CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

COMUNE DI NAPOLI

AREA URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ex art. 27 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

INSEDIAMENTO COMMERCIALE E ATTREZZATURE PUBBLICHE IN VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE

PROPOSTA PRELIMINARE

PROPRIETA':

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

PROGETTO:

FALANGA E MORRA ARCHITETTI
Coordinamento: Arch. Giovanni Morra

INQUADRAMENTO URBANISTICO

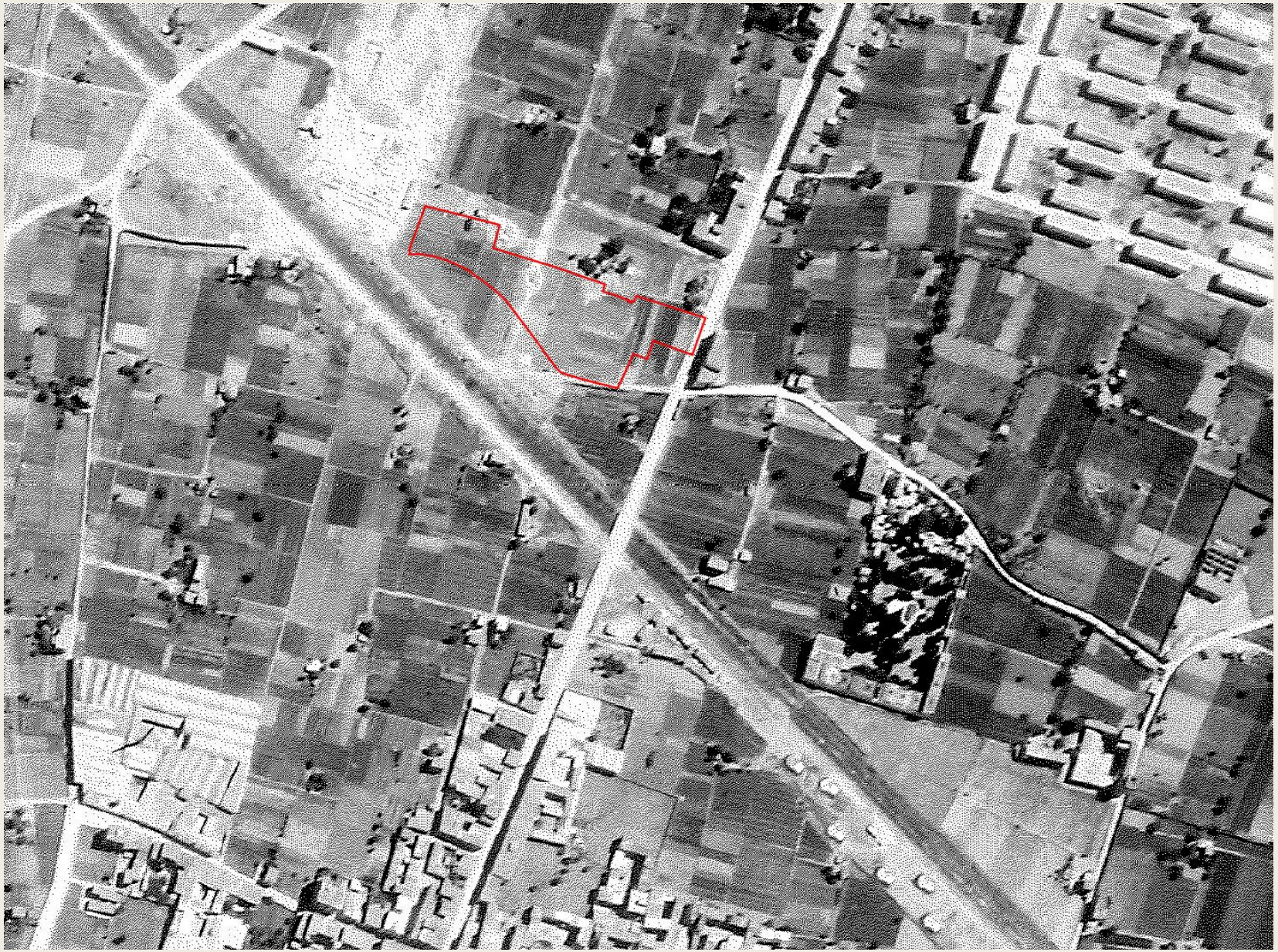
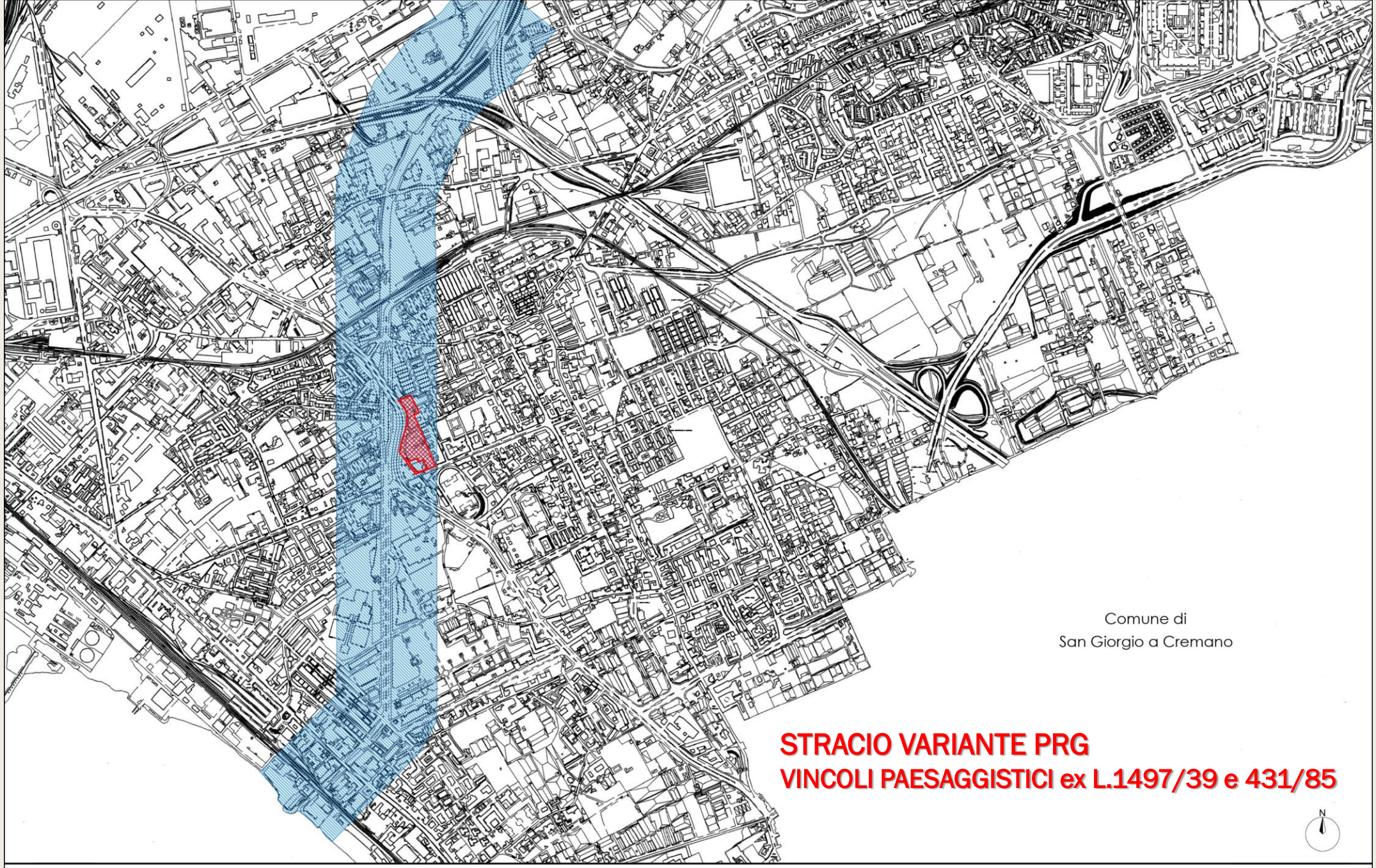


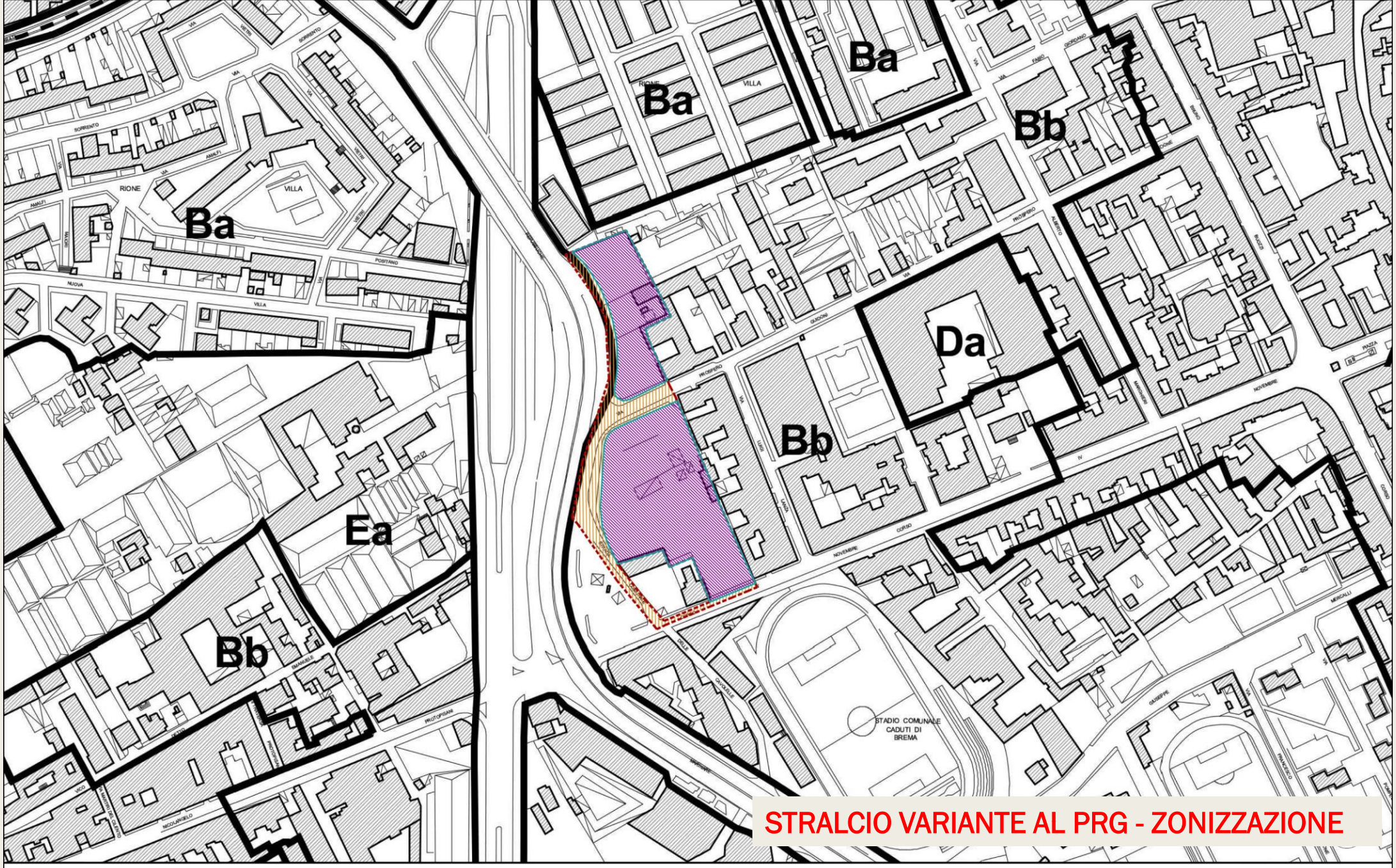
FOTO AEREA DEL 1942 CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO D'INTERVENTO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

