



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

# CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

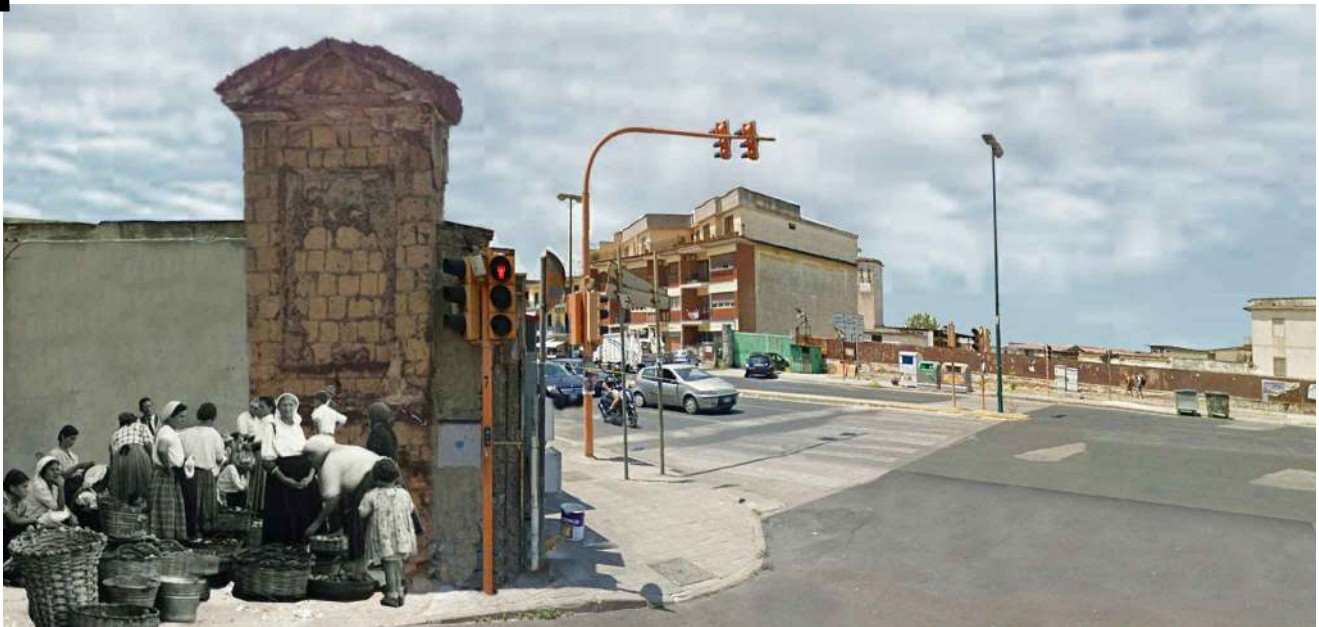


COMUNE DI NAPOLI

## 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)

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER UN'AREA ALL'INCROCIO TRA VIA ARGINE E VIA PRINCIPE DI NAPOLI A PONTICELLI REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO



ELABORATO:

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
RELAZIONE TECNICA

ELABORATO:

U.S.  
Rel.

DATA: Maggio 2018

AGGIORNAMENTI: Ottobre 2020

PROPRIETA':

**S.A.C.I. Srl**

PROMITTENTE ACQUIRENTE :  
LIDL ITALIA Srl

PROGETTO:

FALANGA E MORRA ARCHITETTI  
Coordinamento: Arch. Giovanni Morra





**Piano Urbanistico Attuativo per un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli, Realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

**VERDE PUBBLICO ATTREZZATO  
PROGETTO PRELIMINARE**

**RELAZIONE DESCRITTIVA**



**Lidl Italia srl**

**S.A.C.I. srl**

## Sommario

1. PREMESSA .....	3
<b>3. Caratteristiche geologiche dell'area .....</b>	<b>4</b>
4. Determinazione del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/68. Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione.....	5
5. Le opere di urbanizzazione secondaria: il giardino terrazzato .....	9

## 1. PREMESSA

Il presente progetto preliminare, ai sensi del D. lgs. n. 50/2016, è parte integrante del "PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata ex art.26 Lcr n. 16/2004 ed ex art. 33 delle Nta della Variante al Prg per un'aera in Via Argine, incrocio con via Principe di Napoli, nel quartiere Ponticelli (NCT: foglio 116, particella 429) ed attiene alle opere di urbanizzazione secondarie in esso previste.

