da consentire l'apertura delle aree per l'intera fascia oraria di attività commerciale e la possibilità di uso del parcheggio da parte del Comune, nei periodi di chiusura dei relativi esercizi commerciali, per spettacoli, manifestazioni, fiere ed eventualmente per esperienze di commercio su aree pubbliche.

Le aree destinate a parcheggio sono progettate nel rispetto di quanto prescritto all'art.16 delle N.T.A. del PRG ovvero è previsto il rispetto dell'indice complessivo di piantumazione minimo di 150 esemplari per ettaro.

e' prevista la realizzazione di un area di sosta all'interno del parco pubblico di circa 55 mq rispondente ai requisiti della L.6 Agosto 1967, n.765 e ss.mm.ii.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei parcheggi previsti nella redazione del PUA.

Tab.5 Parcheggi pertinenziali della parte privata

	riferimento normativo	**indice**		**superficie di vendita**	**volume**	**dotazione minima parcheggi pertinenziali**	**Superfici previste dal piano**
Struttura commerciale		*mq/mq*	*mq/mc*	*mq*	*mc*	*mq*	*mq*
Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentarie non alimentari M/AM	Lrc 1/2014	1,50		1.420,00		2.130,0	3.378,1
	art.41 sexies L.1150/42		10,00		14.150,72	1.415,07	
Media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari ME	Lrc 1/2014	1,00		490,00		490,0	553,0
	art.41 sexies L.1150/42		10,00		3.337,28	333,73	

13. Sostenibilità ambientale del PUA

La particolare conformazione del Piano attuativo che di fatto opera in lotti già definiti dalla viabilità esistente in un contesto fortemente antropizzato, rende poco significativo l'impatto dell'intervento sul contesto ambientale prossimo. Di fatto l'intervento, come già affermato precedentemente, è da considerarsi un completamento di una condizione urbana preesistente che interviene in un vuoto urbano derivato dalla realizzazione di via delle Repubbliche Marinare. Il Piano anche se prevede nuove volumetrie e sistemazioni esterne al loro servizio che riducono inevitabilmente le superfici permeabili esistenti, attraverso l'utilizzo di sistemi costruttivi e di tecniche innovative di recupero delle acque piovane, è da considerarsi sostenibile per le ragioni di seguito esposte.

13.1 Il verde urbano

Il progetto di piano, a fronte di una riduzione della superficie a verde per lo più lasciata incolta, prevede l'incremento delle specie arboree, che naturalmente sottraggono CO2 dall'atmosfera. Saranno piantati alberi anche lungo le strade comunali nelle buche esistenti.

Nell'area destinata a parco pubblico sportivo sono state previste alberature spoglianti con chiome leggere e frutti secchi in modo da evitare la caduta di oggetti (frutti tipo pigne) o rami nelle aiuole, mentre nel parcheggio la scelta è caduta su alberi piccoli, rustici e poco invasivi.

Nel parcheggio sono stati inseriti alberi appartenenti al genere Prunus, la specie non è stata specificata per lasciare la possibilità di scegliere nel progetto esecutivo se propendere per specie spoglianti o sempreverdi a secondo dell'effetto e dell'obiettivo che si vuole raggiungere. Al genere prunus appartengono molte

specie tra cui i ciliegi da fibre (la cui scheda a stata inserita tra gli allegati), che potrebbero essere presi in considerazione per la loro spettacolare fioritura.

Un'essenza arborea di alto fusto in clima temperato situata in città (quindi un contesto di stress ambientali più elevati rispetto ad un contesto naturale) può assorbire, credibilmente, **tra i 10 ed i 20 kg CO2/anno**, dentro un ciclo di accrescimento in cui l'albero raggiunge (mediamente) la sua maturità in un range temporale compreso tra i 20 ed i 40 anni.

Per maggiori dettagli sugli aspetti botanici esistenti e di progetto si rimanda alla relazione specialistica di piano.



Alberi di progetto lungo via delle Repubbliche Marinare

13.2 il sistema edificio

Per quanto attiene alla parte edilizia il piano, oltre agli aspetti di efficienza energetica dell'involucro, prescrive la sostenibilità ambientale degli edifici commerciali da realizzare con l'obiettivo di ridurre l'effetto "isola di calore" (Urban Heat Island).

L'isola di calore è un fenomeno microclimatico urbano che comporta un innalzamento della temperatura in corrispondenza delle aree urbanizzate metropolitane. Tale effetto è causato essenzialmente dai materiali che assorbono calore e non permettono adeguata traspirazione del terreno ma anche dall' inefficienza energetica degli involucri esterni degli edifici che determinano maggiore utilizzo di sistemi di raffrescamento meccanici.