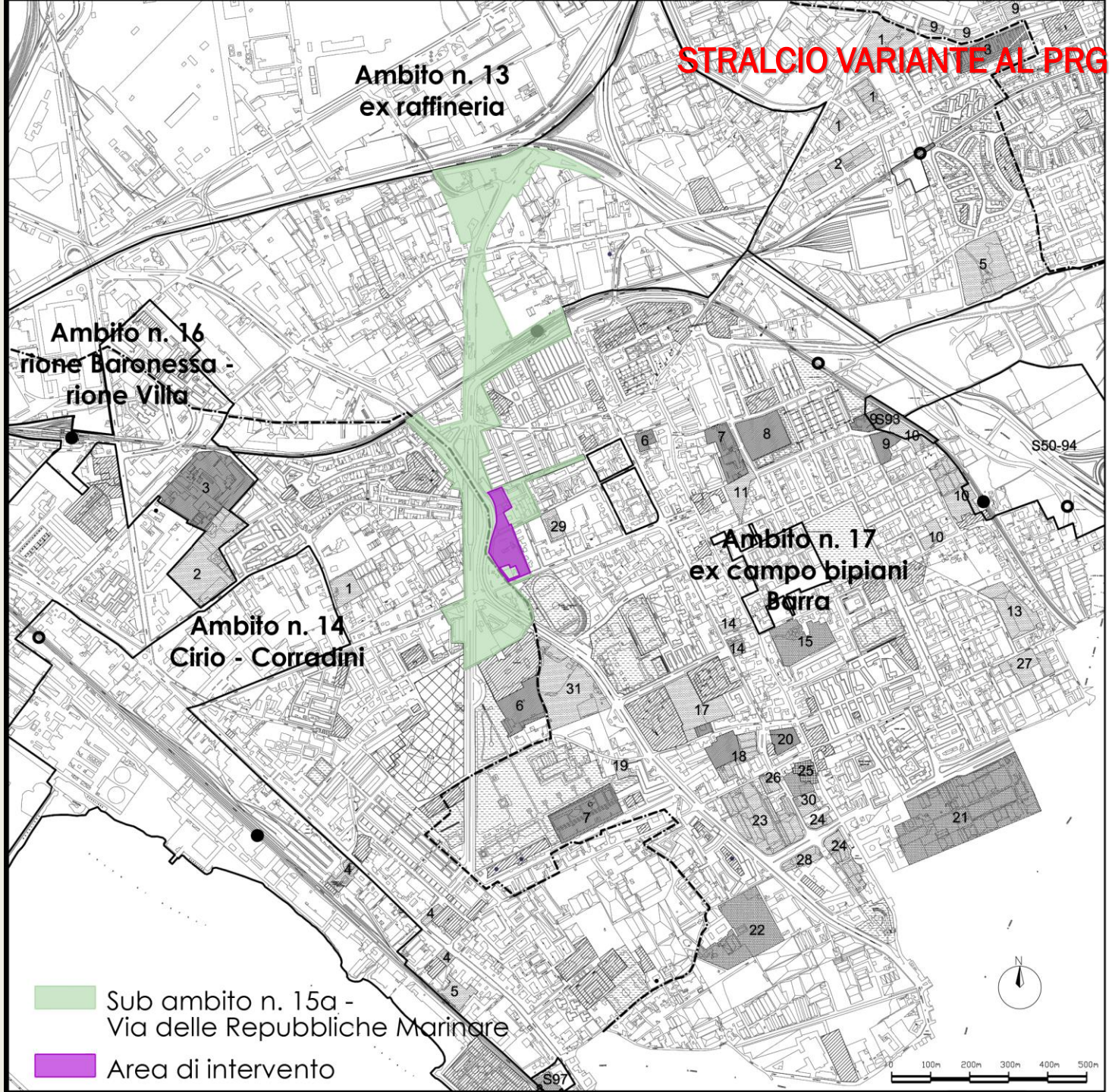




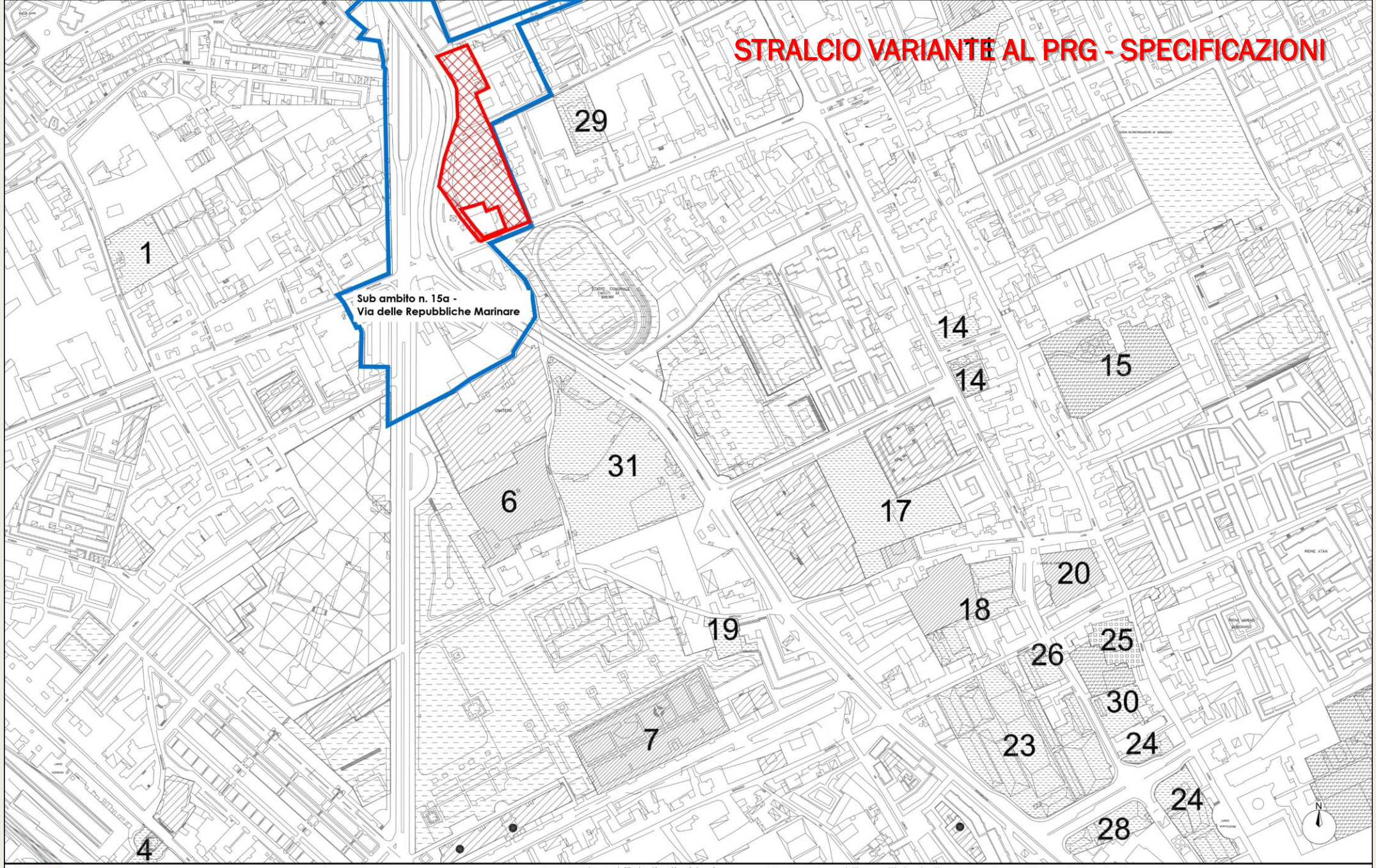

Comune di
San Giorgio a Cremano
STRACIO VARIANTE PRG
VINCOLI PAESAGGISTICI ex L.1497/39 e 431/85
N
Limite del P.U.A
Aree assoggettate ai vincoli della L.1497 del 26.06.1939
Aree assoggettate ai vincoli della L.431 del 08.08.1985
Aree assoggettate ai vincoli del D. lgs. 42/2004 art.142 comma 1 (distanza di 150m dall'alveo "Volla")


Ba
Ba
Ba
Bb
Da
Bb
Ea
Bb
STADIO COMUNALE CADUTI DI BREMA
STRALCIO VARIANTE AL PRG - ZONIZZAZIONE
Limite del P.U.A
Area di proprietà compresa nel PUA
Area pubblica compresa nel PUA
Bb
Espansione recente

STRALCIO VARIANTE AL PRG – DISCIPLINA D'AMBITO



STRALCIO VARIANTE AL PRG - SPECIFICAZIONI



Limite del P.U.A

Sub ambito n. 15a -
Via delle Repubbliche Marinare

Spazi pubblici esistenti

Immobili reperiti da destinare a spazi pubblici

Immobili destinati a istruzione, interesse comune e parcheggi

Immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi

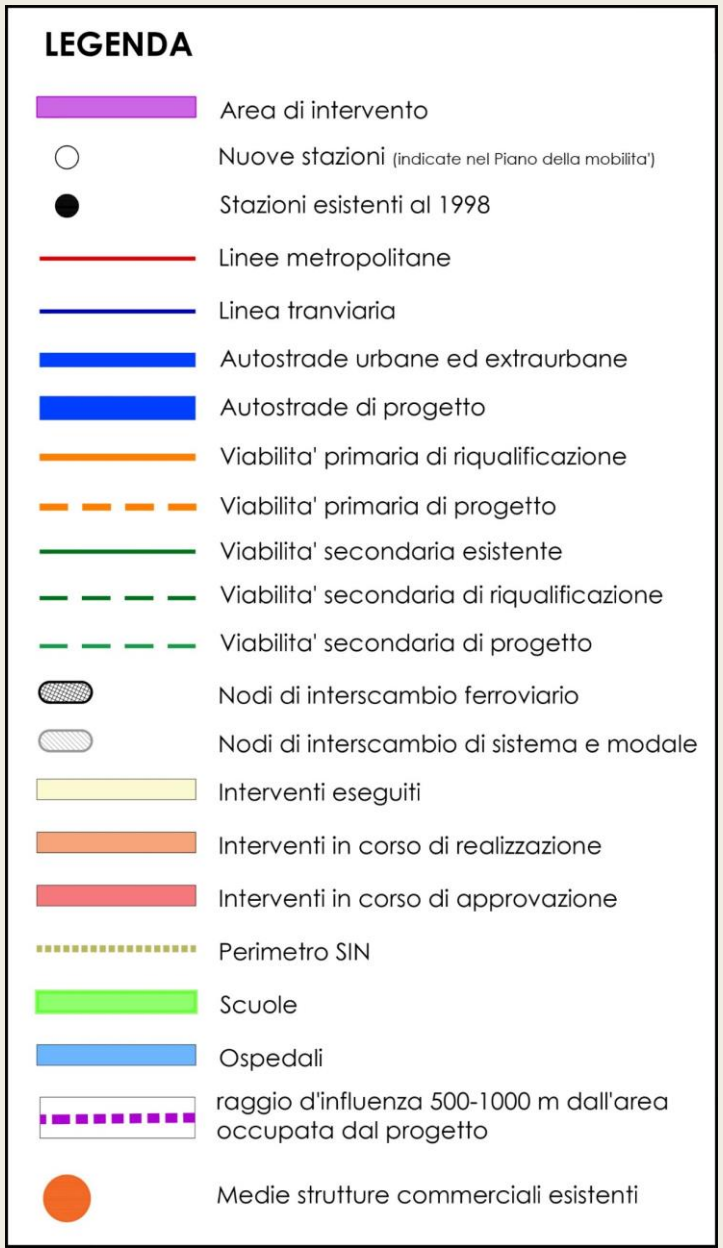
Immobili destinati a istruzione superiore