L'intervento prevede la trasformazione urbana di un'area ubicata nel quartiere di Ponticelli intersezione tra Via Argine e via Principe di Napoli, attualmente occupata da un complesso edilizio industriale dismesso che si sviluppa su una superficie complessiva (tra aree scoperte ed aree coperte in pianta) di circa metri quadrati ottomilatrecentoventi (mq. 8.320) come da misurazioni catastali.

Il P.U.A. interviene anche sulle urbanizzazioni primarie circostanti, interessando direttamente una superficie di mq. 4.052,00. Complessivamente l'area ricompresa nel limite del piano attuativo è di mq. 12.372,00.

L'area è di proprietà della società SACI srl, ed è promessa in vendita con atto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 19.10.2016, alla società Lidl Italia srl, che si obbliga tra l'altro alla redazione degli atti tecnici del PUA alla stipula prima dell'approvazione e alla consequenziale sottoscrizione della convenzione.

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura commerciale del tipo MA/M come classificata dalla L.R.7/2020 e di un ampio parcheggio a servizio dell'attività commerciale.

L'accesso sulla viabilità comunale è realizzato su via Argine e su via Principe di Napoli, all'interno del confine di proprietà. La quota di imposta del piano terra dell'edificio e del piazzale esterno sarà rivista in funzione delle quote di innesto con la viabilità circostante attraverso la realizzazione di un rilevato di circa ml.1,4.

## 2. Lo stato dei luoghi oggetto dell'intervento

L'area interessata all'intervento rappresenta la parte scoperta e pavimentata del complesso produttivo esistente.

Il complesso in oggetto è composto da una serie di capannoni e tettoie adibiti alle lavorazioni che in essi si svolgevano. Buona parte della struttura edilizia provvisoria, costituita da pannelli metallici e travi di acciaio è stata smontata, in ottemperanza alla diffida del servizio Autonomo Polizia Locale U.O. san Giovanni del 20 dicembre 2017, a seguito di crolli e di evidenti situazioni di pericolo evidenziate nella relazione d'intervento n.32910 dei VV.F. (Fono 53224) del 9/12/2017 P.G. 958220.

Attualmente è presente nell'area solo il nucleo storico dell'azienda costituito per lo più da strutture murarie ed in cls., prospiciente su via Principe di Napoli. La parte su via Principe di Napoli è costituita da piano terra adibito a negozi e locali di servizio ed il 2° piano adibito a civile abitazione.

L'area oggetto dell'intervento è stata rilevata con strumentazioni topografiche definendo con certezza i livelli altimetrici e lo sviluppo planimetrico e volumetrico dei corpi edilizi presenti, così come riportato nell'allegata planimetria di rilievo, il confine è circondato da un muro di cinta ed è occupato, parzialmente, da costruzione edilizie in aderenza.



*Foto del complesso industriale oggetto dell'intervento*

### **3. Caratteristiche geologiche dell'area**

L'area interessata al PUA, come si evince dalla cartografia dei "vincolo geomorfologico" (TAV.12 foglio n.4 – Variante al piano regolatore generale) è classificata come stabile.

L'area del PUA è posta ad una quota di circa 20-25 m.slm. la piezometrica relativa alla falda di base si trova a una quota assoluta posta a circa 13 m. slm. Gli affioramenti dell'area sono caratterizzati dai seguenti litotipi: materiale di riporto ed accumulo antropico scavato di cava sciolto e ceneri stratificate biancastre contenenti pomici e pisoliti (eruzione di Avellino). Nel sottosuolo dell'area in esame, il tetto del tufo è riscontrabile a profondità comprese nell'intervallo 10-25 m. dal pc.

