



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

# CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

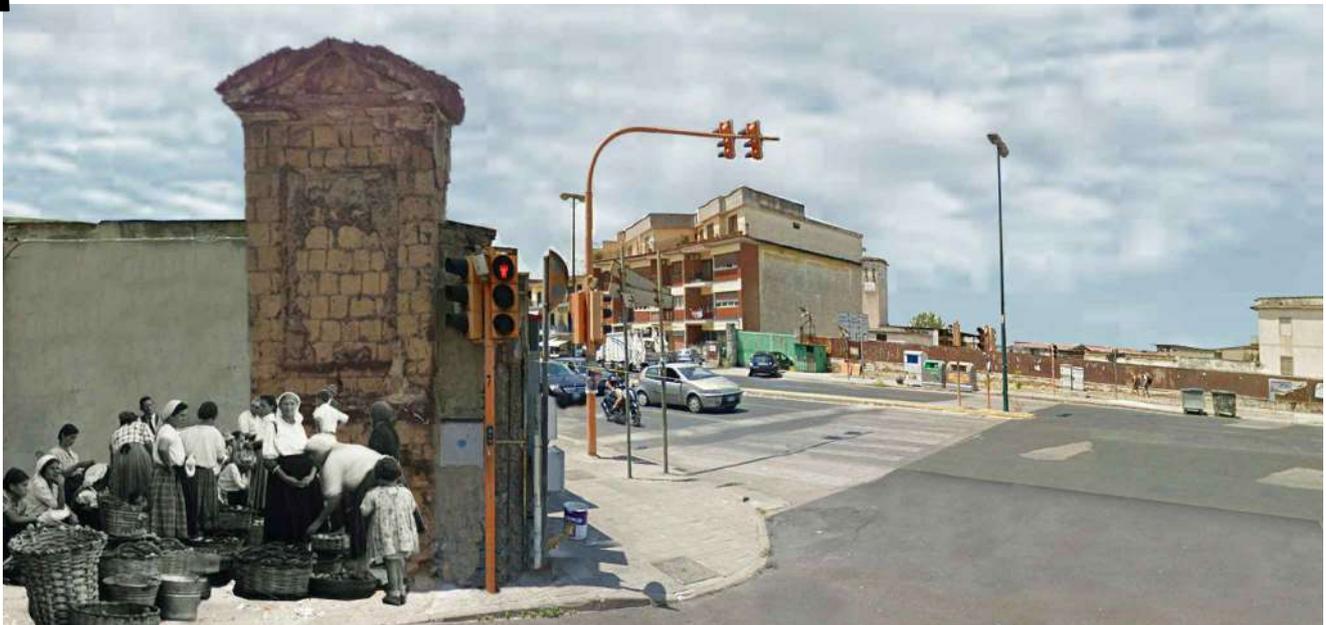


COMUNE DI NAPOLI

## 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:  
**RELAZIONE GENERALE**

ELABORATO:  
**Rel.  
Gen.**

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**

## **RELAZIONE DESCRITTIVA**

**(Con integrazioni e modifiche richieste nei pareri in sede di conferenza dei servizi)**



**Lidl Italia srl**

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

## INDICE

PREMESSA .....	3
1. Consistenza ed individuazione catastale.....	6
3. Provenienza .....	8
5. Descrizione dello stato dei luoghi: il complesso industriale oggetto dell'intervento .....	12
6. Legittimità edilizia .....	14
<b>7. Caratteristiche geologiche dell'area .....</b>	<b>17</b>
9. Determinazione del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/68. Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione.....	18
10. La soluzione progettuale edilizia .....	23
11. Recepimento delle osservazioni contenute nella nota del Servizio Sportello Unico dell'Edilizia prot. PG/2019/941142 del 22/11/2019 .....	26
12. La soluzione progettuale, motivazioni ed obiettivi della proposta di piano in rapporto alla disciplina del PRG per il territorio interessato e ai risultati attesi .....	28
13. Soluzioni progettuali per la conformità al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche .....	29
13.1 Aspetti relativi al consumo della risorsa idrica .....	29
14. 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. ....	31
.....	32
15. Prime indicazioni sulla dotazione di essenze arboree.....	33
16. Spazi attrezzati ad uso pubblico – il recupero dell'edicola votiva. ....	36
17. Parcheggi ai sensi della L.R. n.1 del 9 gennaio 2014.....	38
18. Determinazione dell'altezza degli edifici.....	39
19. Caratteristiche tipologiche ed edilizia dell'esercizio commerciale.....	40
20. Eliminazione delle barriere Architettoniche .....	43
21. Le opere di urbanizzazione primaria .....	43
22. Valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria .....	45
23. Le opere di urbanizzazione secondaria: il giardino terrazzato.....	46
24. Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria .....	48
25. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .....	48