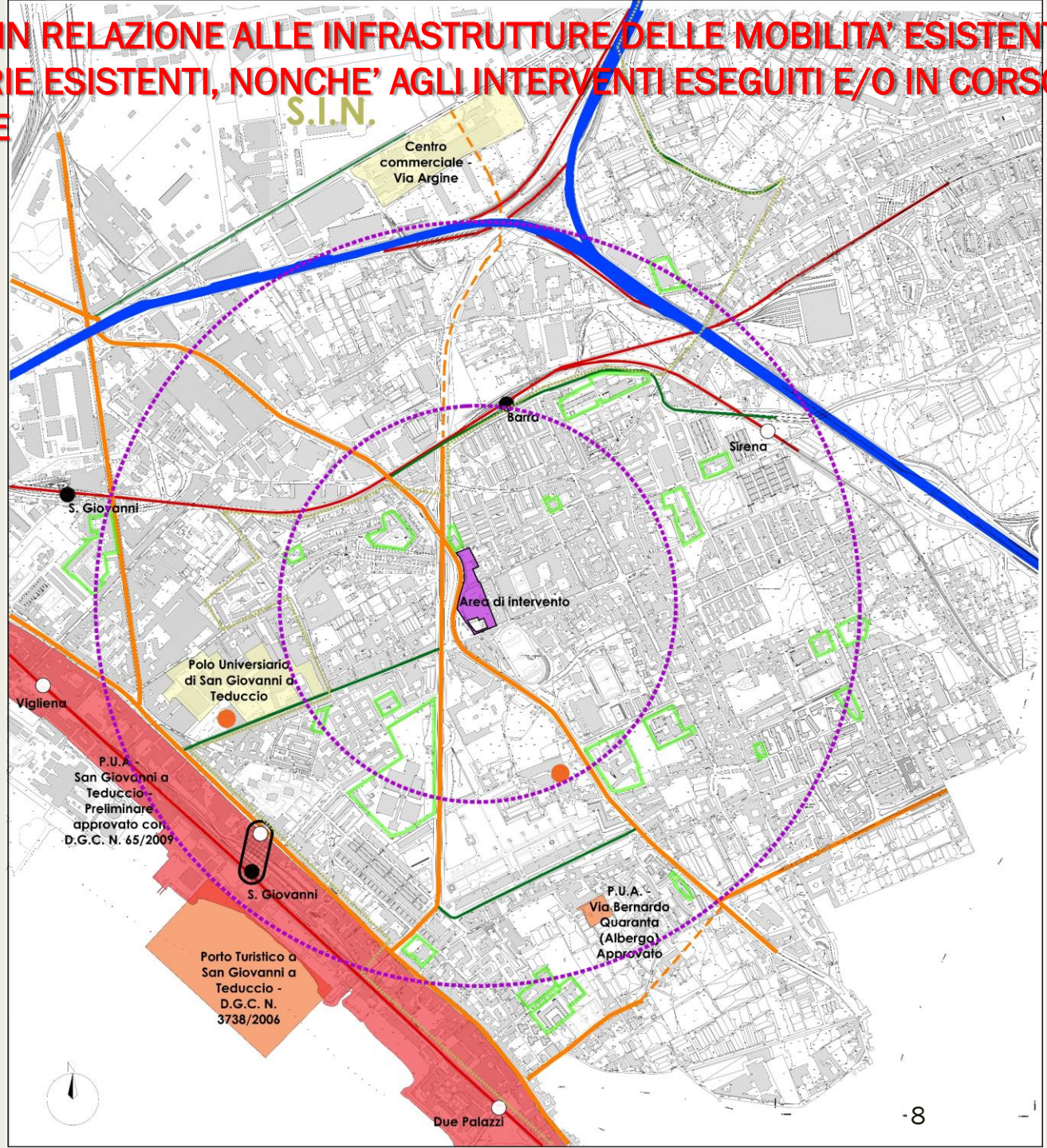
Verde relativo alle unita' speciali

Unita' speciali a struttura unitaria

Attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti

INQUADRAMENTO DELL'AREA D'INTERVENTO IN RELAZIONE ALLE INFRASTRUTTURE/DELLE MOBILITA' ESISTENTI E DI PROGETTO, ALLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI, NONCHE' AGLI INTERVENTI ESEGUITI E/O IN CORSO DI REALIZZAZIONE NELLE IMMEDIATE VICINANZE







VISTA DEL LOTTO D'INTERVENTO – STATO DI FATTO

VISTA DELLE CONDIZIONI ESISTENTI

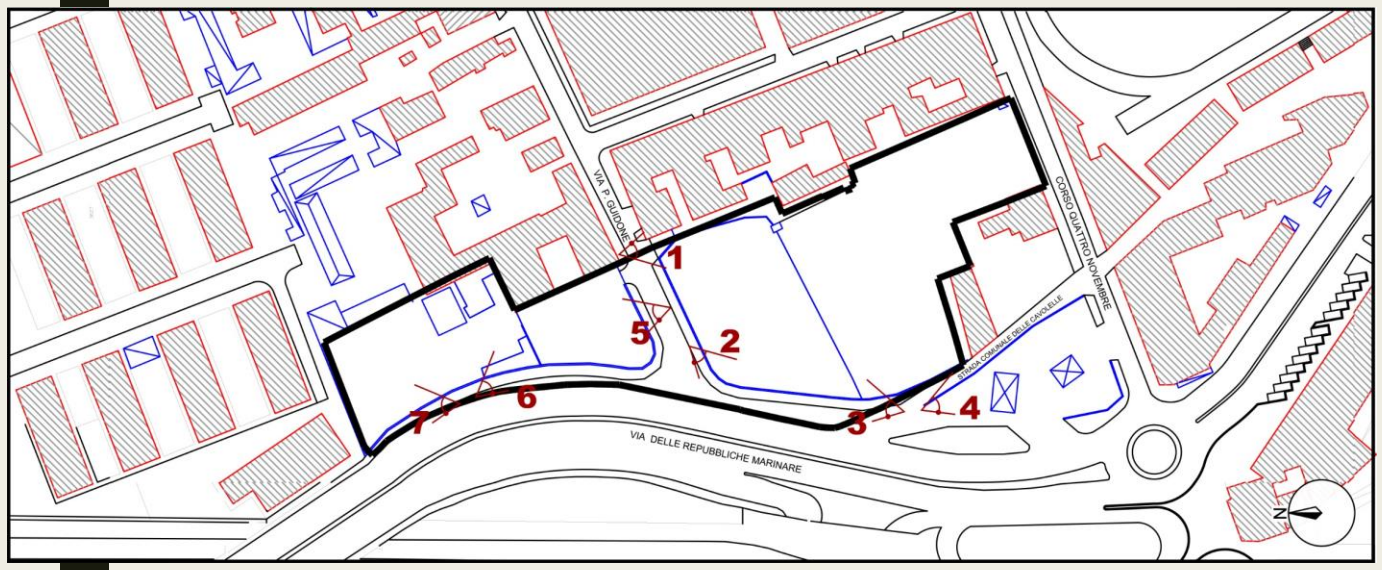



FOTO 1


FOTO 2


FOTO 3

VISTA DELLE CONDIZIONI ESISTENTI



FOTO 4


FOTO 5


FOTO 6


FOTO 7

CONFIGURAZIONE DEL PROGETTO



PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

LEGENDA

- LIMITE DEL P.U.A.
- AREA ESCLUSA DAL LIMITE DEL PUA
- LOTTI A e B
  PARCO URBANO (STANDARD)
- LOTTI C e D
  INSEDIAMENTO COMMERCIALE
- 22.5 QUOTE ALTIMETRICHE DA AEROFOTOGRAMMETRIA GEOREFERENZIATA DEL COMUNE DI NAPOLI
- 0.00 QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO

0.00=(+7.80) RIFERIMENTO 0.00 RELATIVO = (+7.80) s.l.m.

INSEDIAMENTO PRIVATO

LOTTO C - DESTINAZIONE COMMERCIALE

1) Media struttura di vendita per il commercio di prodotti di tipo alimentare e non alimentare MA/M
2) Parcheggio a raso
3) Area ad uso pubblico

LOTTO D - DESTINAZIONE CABINA ELETTRICA

4) Cabina elettrica

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

TRATTI DI STADA E MARCIAPIEDE LUNGO VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE, VIA P.GUIDONE, STRADA COMUNALE DELLE CAVOLELLE, CORSO QUATTRO NOVEMBRE

5) Attraversamento pedonale: rampetta di raccordo marciapiede

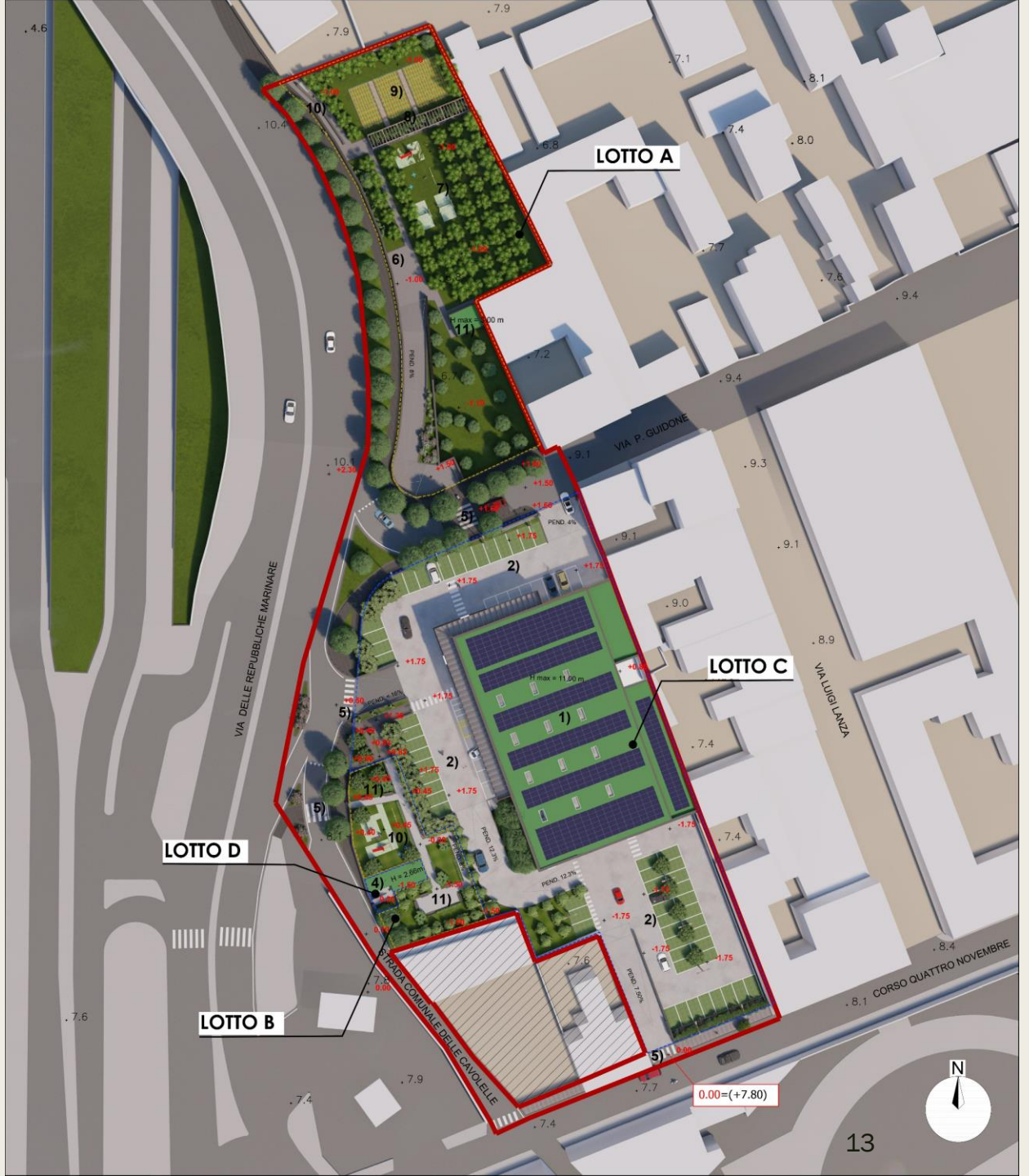
URBANIZZAZIONI SECONDARIE

LOTTO A - PARCO URBANO

6) Parcheggio di servizio
7) Bosco urbano - Area attrezzata per il gioco
8) Pergolato
9) Orti didattici
10) Collegamento alla scuola d'infanzia E. Perodi - Rampa per diversamente abili
11) Blocco servizi e deposito attrezzi