Il piano prevede, oltre al rispetto delle norme sul contenimento energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, l'utilizzo di elementi frangisole sulle pareti maggiormente esposte, di pareti verdi sulle pareti cieche a nord e ad est e si stabilisce che le coperture adottino in alternativa o il sistema "tetto verde" o il sistema "Cool Roof" (tetti freddi). Nelle foto simulazioni allegate, sono rappresentate entrambi le alternative. L'utilizzo del tetto verde, ancora poco diffuso nella nostra città, contribuisce al controllo microclimatico urbano, favorisce l'evaporazione, l'assorbimento di agenti inquinanti e la riduzione di polveri sottili. I "Cool Roof", grazie al rivestimento della superficie di copertura con materiali riflettenti e a elevata emissività, sono in grado di riflettere fino all'80% della radiazione solare.

13.3 Pavimentazioni esterne ed arredo urbano

L'aumento delle superfici impermeabili modifica profondamente il ciclo naturale dell'acqua diminuendo i fenomeni evapotrasportativi, l'infiltrazione superficiale e profonda e la ricarica delle falde acquifere e aumentando i volumi delle così dette **acque di runoff**, cioè le acque di dilavamento superficiale che non vengono infiltrate nel terreno.

Il piano prevede per le parti pedonali l'utilizzo di pavimentazioni del tipo drenanti e per le parti carrabili il convogliamento delle acque superficiali prima in disoliatori e poi in un bacino drenante per la dispersione sotterranea.

l'arredo urbano, sia nelle parti private che in quelle pubbliche sarà realizzato con materiali di basso impatto, in legno e acciaio.

14. Soluzioni progettuali per la conformità al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche

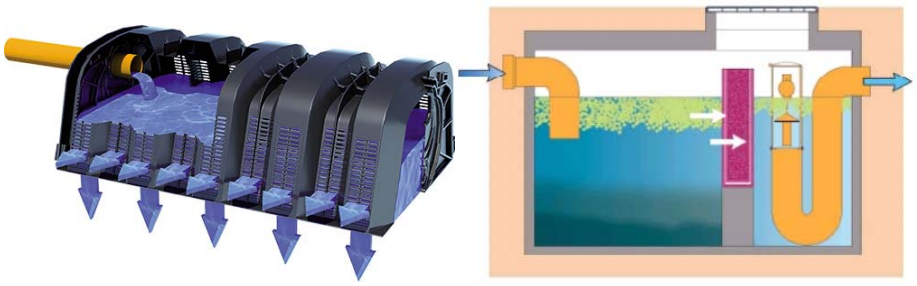
L'area d'intervento non ricade nelle zone a rischio idraulico o frana individuate nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (delib. Comitato istituzionale n.1 del 23 febbraio 2015). L'intervento proposto è comunque conforme a quanto prescritto nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, in particolare è assicurato il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo del 50% della superficie totale come previsto all'art. 5, Titolo II delle NTA.

Il progetto prevede la realizzazione di una superficie permeabile a prato o con pavimentazioni permeabili di circa mq. 5.076,00 superiore al valore limite pari a mq. 4.372,00 (50% della superficie). Per raggiungere il valore stabilito dalla norma si prevede il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo della superficie di copertura dei fabbricati. Anche parte dei parcheggi impermeabilizzati sarà dotata di un sistema di recapito dello stesso tipo a valle dei disoleatori. Entrambi i sistemi saranno convogliati in un bacino drenante di accumulo composto da un serbatoio per il riutilizzo delle acque per l'innaffiamento e da un sistema di dispersione sotterranea collegato al troppo pieno della vasca.

Il sistema previsto è realizzato con elementi componibili in PE HD del tipo "Drening" che grazie alla sua forma permette di convogliare le acque piovane, con una capacità di 310 litri per mq, e di disperderle nel sottosuolo rimettendole nel loro ciclo naturale. Drening è realizzato in PE HD rigenerato ed è quindi resistente a qualsiasi prodotto chimico e ai microrganismi. La profondità di scavo del sistema previsto è limitata e

quindi è ideale per l'area oggetto dell'intervento che presenta un livello di falda prossimo al piano campagna.

per le acque superficiali provenienti dai parcheggi, si prevede che queste siano prima trattate con un disoleatore per parcheggio e poi immesse nel bacino drenante. in questo modo si eviterà che gli oli possano infiltrarsi nella falda acquifera.



componente del bacino drenante e disoleatore

15. Eliminazione delle barriere Architettoniche

Come previsto all'articolo 77 del DPR 6 giugno 2001, n.380 che recepisce la Legge 9 gennaio 1989, n.13, il progetto è stato definito facendo ricorso a tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche. Si dichiara, altresì, ai sensi del comma 4 dell'art.77 sopra richiamato che le opere realizzate saranno conformi alle disposizioni adottate ai sensi del Capo III del richiamato DPR 6 giugno 2001, n.380.