## PREMESSA

L'intervento prevede la trasformazione urbana di un'area ubicata nel quartiere 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 a cui si aggiungono altri mq.143 ceduti dall'area di proprietà per un totale di mq. 4.195. Complessivamente l'area ricompresa nel limite del piano attuativo è di mq. 12.372 (8.320 + 4.052)

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.

L'area rientra nella zona B – sottozona Bb-espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale. L'area rientra anche all'interno dell'ambito n.18 Ponticelli, disciplinato dall'art.149 delle stesse Nta. In tale zona è consentita la predisposizione di un piano attuativo (P.U.A.) nei limiti normativi vigenti. Il progetto non tiene conto del volume esistente, limitandosi all'applicazione dell'indice territoriale previsto pari a 2mc/mq.

Il tratto di via Argine ricompreso nel perimetro del Piano attuativo è classificato nel Prg come zona F – sottozona Fc – Parco di Nuovo Impianto disciplinato dall'art.48 delle NTA e ricade all'interno dell'ambito 13 ex raffineria disciplinato a sua volta dall'art.143 delle NTA.

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura commerciale del tipo MA/M come classificata dalla L.R.7/2020, di un parcheggio a servizio dell'attività commerciale e di un'area a verde attrezzato oggetto di cessione ai sensi del DM 1444/68.

L'accesso alla viabilità comunale è realizzato su via Argine, 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

I proponenti rinunciano alla richiesta, precedentemente avanzata, di monetizzazione degli standard edilizi derivati dal D.M. 1444/68 (art.5), avendo ricollocato l'immobile in posizione diversa da quanto inizialmente proposto in ottemperanza a quanto richiesto dalla Soprintendenza in fase di istruttoria.

Pertanto il progetto prevede la cessione di un'area a soddisfacimento degli standards richiesti.

I proponenti chiedono, inoltre, che il PUA abbia valore di permesso di costruire, così come previsto al comma 5 art. 26 della L.R. n.16/ 2004.

Il progetto di PUA che qui si descrive è stato integrato con quanto richiesto nei pareri espressi in sede di conferenza dei servizi.

## **CRONOLOGIA DELLA PROCEDURA IN ATTO**

**Di seguito viene descritta la cronologia della procedura in atto a partire dalla data di presentazione del progetto definitivo di PUA.**

In data 05.08.2019 veniva trasmesso con nota protocollo PG/670371 il progetto definitivo di piano urbanistico attuativo.

La proposta di PUA, nella configurazione aggiornata ad agosto 2019, teneva conto della richiesta di modifiche e integrazioni pervenuta in data 27.06.2018 (PG/2018/590558) e delle osservazioni contenute nella nota prot. 618/E del 3 giugno 2019 inviata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e nella nota della Commissione Urbanistica del 23-05-2019.

In particolare il progetto:

- 1) Dispone il volume della struttura commerciale lungo l'asse urbano di via Principe di Napoli;
- 2) Prevede un ingresso pedonale su via Principe di Napoli, conservando la tradizionale permeabilità tra strada e spazio commerciale;
- 3) Tratta il nuovo fronte edilizio prospettante su via Principe di Napoli armonicamente al fronte strada preesistente;
- 4) Propone un'area a verde compatta ed alberata di dimensioni adeguate nel rispetto degli obblighi dettati dal DM 1444/1968, con accesso da via Argine, "anche al fine di contribuire alla attuazione incrementale del parco lineare previsto dal PRG lungo tale asse storico di rilevanza paesaggistica e territoriale, nonché invariante strutturale dell'antico paesaggio rurale degli orti e delle paludi di Napoli e Volla".
- 5) Prefigura in questa fase, rimandando i dettagli nella fase successiva di progettazione definitiva, "un accurato e dettagliato disegno del verde e degli spazi aperti, congiuntamente ad un adeguata organizzazione funzionale, spaziale e botanico-vegetazionale dei medesimi, attraverso il coinvolgimento di professionalità specialistiche"
- 6) propone quali caratteristiche botanico-vegetazionali del verde di nuovo impianto quelle riconducibili ad "essenze arboree e arbustive autoctone o naturalizzate non invasive", con gestione ecosostenibile;
- 7) recupera la massima permeabilità dei suoli dell'area, sia attraverso la realizzazione degli standard edilizi, sia utilizzando materiali drenanti per pavimentazioni;
- 8) configura le aree destinate a parcheggio "adottando ogni accorgimento per il corretto inserimento paesaggistico, prevedendo la piantumazione al suo internodi alberi di media grandezza, con un adeguato sesto d'impianto, nonché la delimitazione dei margini attraverso siepi progettate con funzionalità antirumore ed antipolvere".
- 9) dimensiona le aree destinate a parcheggio nei limiti di quanto prescritto dalla normativa di settore.

Con nota PG/677205 del 07.08.2019, veniva indetta la conferenza dei servizi da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis della legge 241/90

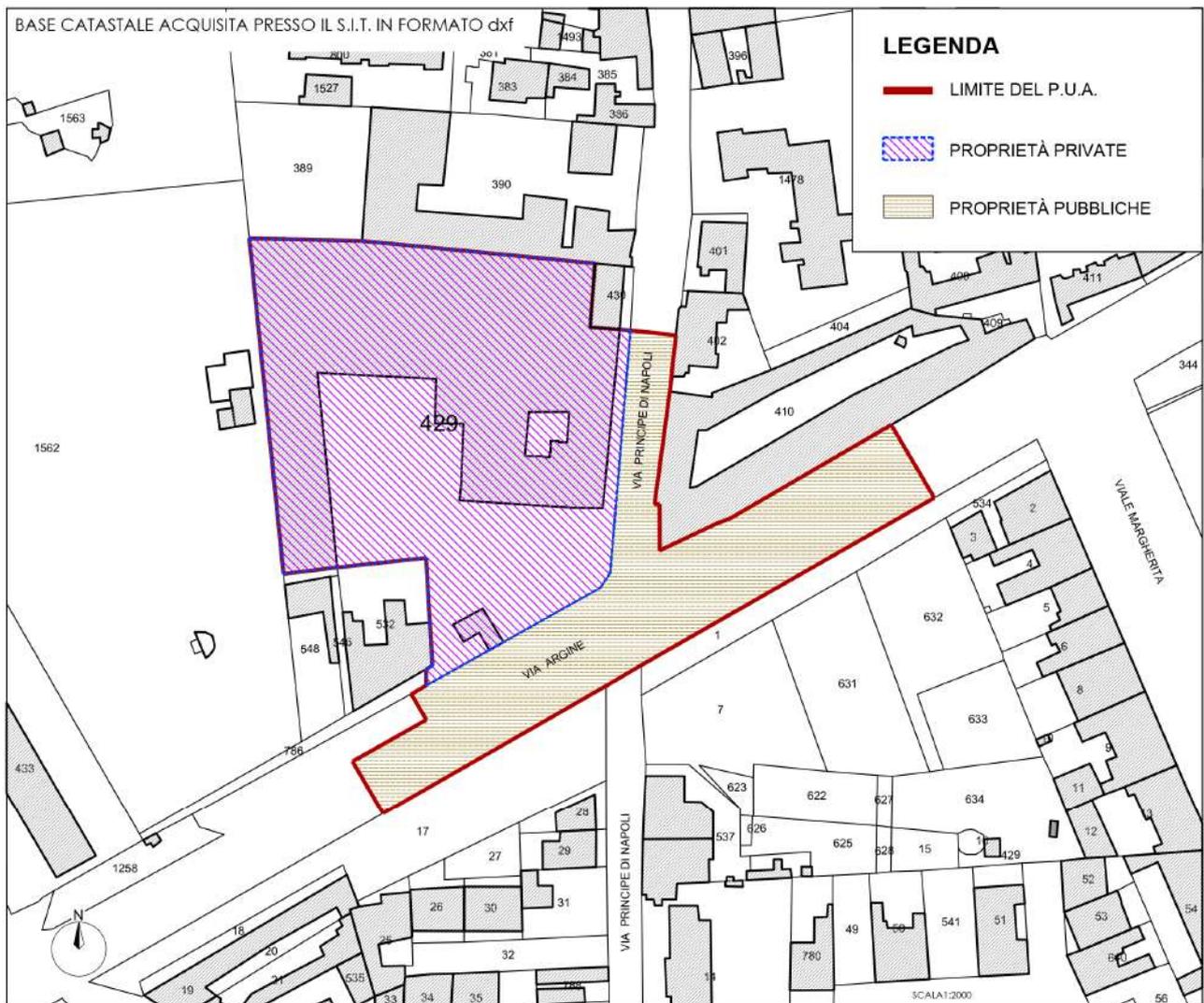
Gli enti convocati nella conferenza dei servizi si sono espressi nei modi previsti dalla norma ed in date diverse.