LOTTO B - GIARDINO URBANO

10) Area attrezzata per il gioco
11) Area attrezzata per la sosta



RILEVO E PIANO QUOTATO DELL'AREA D'INTERVENTO

LEGENDA

- LIMITE DEL PUA - mq 11.100,00
- LIMITE DI PROPRIETA' DEL PROPONENTE RICADENTE NELL'AREA OGGETTO DEL PUA - mq 8.744,00
- SUPERFICIE PAVIMENTATA (non permeabile) - mq 2.611,50
- SUPERFICIE PERMEABILE - mq 6.132,50
- 7.5 QUOTE ALTIMETRICHE AEROFOTOGRAMMETRIA
- (+6.96) QUOTE ALTIMETRICHE DI RILIEVO
- ALBERATURE ESISTENTI
- ARBUSTI ESISTENTI
- SEGNALETICA ORIZZONTALE
- AREA ESCLUSA DAL LIMITE DEL PUA



ZONIZZAZIONE DEL PIANO SU BASE CATASTALE

ZONIZZAZIONE DEL PIANO

LIMITE DEL P.U.A. / AREA ESCLUSA DAL LIMITE DEL PUA			
SUPERFICIE TOTALE SOGGETTA A P.U.A.		mq	11.100,00
SUPERFICIE PRIVATA		mq	8744,00

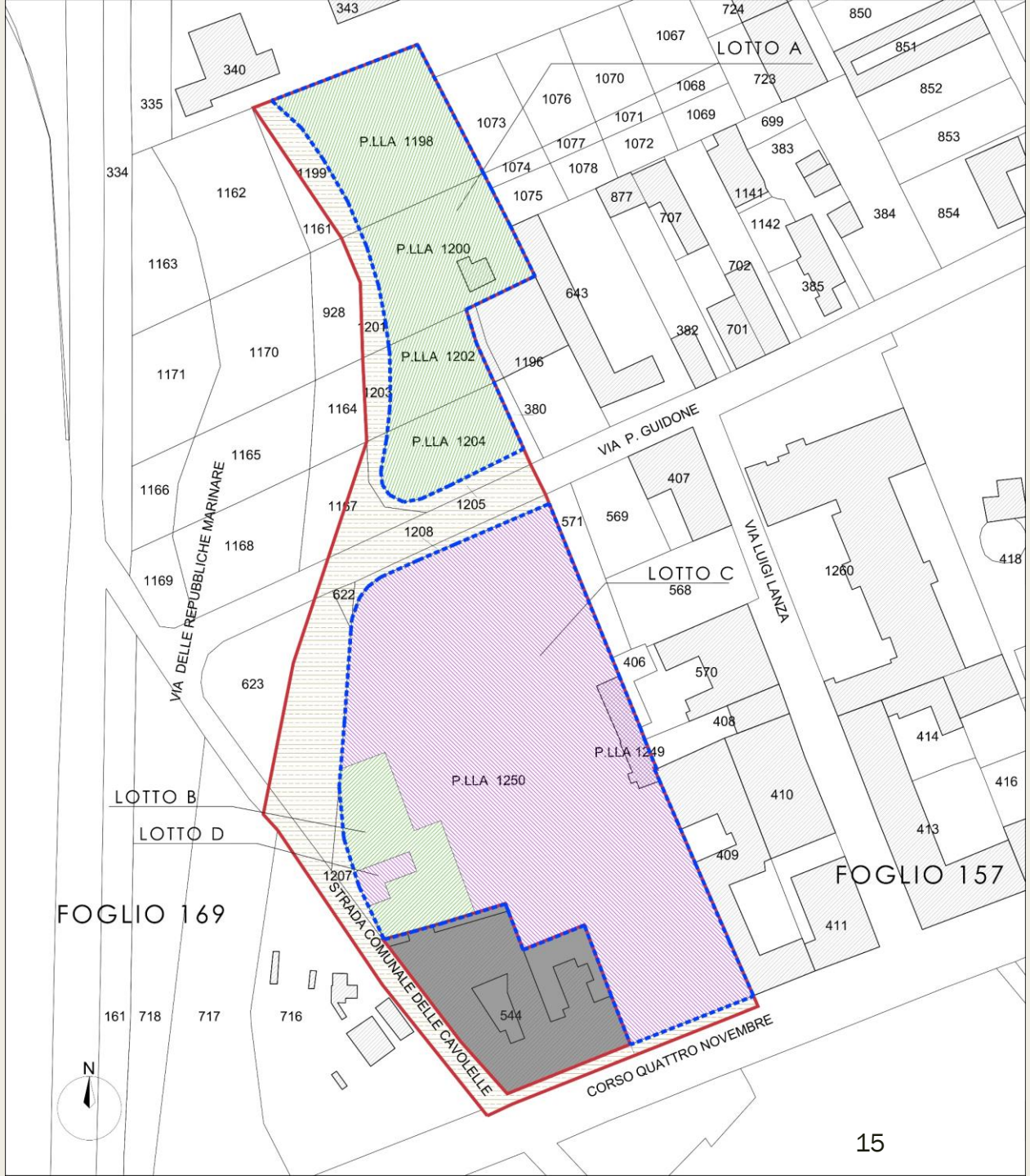
DIMENSIONAMENTO LOTTI EDIFICABILI		Valore limite		Valori di progetto	
	Superficie lotti edificabili al netto delle opere urbanizzazione secondarie			mq	5.432,00
1	Indice territoriale sott.na Bb	mc/mq	2	mc/mq	2
	volume edificabile (sup.ter. x 2)	mc	17.488 (8.744 x 2)	mc	17.488,00
	superficie lorda totale			mq	4.070,00

URBANIZZAZIONI PRIMARIE				
2	Aree pubbliche (strade marciapiedi) comprese nel PUA		mq	2.356,00

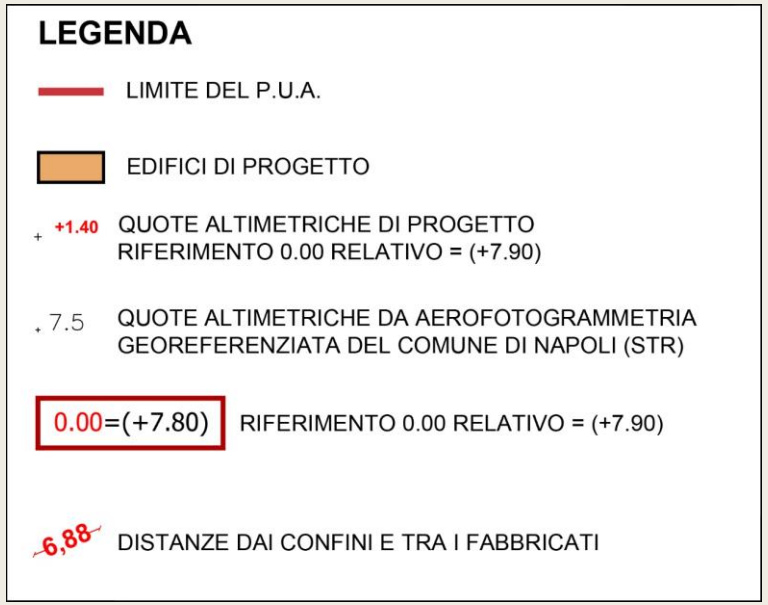
LOTTI URBANIZZAZIONI SECONDARIE			Valori minimi		Valori di progetto	
3	Superficie privata da cedere al Comune e destinata a spazio pubblico art.5 del DM 1444/68 (deriv. da lotto B1)	($SL_{comm.}$/100) x 80 4.070 / 100 x 80	mq	3.256,00	mq	3.312,00
LOTTO A						2.695,00
LOTTO B						617,00

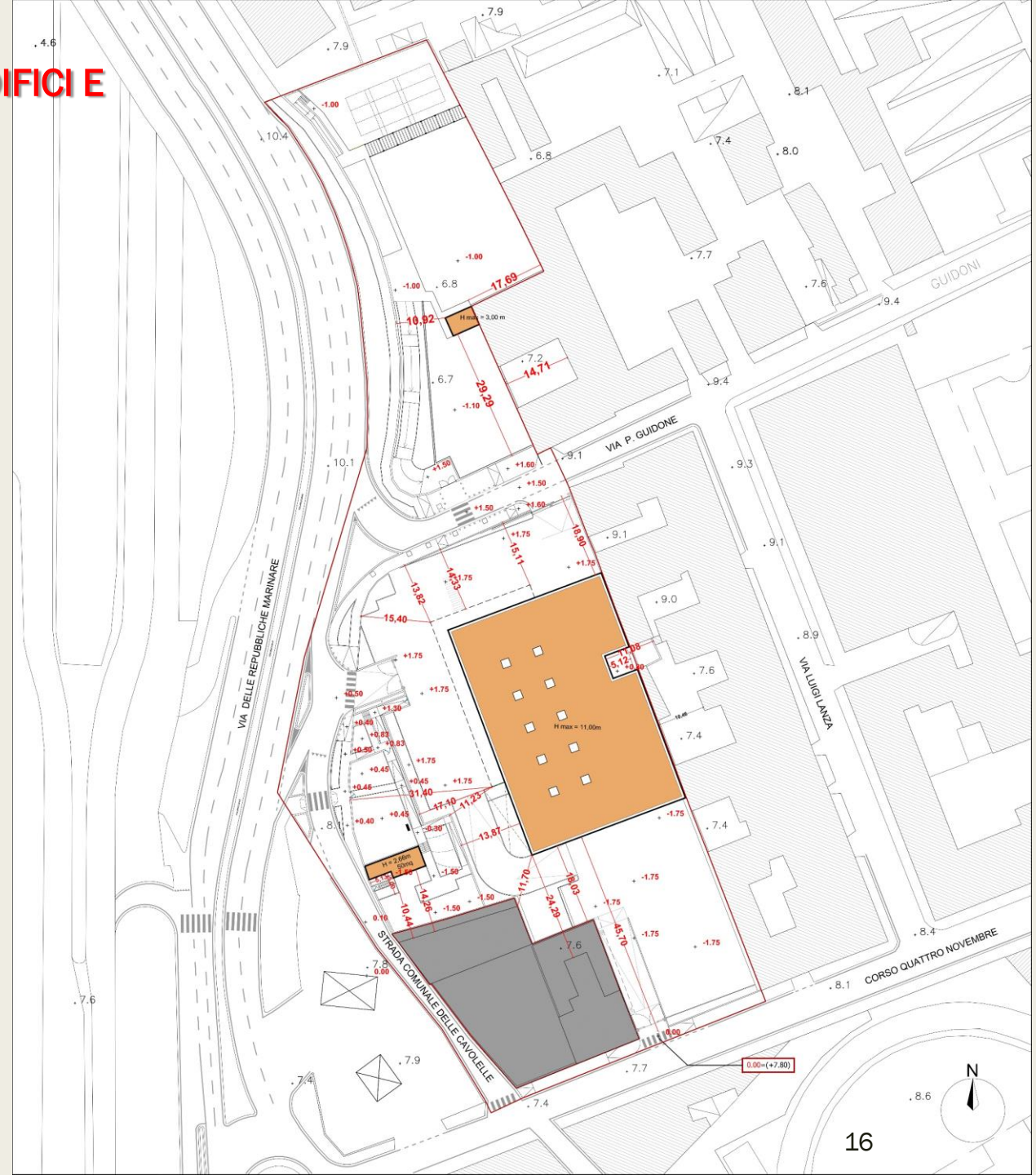
LOTTO EDIFICABILE C			Valori di progetto	
	Superficie lotti edificabili al netto delle opere urbanizzazione secondarie		mq	5.354,00
4	superficie lorda		mq	4.070,00
	volume edificabile (sup.ter. x 2)		mc	17.353,00
	altezza massima		ml	11,00