**Il servizio Area Tutela del Territorio – Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio**, preso atto della relazione geologica a firma del geol. Massimiliano Giovanni De Venere, che è parte integrante del

PUA, con nota PG/765832 del 23.09.2019 ha espresso parere favorevole all'intervento prescrivendo quanto segue:

- 1) Andrà implementato un opportuno programma di monitoraggio, il quale, attraverso controlli periodici, valuti l'interazione tra l'opera a farsi e i manufatti e l'ambiente circostante, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza; il monitoraggio andrà eseguito durante la realizzazione dell'opera e dovrà protrarsi per un opportuno periodo di tempo, durante l'esercizio della stessa;
- 2) Il sottosuolo dell'area d'intervento, è interessato dalla presenza di un livello torboso (intervallo 11-11,60 m dal pc), come risultante dalla relazione geologica allegata. Andrà tenuta in debita considerazione la tendenza alla suscettibilità alla liquefazione, evidenziata dalle prove;
- 3) Le operazioni di scavo andranno realizzate previa installazione di adeguate opere di contenimento provvisoriale;
- 4) Gli elementi strutturali dell'opera prevista, opportunamente dimensionati ai sensi delle NTC 2018, non dovranno procurare sollecitazioni alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essa contigui evitando ogni sconfinamento di manufatti (pali, tiranti, etc) in proprietà aliene, pubbliche e/o private.

#### **4. Determinazione del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/68. Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione.**

Ai sensi dell'art.5, comma2 del D.M. del 2.4.1968 n.1444, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di superficie, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 del 1967);

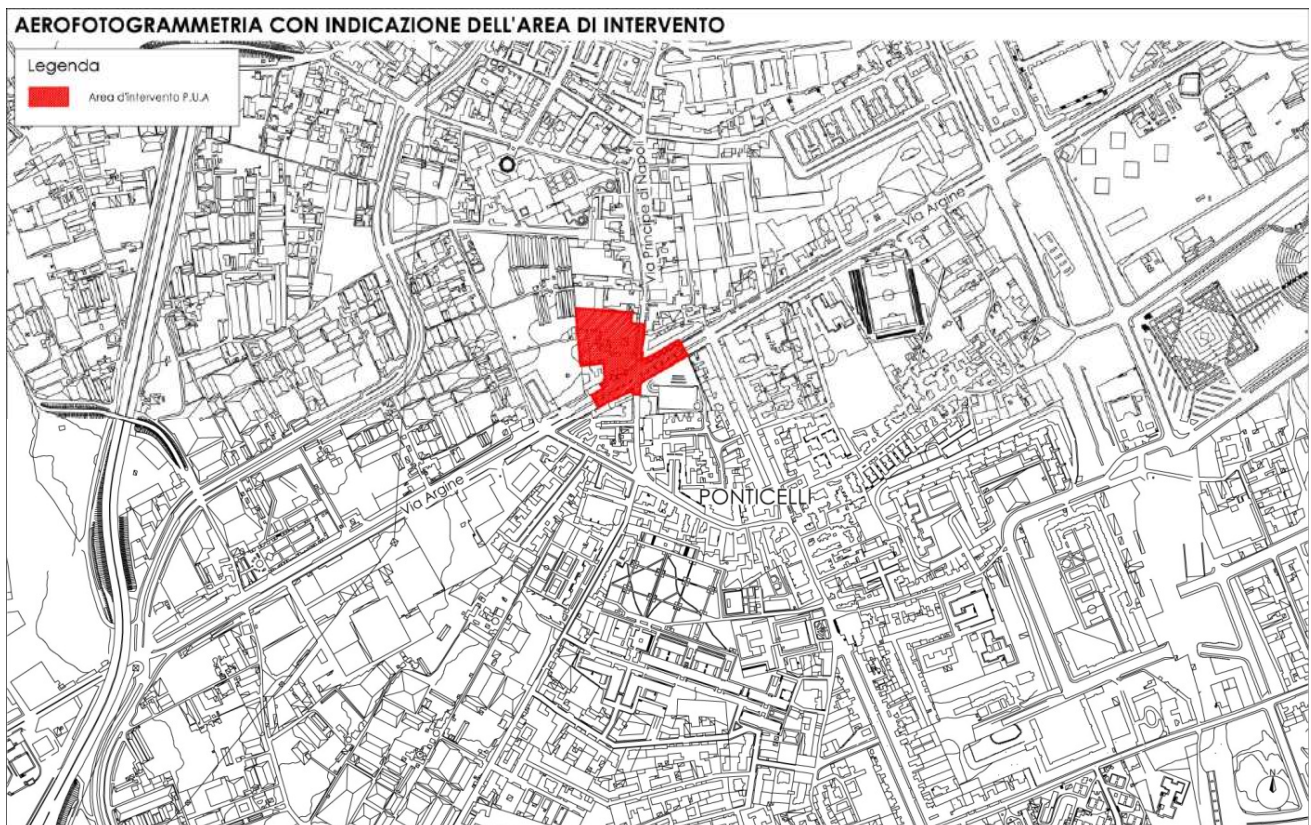
La superficie lorda costruita di riferimento è pari a mq. 2.343,11 pertanto il PUA deve, nel rispetto del sopracitato decreto ministeriale, contenere una superficie da destinare a verde attrezzato pari a mq. 1.874,48

Il progetto prevede la cessione e la trasformazione a verde attrezzato di un'ampia area con accesso diretto da via Argine e collegata funzionalmente anche agli spazi ad uso pubblico previsti lungo la viabilità pubblica limitrofa al lotto.