In data 25.11.2019 con nota protocollo PG/2019/947431 venivano trasmessi i seguenti pareri pervenuti:

- 1) Servizio Ciclo Integrato delle Acque (nota PG/2019/686534 del 12.08.2019);
- 2) Servizio Verde della Città (nota PG/2019/719617 del 04.09.2019);
- 3) Servizio Difesa Idrogeologica del territorio (nota PG/2019/765832 del 23.09.2019);
- 4) Strade e grandi reti tecnologiche (nota PG/2019/776573 del 26.09.2019);
- 5) Servizio pianificazione strategica della mobilità e PUMS (nota PG/786792 del 30.09.2019);
- 6) Servizio Sportello Unico Attività produttive (nota PG/2019/787448 del 30.09.2019);
- 7) Servizio Viabilità e traffico (nota PG/2019/905482 del 11.11.2019);
- 8) Servizio Sportello Unico Edilizia (nota PG/2019/941142 del 22.11.2019);
- 9) Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale (nota PG/2019/942267 del 22.11.2019);
- 10) Servizio Controlli Ambientali (nota PG/2019/943012 del 22.11.2019);

Nella nota, oltre a rilevare che alcuni dei suddetti pareri contenevano osservazioni e prescrizioni che comportano modifiche e/o integrazioni al Piano e che non risultavano ancora acquisiti gli elaborati relativi al computo metrico delle urbanizzazioni secondarie, ai quadri economici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alle modifiche richieste allo schema di convenzione, allo scopo di semplificare il procedimento, *si chiedeva di eliminare dalle aree oggetto di PUA la fascia di marciapiedi posti lungo il lato meridionale di via Argine che risultano demaniali e per le quali il progetto non prevede interventi significativi.*

La nuova configurazione del PUA tiene conto di tutte le indicazioni e osservazioni riportate nei pareri espressi. Nei paragrafi successivi vengono riportati i pareri e il loro contenuto evidenziando le modifiche apportate al PUA. Diversamente per il parere espresso dal Servizio Sportello unico dell'Edilizia, per la particolare articolazione delle osservazioni si è preferito argomentare dettagliatamente il loro recepimento nella nuova configurazione di PUA.



*Individuazione delle proprietà  
Base catastale acquisita presso il S.I.T..*

### 1. Consistenza ed individuazione catastale

L'immobile preesistente è costituito da diverse strutture edilizie a formare un unico stabilimento industriale e da una palazzina destinata a residenze.

Catastralmente l'immobile è riportato presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni) al Foglio n. 116 del Comune di Napoli, particella 429.

Il PUA interviene anche in aree di proprietà pubblica attualmente destinate ad urbanizzazione primarie. Nella tabella seguente sono individuate le particelle catastali comprese nel perimetro del PUA, distinte in private e pubbliche.