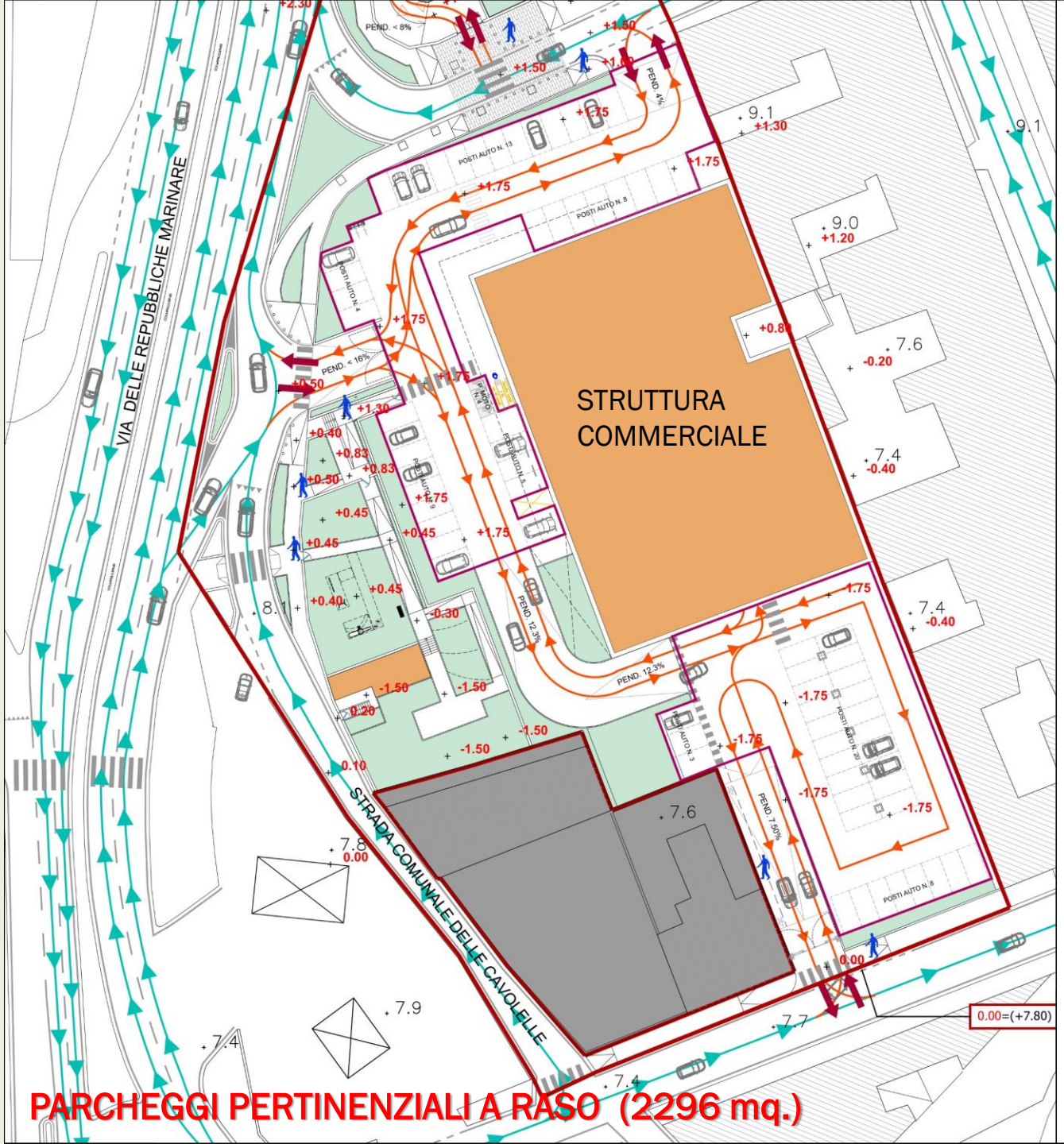
LOTTO EDIFICABILE D			Valori di progetto	
	Superficie lotti edificabili al netto delle opere urbanizzazione secondarie		mq	78,00
5	superficie lorda		mq	50,00
	volume edificabile (sup.ter. x 2)		mc	135,00
	altezza massima		ml	2,70



PLANIMETRIA QUOTATA DELLE SAGOME DEGLI EDIFICI E DEI DISTACCHI DAI FABBRICATI

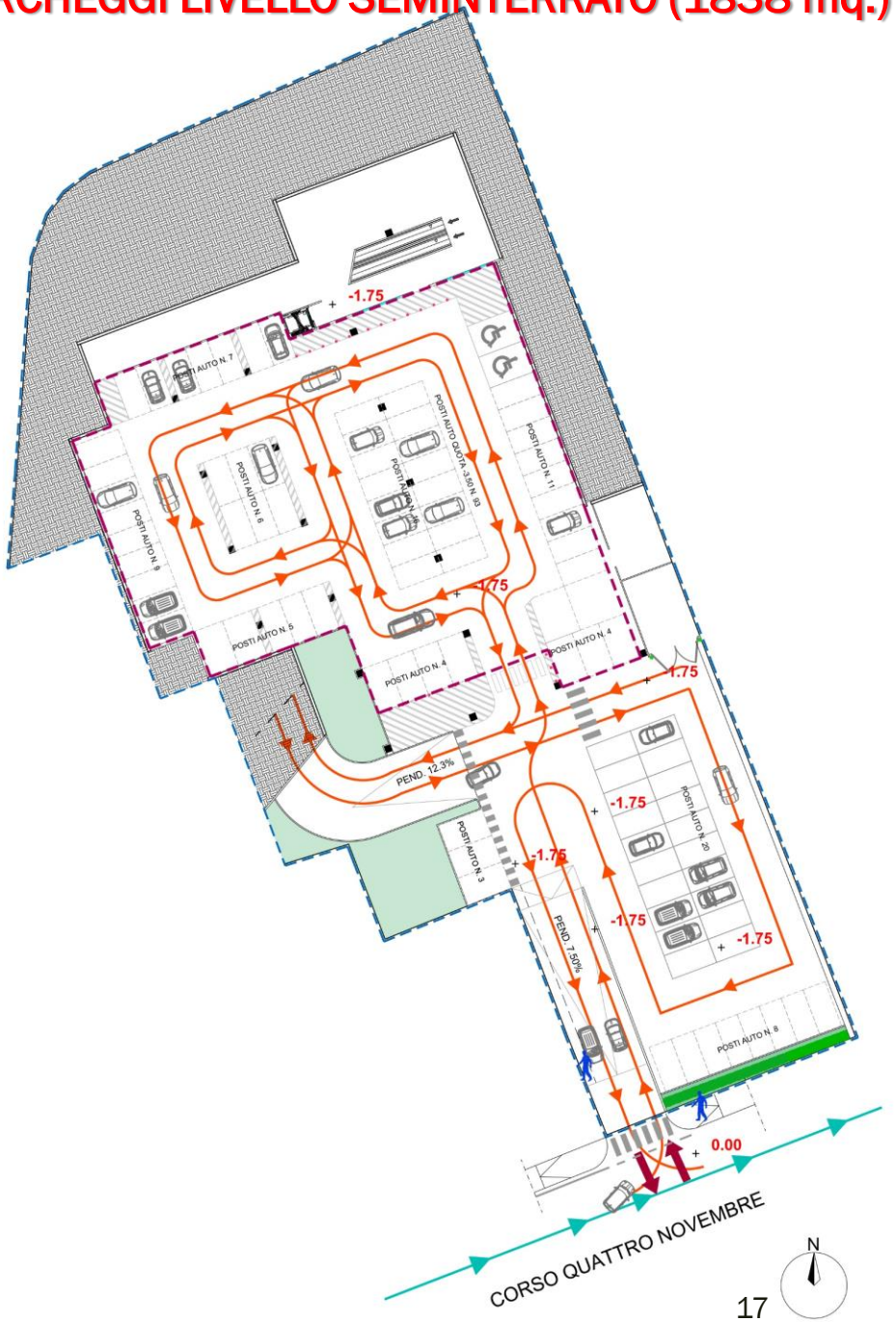






PARCHEGGI PERTINENZIALI A RASO (2296 mq.)

PARCHEGGI LIVELLO SEMINTERRATO (1838 mq.)



VERIFICA DELL'INDICE DI PERMEABILITA'

LEGENDA

- 7.5 QUOTE ALTIMETRICHE DA AEROFOTOGRAMMETRIA GEOREFERENZIATA DEL COMUNE DI NAPOLI
- +1.40 QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO
- LIMITE DEL P.U.A.

VERIFICA INDICE DI PERMEABILITA'

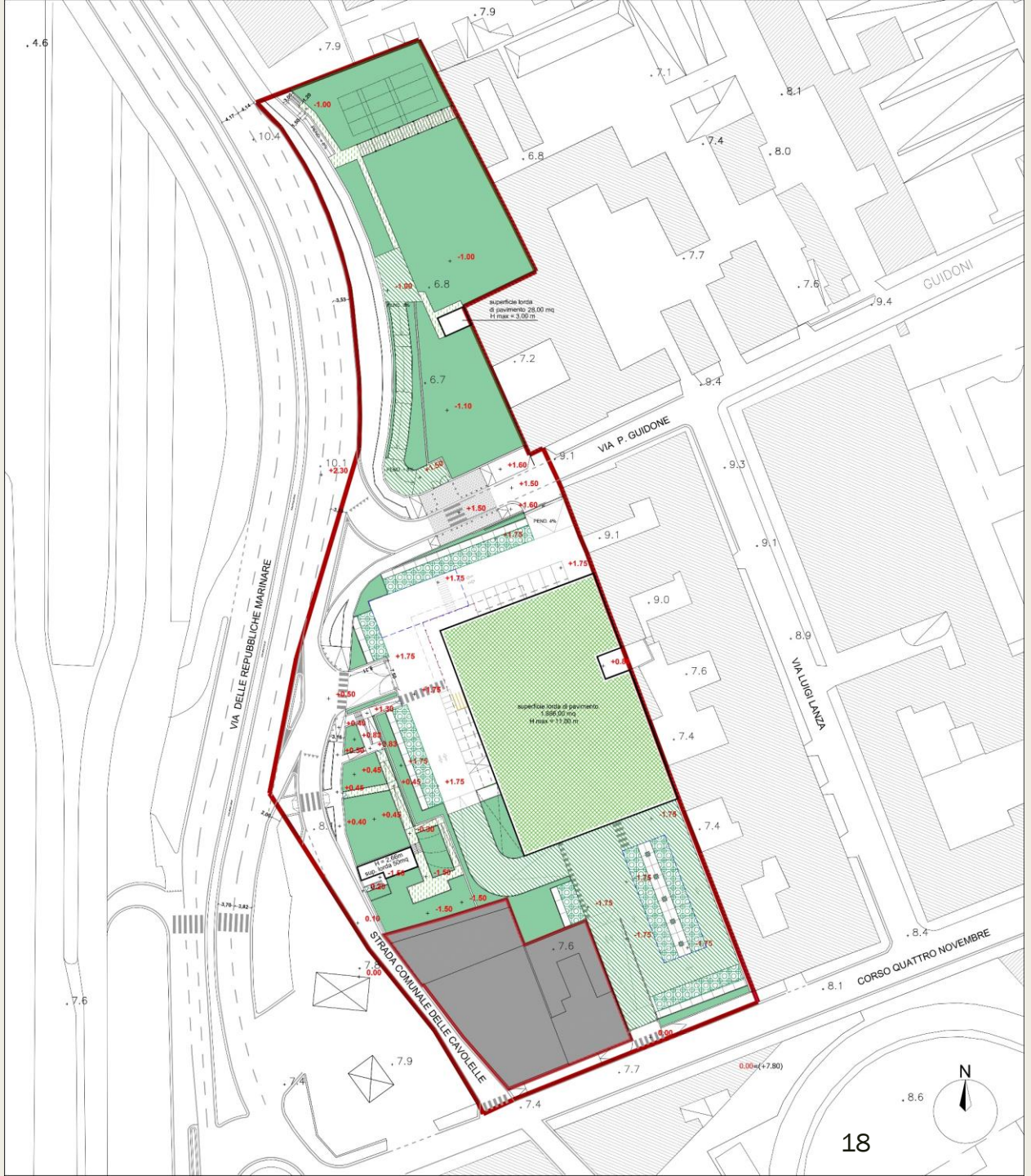
					Valore di progetto		Valore limite	
SUPERFICIE DI PROPRIETA' DEL PROPONENTE RICADENTE NELL'AREA OGGETTO DEL PUA					mq	8.744,00	art 5. NTA* (50% della superficie)	
SUPERFICIE PERMEABILE								
	1	AREE NON PAVIMENTATE	mq	3.015.50	mq	5.178,40	mq	4.372,00
	2	PERCORSI CARRABILI CON ASFALTI DRENANTI ECOLOGICI	mq	1.372.00				
	3	PERCORSI PEDONALI CON STRATI DRENANTI (Sterrato / inerbito)	mq	268.00				
	4	STALLI INERBITI (acque convogliate in sistema "drening")	mq	522.90				
LA SUPERFICIE DI PERMEABILITA' PREVISTA SODDISFA IL VALORE LIMITE STABILITO DALLA NORMA VIGENTE								
SUPERFICIE PERMEABILE TEORICA**								
	5	SUPERFICIE DELLE COPERTURE (acque convogliate in sistema "drening")	mq	1.768,00	mq	6.946,40	mq	4.372,00