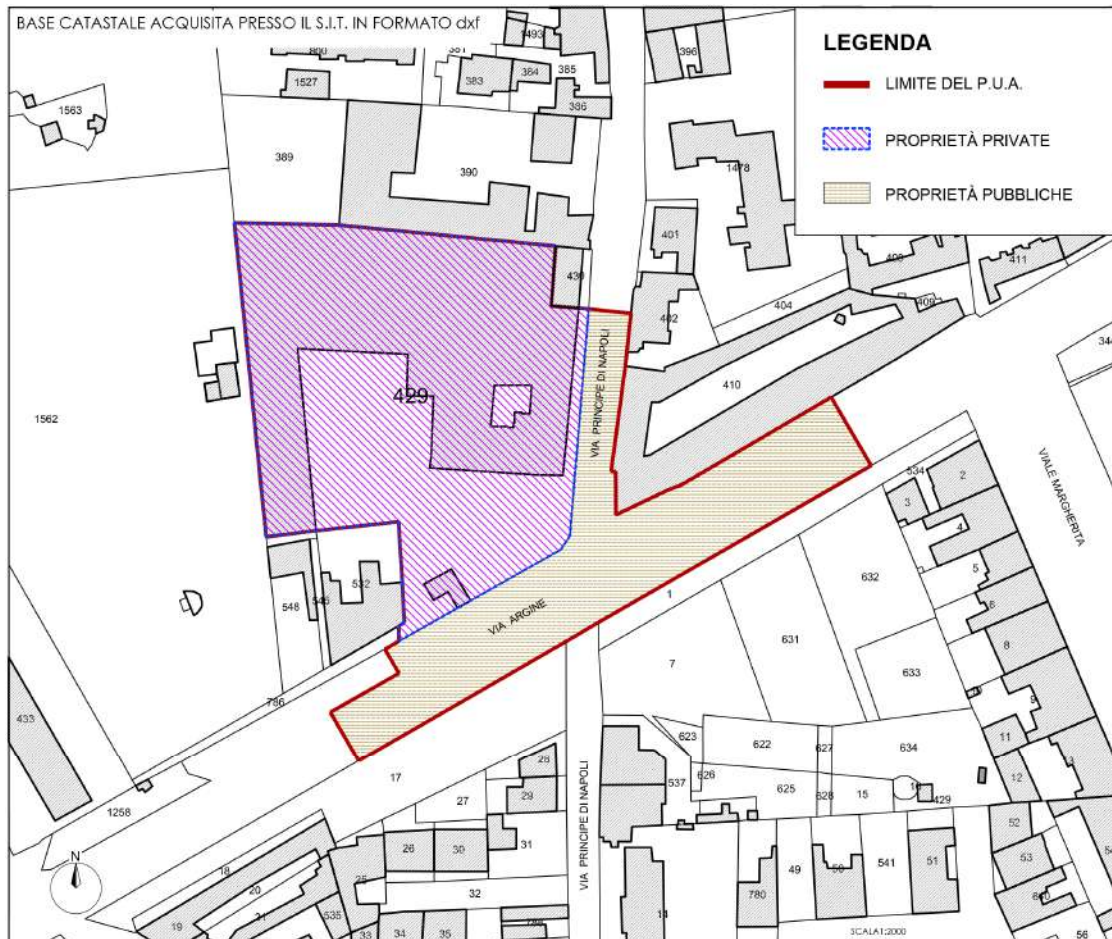
La superficie complessiva del lotto destinato a verde attrezzato da cedere all'Amministrazione Comunale è di mq. 1.943,00