16. Soluzioni proposte di riorganizzazione o nuova configurazione dell'impianto urbano e in termine di accessibilità e connessione alle urbanizzazioni primarie esistenti. Verifica della coerenza della pianificazione della mobilità per il comune di Napoli.

Il piano prevede la riconfigurazione altimetrica dei lotti edificabili con l'obiettivo di ricucire il tessuto stradale perimetrale. Le profonde trasformazioni del contesto urbanizzato, dovute allo sviluppo edilizio post bellico e alle infrastrutture viarie tracciate negli anni ottanta, hanno prodotto una evidente marginalità dei lotti oggetto dell'intervento.

Il lotto collocato a nord risulta sottoposto sia a via delle Repubbliche Marinare (in alcuni punti anche di cinque metri) sia via Prospero Guidone. (circa tre metri). in particolare si evidenzia anche la differenza di quota di circa 1,40 metri, con il lotto limitrofo occupato dal plesso scolastico comunale.

Il lotto collocato a sud è sottoposto rispetto alle tre strade comunali che lo lambiscono a nord, sud ed ovest, ed anche rispetto alla parte costruita collocata ad est, con quota altimetrica di circa 1,40 metri al di sopra de livello medio della sistemazione esterna.

Il Piano individua quale quota di riferimento del lotto "B", collocato a nord, quella di via Prospero Guidone, viabilità storica del quartiere Barra. Diversamente per il lotto "B1", collocato a sud, si è dovuto raccordare le differenti quote della viabilità perimetrale, fissando lo "zero" di progetto alla quota +7,90 S.L.M. misurata su Corso Quattro Novembre.

I lotti di progetto ricalcano quelli definiti dalla viabilità comunale. L'arteria principale su cui si innesta l'intero PUA è Via delle Repubbliche Marinare che è classificabile come "Strada urbana di scorrimento ovvero è una "strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una

eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate"

Negli ultimi anni si è avviato un importante processo di ridisegno e "riammaglio" di via delle Repubbliche Marinare attraverso la parziale demolizione del cavalcavia e la realizzazione di rotatorie negli incroci con la viabilità secondaria.

Il progetto di piano interviene sul margine di via delle repubbliche Marinare ridefinendo gli innesti senza alcuna modifica dell'impianto urbano esistente. di fatto sono previsti esclusivamente accessi carrabili.

Il lotto "B1" presenta tre accessi carrabili; il primo su via delle Repubbliche Marinare è collocato in corrispondenza del nuovo sistema di innesto proposto dal piano per la strada comunale delle Cavolelle e per le auto in uscita dal distributore di carburante esistente; il secondo è collocato su corso Quattro Novembre; il terzo è collocato su via Prospero Guidone. Gli innesti sulla viabilità pubblica non incrociano mai i flussi stradali con obblighi verso il flusso veicolare al fine di evitare punti di conflitto e favorire la rapida immissione dei veicoli.

Saranno adottati sistemi di apertura automatica degli eventuali sbarramenti materiali posti a protezione delle aree e saranno utilizzati sistemi di segnalazione luminosa e acustica di avviso di uscita dal varco ed inoltre saranno utilizzati sistemi del tipo LOGES ai varchi di ingresso e di uscita per i soggetti portatori di disabilità visiva.

Particolare attenzione è stata posta alla percorribilità pedonale pubblica i cui percorsi avranno sezioni non inferiore a m 2,00. In corrispondenza dei varchi sarà conservata la continuità del marciapiede, mantenendo lo stesso a livello del marciapiede e riducendo lo scivolo di accesso per le auto in corrispondenza della cordonatura del marciapiede stesso.



17. Valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per la valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato elaborato un computo metrico estimativo, applicando alle quantità caratteristiche delle opere contemplate i corrispondenti prezzi unitari ricavati dal "Prezzario Ufficiale" della Regione Campania in vigore (Aggiornamento Prezzario dei lavori pubblici in Campania edizione 2016).

I prezzi unitari non reperibili nel suddetto Prezzario sono stati determinati mediante analisi, applicando alle quantità di materiali, mano d'opera, noli e trasporti, necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce, i rispettivi prezzi elementari dedotti da listini ufficiali o dai listini della locale Camera di Commercio e/o dai prezzi

correnti di mercato, aggiungendo ulteriormente una percentuale del 15% per spese generali, nella cui fattispecie rientrano tutte le spese di cui all'art. 32, comma 4, del D.P.R. 207/2010, ed infine una percentuale del 10% per l'utile dell'esecutore.

Napoli, lì 4.4.2019

Il tecnico

Arch. Giovanni Morra