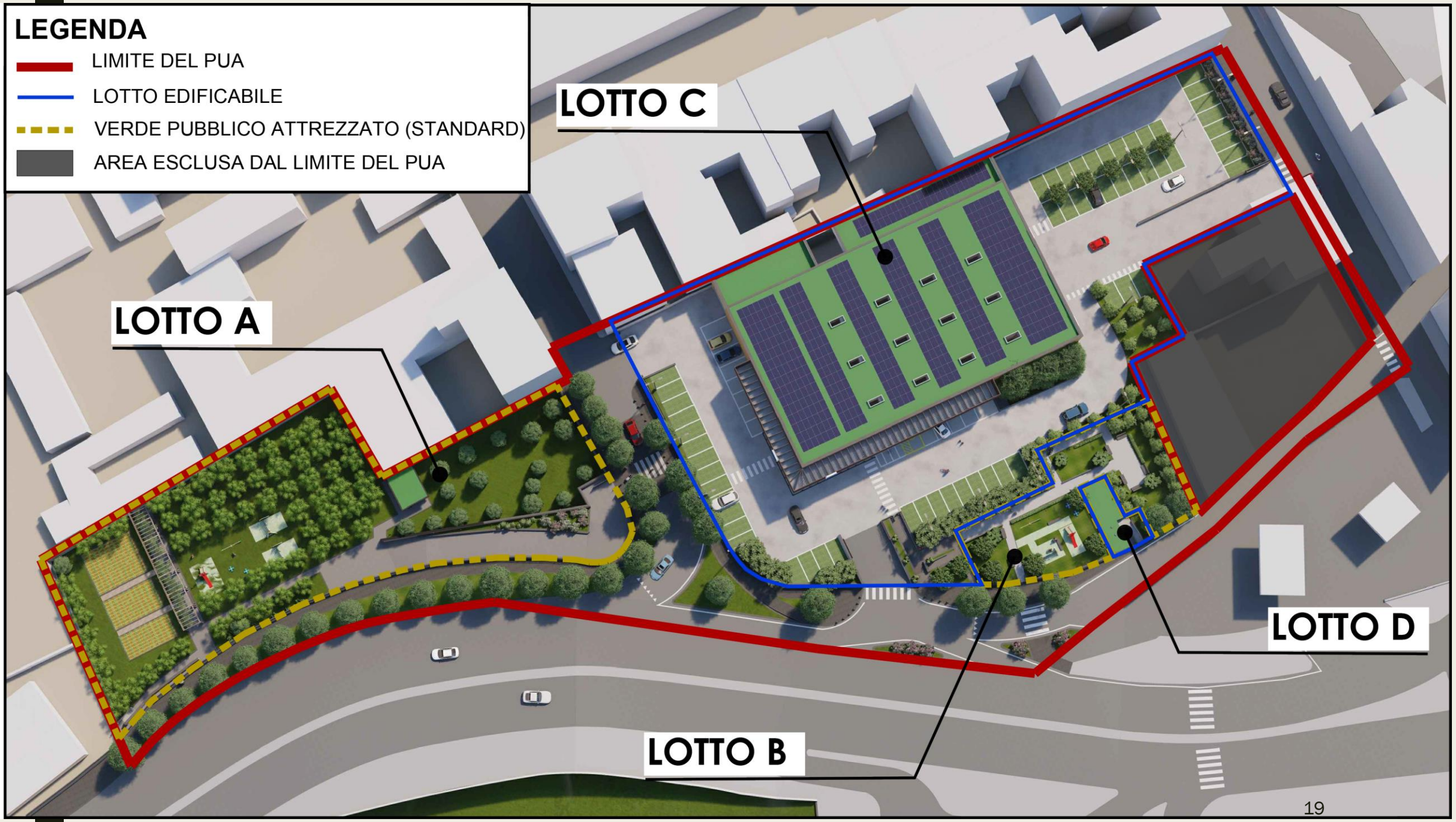
* **NTA - Piano stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche - Autorità di bacino**

** NEL CALCOLO DELLE SUPERFICI PERMEABILI, AI SENSI DELL'ART.5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRALCIO PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE RISORSE IDRICHE, VENGONO COMPUTATE ANCHE LE SUPERFICI DELLE COPERTURE IN QUANTO, PER ESSE E' PREVISTO IL RECAPITO DELLE ACQUE METEORICHE NEGLI STRATI SUPERFICIALI DEL SUOLO

BACINI DI ACCUMULO E DI DRENAGGIO TIPO "DRENING" ADATTI AL RIUSO E ALLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE DELLE COPERTURE DEGLI EDIFICI E DEI PARCHEGGI

SUPERFICIE permeabile teorica > superficie permeabile esistente
Mq. 6.946,40 > Mq. 6.132,50




LEGENDA
LIMITE DEL PUA
LOTTO EDIFICABILE
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (STANDARD)
AREA ESCLUSA DAL LIMITE DEL PUA
LOTTO C
LOTTO A
LOTTO D
LOTTO B

LOTTO A
PARCO URBANO (2.695 mq.)

- -	LIMITE PARCO ATTREZZATO
1)	INGRESSO
2)	PARCHEGGIO DI SERVIZIO
3)	BLOCCO SERVIZI / DEPOSITO
4)	BOSCO URBANO
5)	AREA GIOCO
6)	ORTI DIDATTICI
7)	RAMPA DI COLLEGAMENTO CON LA SCUOLA D'INFANZIA "E.PERODI"
●	Palo di illuminazione
◉	Illuminazione d'arredo
A	Cesto per rifiuti differenziati in legno
B	Fontana d'arredo
C	Panchina
D	Protezione in legno
E	Altalena
F	Bilico
G	Scivolo
H	Gioco a molla
L	Pergolato
	Vialetti pedonali
	Pavimentazione antitrauma in gomma drenante

LEGENDA

. 22.5 QUOTE ALTIMETRICHE DA AEROFOTOGRAMMETRIA GEOREFERENZIATA DEL COMUNE DI NAPOLI

+ 0.00 QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO

0.00=(+7.80) RIFERIMENTO 0.00 RELATIVO = (+7.80) s.l.m.

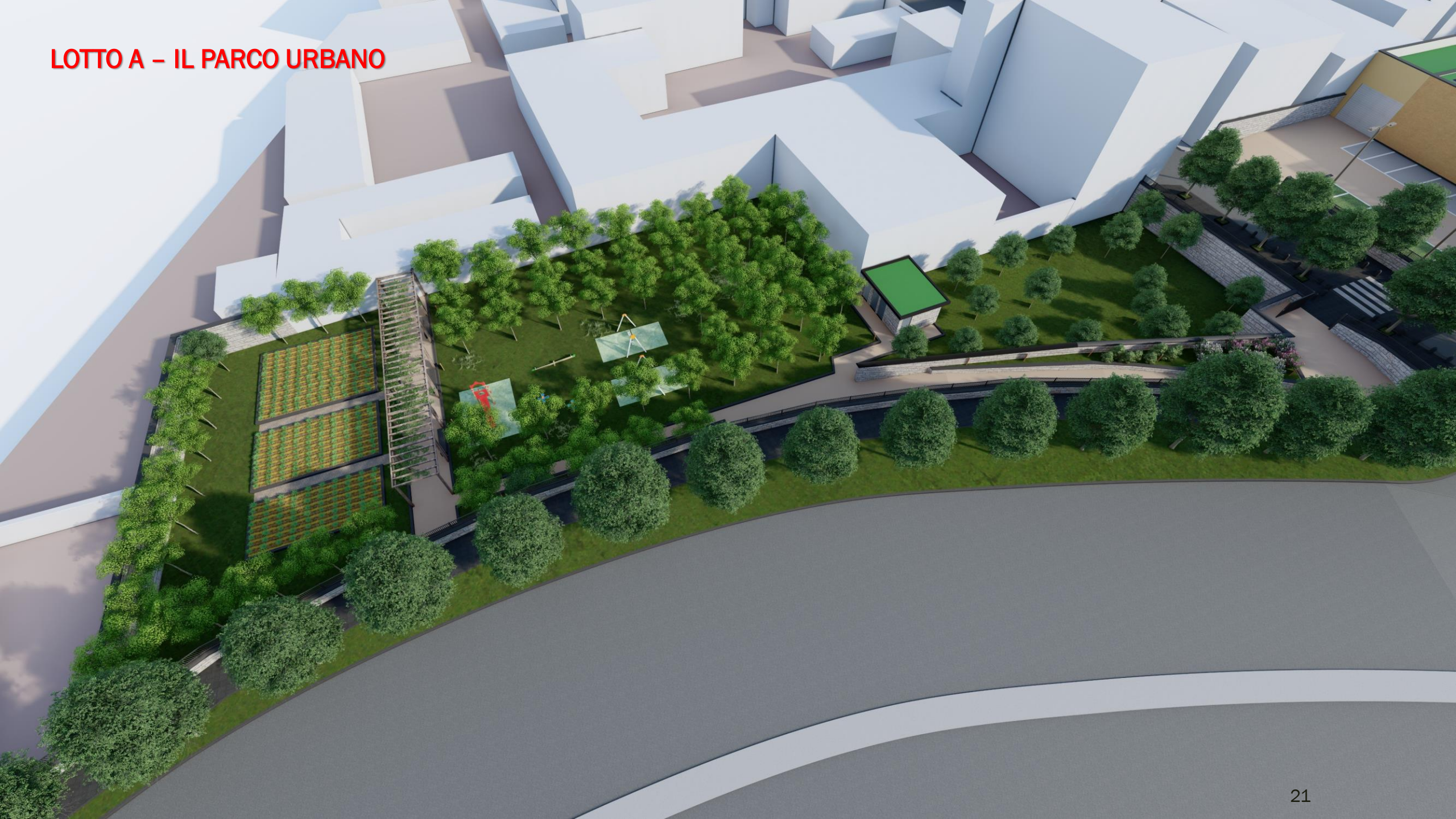
AREE VERDI DI PROGETTO

ESSENZE ARBOREE DI PROGETTO (Da verificare in sede di progettazione esecutiva)