**Tab.4** – Soddisfamento degli standards ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n.1444

<i>parametro</i>	<i>slp</i>	<i>verde</i>	<i>parcheggi</i>	<i>tot.</i>
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
80/100 <i>slp</i>	2.343,11			
		937,24	937,24	<b>1.874,48</b>
dotazione		1.943,00		<b>1.943,00</b>



*Inquadramento a scala urbana*



Vista a volo d'uccello del giardino attrezzato





Area giochi



Il pergolato

## 5. Le opere di urbanizzazione secondaria: il giardino terrazzato

Il progetto prevede la realizzazione di un ampio giardino attrezzato con accesso diretto da via Argine e con sviluppo planimetrico di mq. 1.943,00. Il giardino, che risponde alle dotazioni minime richieste dalla norma di riferimento, presenta ampie superficie a verde arborate attraversate da percorsi pedonali trattati con pavimentazioni permeabili. In prossimità dell'ingresso su via Argine è collocata un'area attrezzata per il gioco bambini dotata di giochi in legno e di superfici antitrauma. È prevista anche la realizzazione di un'area riservata agli animali domestici. Nella parte più ad ovest, è prevista la realizzazione di una pergola che segna uno spazio di sosta adiacente all'ampia area verde del parco. nella fase definitiva del piano saranno approfondite tutti gli aspetti edilizi e vegetazionale riducendo al minimo le superfici impermeabili.

Il progetto, propone soluzioni reversibili nel tempo, collocate nel contesto urbano al contorno e ad alto livello di integrazione ambientale.

Particolare attenzione è prestata per gli interventi di pavimentazione per evitare ulteriori impermeabilizzazioni delle zone destinate al passeggio e alla sosta, rispettando le condizioni naturali ed evitando, anche, l'utilizzo di materiali incongrui, quali il cemento o anche pavimentazioni lapidee continue su ampie superfici. Nel dettaglio progettuale sono descritti e rappresentati tutte le scelte adottate, capaci di confermare in fase l'impostazione descritta.

L'intervento è caratterizzato dalle seguenti tipologie di lavori:

- 1) Movimenti di terra. Sono previsti interventi di riconfigurazione della morfologia dei luoghi, fortemente alterata dagli interventi precedenti di urbanizzazione. Il parco si articola su vari livelli cercando di raccordare quote differenti.

Attrezzature per il gioco. Nella parte a sud del parco, lungo il muro di confine, è prevista un'ampia zona per il gioco dei bambini. Anche in questo caso, in coerenza con l'impostazione generale del progetto, si è privilegiata una sistemazione che assecurasse gli andamenti naturali, riducendo allo stretto indispensabile le impermeabilizzazioni. Questa attività occupa circa 135 mq. attrezzati con strutture di alta qualità e sicurezza. Le strutture per il gioco sono progettate interamente in legno di pino svedese impregnato a pressione con sali di rame e ulteriormente trattato con vernici pigmentate a base acrilica, al fine di proteggere il legno anche dalle degradazioni chimico-fisiche esercitate dai raggi ultravioletti, rispettando le norme EN 1176.

- 2) I percorsi interni e le aree di sosta. Il progetto riduce all'indispensabile la possibilità di muoversi con mezzi meccanici all'interno dell'area attrezzata.

- 3) Le recinzioni. Il sistema delle chiusure perimetrali è di tipo leggero. Piccoli muri a faccia vista e/o intonacati con recinzioni in ferro di modeste dimensioni, sono gli elementi tipologici che vengono combinati insieme allo scopo di ridurre l'impatto visivo. Si è optato per la chiusura del parco che inserendosi in aree ad alta densità abitativa è anche da proteggere per consentire momenti di "riposo" delle piantumazioni.
- 4) Le sistemazioni a verde. Il progetto del verde (vedi Tav. All. Rel AGR.), prevede la sistemazione di ampie parti del parco con la proposizione di essenze naturali autoctone della macchia mediterranea, che viene utilizzata come verde ornamentale compatibile. Particolare attenzione è rivolta alla creazione di macchie, con colorazioni e profumi diversificati. Lungo le scarpate, ai già accennati sistemi naturali di protezione e di consolidamento verranno posti sistemi di consolidamento, con essenze arboree specifiche con adeguato apparato radicale. Il progetto del verde non è il casuale succedersi di episodi ma un ragionato ed articolato intervento tendente a riproporre le componenti del paesaggio locale in una successione di colori e forme.

Napoli, 14.10. 2020

Il tecnico  
Arch. Giovanni Morra