ESSENZE ARBOREE ESISTENTI



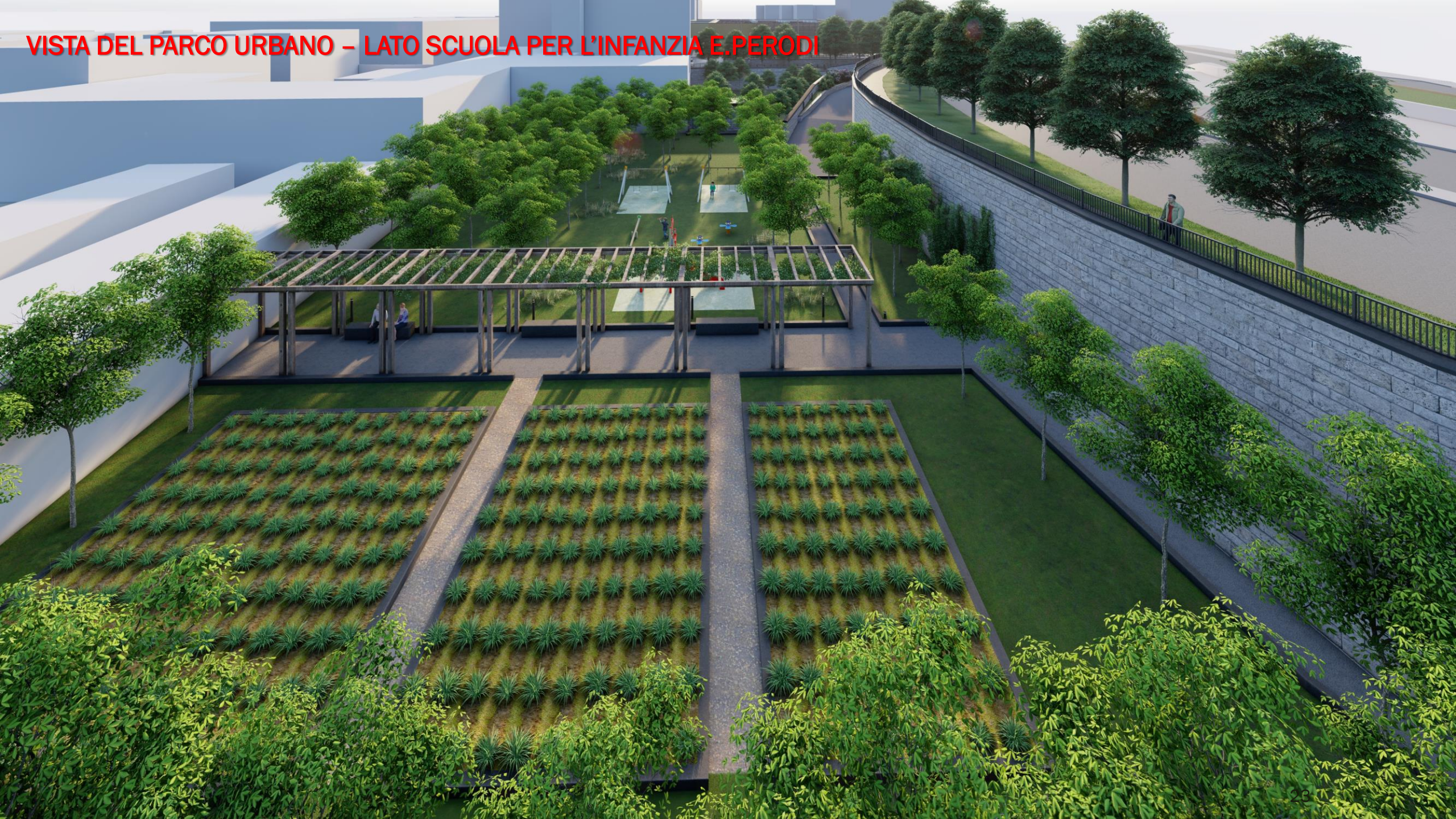
LOTTO A – IL PARCO URBANO





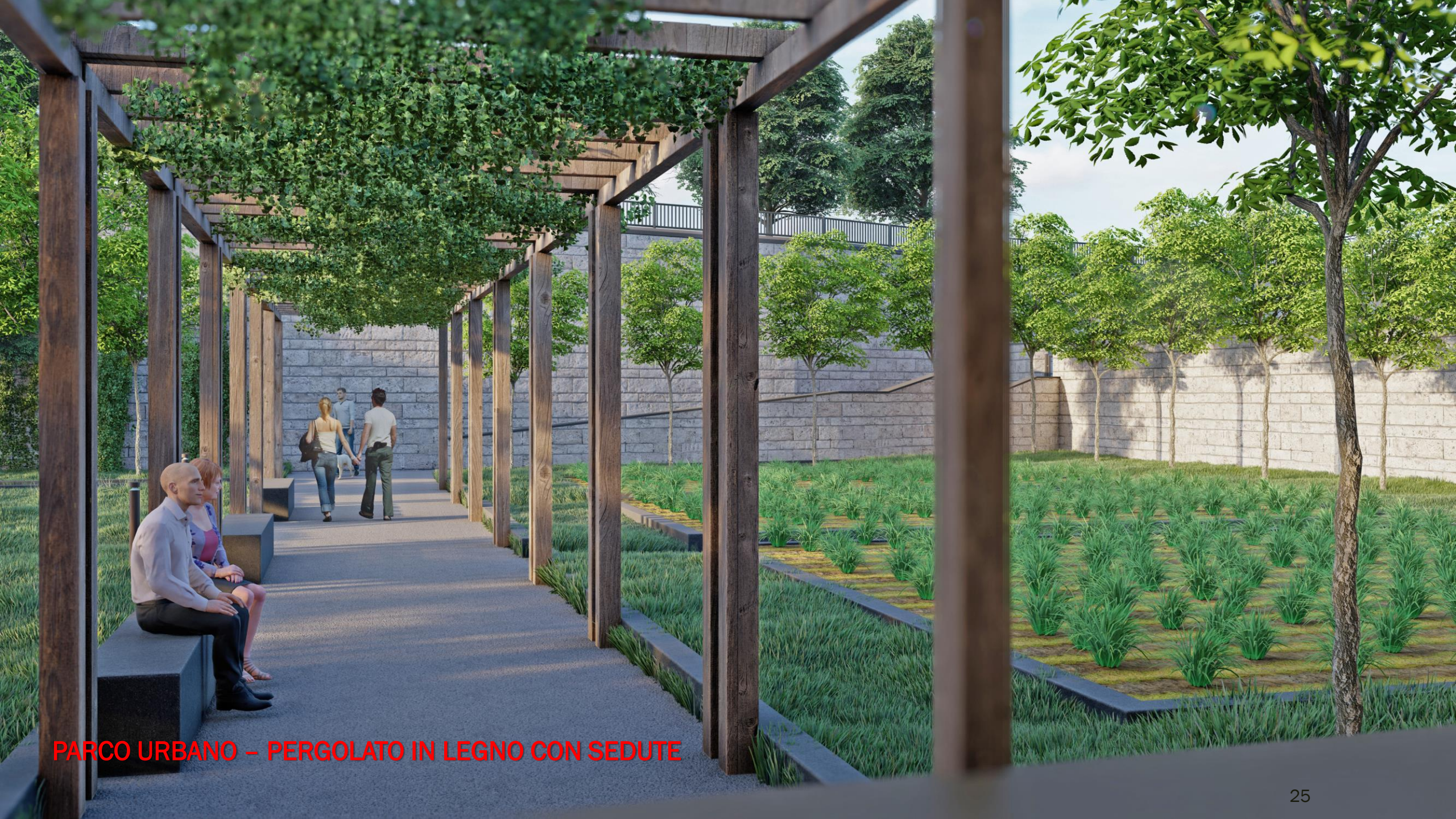
IL PARCO URBANO – INGRESSO SU VIA P. GUIDONE

VISTA DEL PARCO URBANO – LATO SCUOLA PER L'INFANZIA E.PERODI



PARCO URBANO – GLI ORTI DIDATTICI





PARCO URBANO – PERGOLATO IN LEGNO CON SEDUTE



PARCO URBANO – AREA ATTREZZATA PER IL GIOCO



PARCO URBANO – IL BOSCO URBANO

LOTTO B
GIARDINO URBANO (617 mq.)

- -	LIMITE PARCO ATTREZZATO
1)	INGRESSO
2)	AREA GIOCO
3)	AREA ATTREZZATA PER LA SOSTA
●	Palo di illuminazione
◉	Illuminazione d'arredo
A	Cesto per rifiuti differenziati in legno
B	Fontana d'arredo
C	Panchina
D	Protezione in legno
E	Altalena
F	Bilico
G	Scivolo
H	Gioco a molla
	Vialetti pedonali
	Pavimentazione antitrauma in gomma drenante

LEGENDA

+ 22.5 QUOTE ALTIMETRICHE DA AEROFOTOGRAMMETRIA GEOREFERENZIATA DEL COMUNE DI NAPOLI

+ 0.00 QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO

0.00=(+7.80) RIFERIMENTO 0.00 RELATIVO = (+7.80) s.l.m.

AREE VERDI DI PROGETTO

ESSENZE ARBOREE DI PROGETTO (Da verificare in sede di progettazione esecutiva)

ESSENZE ARBOREE ESISTENTI



PLANIMETRIA
SCALA 1:100



IL GIARDINO URBANO – INGRESSO SU VIA DELLE CAVOLELLE

GIARDINO URBANO – AREA PER IL GIOCO





GIARDINO URBANO – PERCORSO PER I DIVERSAMENTE ABILI



GIARDINO URBANO – AREA ATTREZZATA PER LA SOSTA

ELABORAZIONE TRIDIMENSIONALE DI PROGETTO



INSEDIAMENTO PRIVATO

LOTTO C - DESTINAZIONE COMMERCIALE

1. Media struttura di vendita per il commercio di prodotti di tipo alimentare e non alimentare MA/M
2. Parcheggio a raso
3. Area ad uso pubblico

LOTTO D - DESTINAZIONE CABINA ELETTRICA

4. Cabina elettrica

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

TRATTI DI STADA E MARCIAPIEDE LUNGO VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE, VIA P.GUIDONE, STRADA COMUNALE DELLE CAVOLELLE, CORSO QUATTRO NOVEMBRE

5. Attraversamento pedonale: rampetta di raccordo marciapiede

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

LOTTO A - PARCO URBANO

6. Parcheggio di servizio
7. Bosco urbano - Area attrezzata per il gioco
8. Pergolato
9. Orti didattici
10. Collegamento alla scuola d'infanzia E. Perodi - Rampa per diversamente abili
11. Blocco servizi e deposito attrezzi

LOTTO B - GIARDINO URBANO

12. Area attrezzata per il gioco
13. Area attrezzata per la sosta

INGRESSO AL LOTTO COMMERCIALE SU VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE E RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO URBANO





SISTEMAZIONE DI AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO
A VERDE ATTREZZATO

RIQUALIFICAZIONE DEL MARCIAPIEDE SU VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE E RAPPORTO CON IL PARCO URBANO





ATTRAVERSAMENTO PEDONALE PROTETTO SU VIA P.GUIDONE CON ABBASSAMENTO DEL MARCIAPIEDE

SISTEMAZIONE DEL MARCIAPIEDE SU CORSO QUATTRO NOVEMBRE



PIANO DI ESPROPRIO DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE PER STANDARD

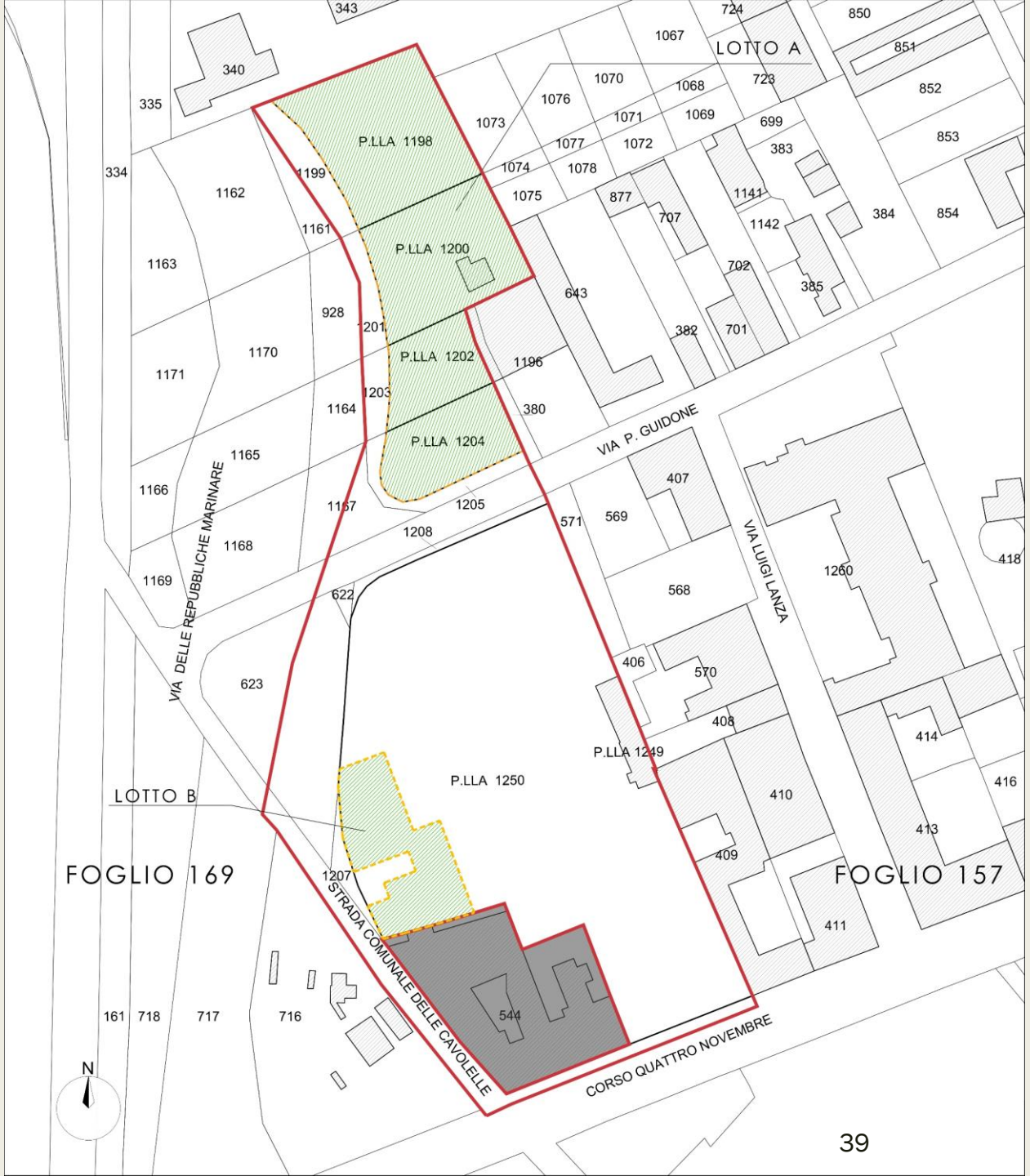
LEGENDA

- LIMITE DEL P.U.A. **mq 11.100,00**
- AREA ESCLUSA DAL LIMITE DEL PUA
- AREE DA CEDERE PER STANDARD ex art.5 D.M. 1444/68 - **3.312,00 mq**

SUPERFICI CATASTALI INCLUSE NEL PUA

FOGLIO	PARTICELLA	DITTA PROPRIETARIA	SUP. CATAST. mq	QUALITA' E CLASSE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE DA CEDERE mq
157	1198	Mandes Srl	1056	Ente urbano	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	1056
157	1200	Mandes Srl	743	Ente urbano	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	743
157	1202	Mandes Srl	359	Orto irrig. 1	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	359
157	1204	Mandes Srl	537	Orto irrig. 1	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	537
157	1250 parte	Mandes Srl	5930	-	Standard ex art.5 D.M. 1444/68	617
TOTALE						**3.312,00**

VALORI MINIMI DA CEDERE = 3256 mq

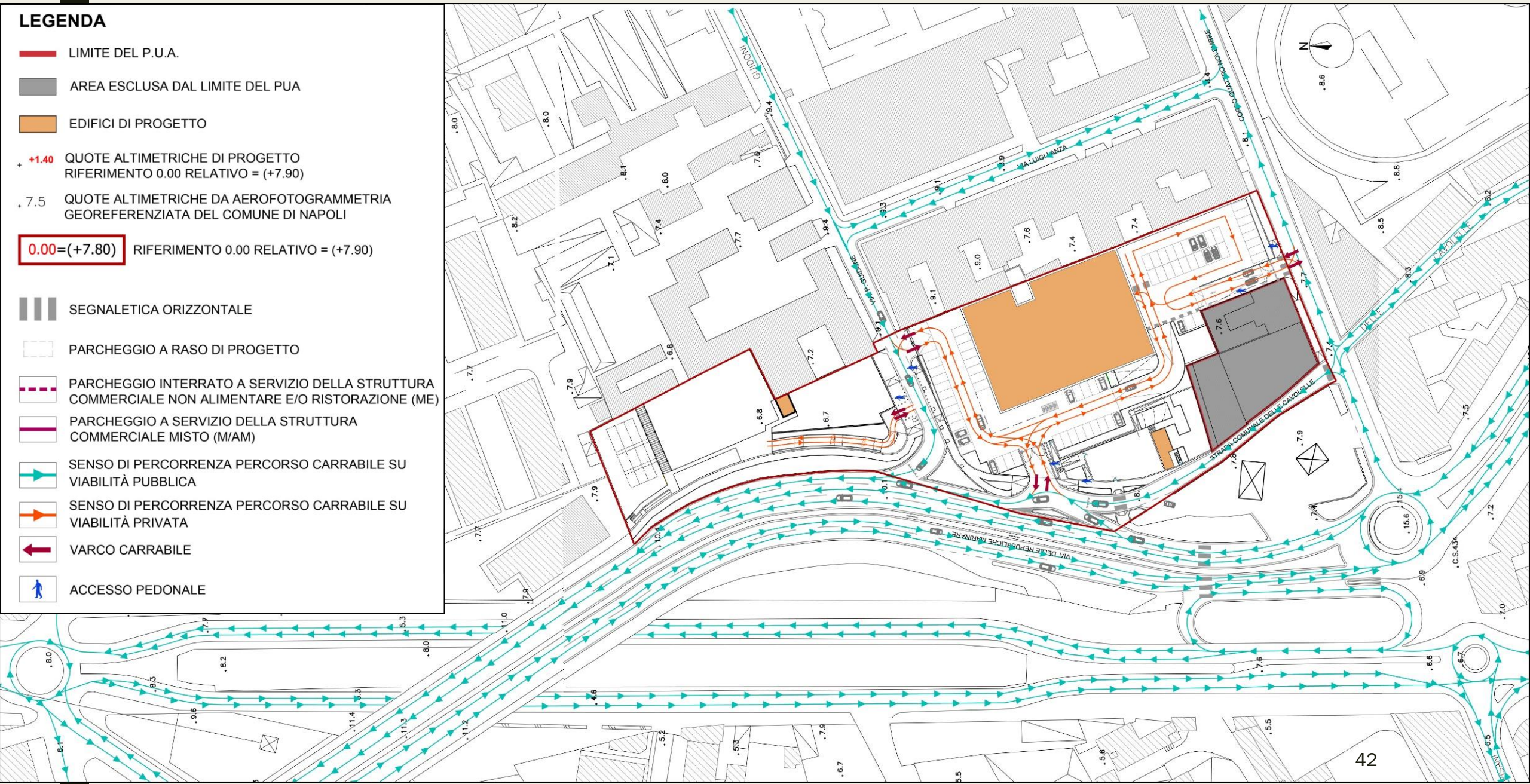


INGRESSO AL PARCHEGGIO SU VIA P.GUIDONE




IL PARCHEGGIO PUO' ESSERE UTILIZZATO DAL COMUNE, PER SPETTACOLI, MANIFESTAZIONI, FIERE ED EVENTUALMENTE PER ESPERIENZE DI COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE.
EURO Spin

VIABILITA' CARRABILE PUBBLICA E PRIVATA – SISTEMA DEGLI ACCESSI



STATO DI FATTO



PROGETTO







STATO DI FATTO



PROGETTO







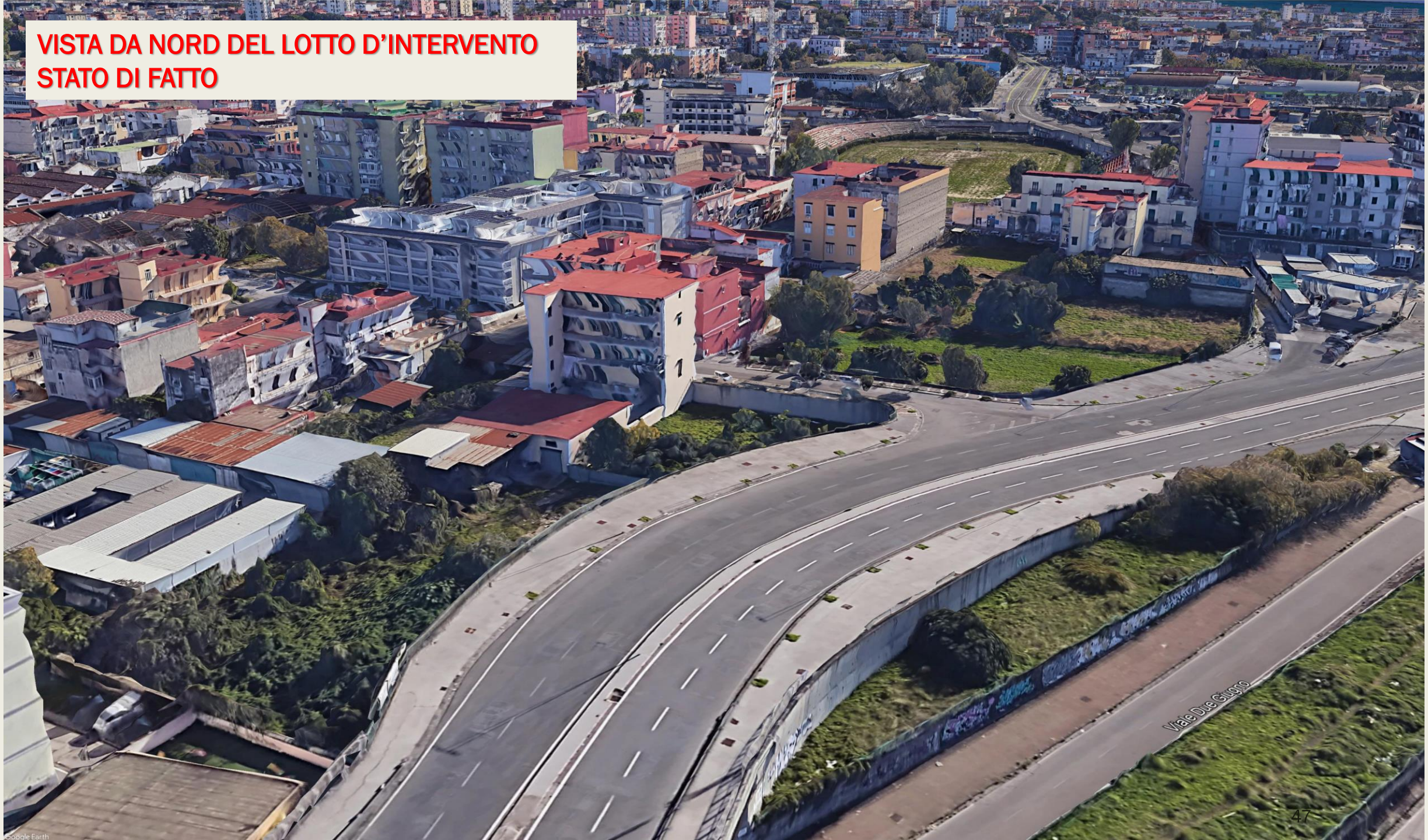


VISTA DA SUD DEL LOTTO D'INTERVENTO
STATO DI FATTO



VISTA DA SUD DEL LOTTO D'INTERVENTO PROGETTO

VISTA DA NORD DEL LOTTO D'INTERVENTO
STATO DI FATTO



VISTA DA NORD DEL LOTTO D'INTERVENTO PROGETTO



CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

COMUNE DI NAPOLI

AREA URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ex art. 27 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

INSEDIAMENTO COMMERCIALE E ATTREZZATURE PUBBLICHE IN VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE

PROPOSTA PRELIMINARE

Fine presentazione

PROPRIETA':

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

PROGETTO:

FALANGA E MORRA ARCHITETTI
Coordinamento: Arch. Giovanni Morra