**Tab.1 – Particelle comprese nel PUA (Catasto Terreni)**

aree private					
foglio	particella	intestaz. Catastale	proprietà	sup. catastale	sup. inserita nel Pua
116	429	-----	SACI srl	8.320,00	<b>8.320,00</b>
aree pubbliche					
116	tratto stradale via Argine		comune di Napoli		3.438,00
116	tratto stradale via Principe di Napoli		comune di Napoli		614,00
				tot. Aree pubbliche	<b>4.052,00</b>
totale aree oggetto di PUA					<b>12.372,00</b>

**La superficie catastale del lotto d'intervento di proprietà del proponente su cui sono calcolati i volumi realizzabili è di mq. 8.320,00**

## 2. Verifica della compatibilità urbanistica dell'intervento

L'area rientra nella zona B – sottozona Bb-espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale. L'area rientra anche all'interno dell'ambito n.18 Ponticelli, disciplinato dall'art.149 delle stesse Nta. In tale zona è consentita la predisposizione di un piano attuativo (P.U.A.), anche per quote parti dell'ambito nei limiti normativi previsti, ovvero nel rispetto delle finalità previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito.

Il tratto di via Argine ricompreso nel perimetro del Piano attuativo è classificato nel Prg come zona F – sottozona Fc – Parco di Nuovo Impianto disciplinato dall'art.48 delle NTA e ricade all'interno dell'ambito 13 ex raffineria disciplinato a sua volta dall'art.143 delle NTA.

La proposta di piano, nella nuova configurazione proposta, è coerente con il primo obiettivo d'ambito: "la ricomposizione urbanistica dell'area e l'integrazione delle parti da cui è formata, da realizzarsi attraverso la valorizzazione degli elementi strutturanti la sua organizzazione spaziale e funzionale, prima fra tutti la rete della viabilità locale".

Per quanto riguarda il secondo obiettivo evidenziato nella nota del servizio pianificazione la nuova configurazione progettuale è stata resa compatibile con quanto previsto ovvero: “il miglioramento del collegamento con il centro urbano e con l’intera area metropolitana, attraverso la realizzazione dell’asse verde, la strada parco con la nuova linea del tram che il piano prevede per la zona orientale”

L’area d’intervento è soggetta a vincolo dettato da D.lgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c, derivato dalla distanza dall’alveo “Volla” inferiore a 150 metri. Per tale motivo, anche in considerazione della volontà del proponente di dare valore di permesso di costruire all’approvazione del piano attuativo, tra gli elaborati tecnici predisposti è stata inserita la relazione paesaggistica finalizzata al procedimento di richiesta di autorizzazione paesaggistica al servizio comunale competente.

L’area non rientra nei confini della zona di rischio vulcanico “Zona Rossa” così come delimitata e sancita con provvedimento del 14 febbraio 2014 del Presidente del Consiglio dei Ministri “Disposizioni per l’aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio”.

Diversamente l’area ricade nella delimitazione della “Zona gialla” così come riportato nella delibera GR n.29 del 09.02.2015 e pertanto nella fase definitiva della progettazione edilizia, sia per le opere private che per quelle pubbliche e di uso pubblico, gli edifici dovranno essere conformati alle prescrizioni dettate dalla norma suddetta.

Il progetto non tiene conto del volume esistente, limitandosi all’applicazione dell’indice territoriale previsto in zona Bb, pari a 2mc/mq.

### **3. Provenienza**

Il complesso edilizio è pervenuto alla società “S.A.C.I.srl” in virtù di scrittura privata del 06/07/1982, registrata all’ufficio atti privati al n.18845/30 del 21/07/192 e successivo atto di verificata condizione per notaio Tafuri di Napoli del 29/12/1982 rep. N.88611 racc.n. 18767 e registrato in Napoli all’ufficio atti privati al n.1314/27 del 18701/1983 tra i sigg. Andolfo Salvatore nato a Napoli il 07/04/1905 e i sigg. Franzese Francesco nato a Palma Campania il 10/04/1924 e Franzese Giuseppe nato a Palma Campania il 22/06/1951, quest’ultimo in qualità di amministratore unico della società “S.A.C.I. srl”.

In data 19.10.2016 è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita tra la società “S.A.C.I. srl” e la società Lidl Italia srl che prevede la stipula di compravendita al rilascio del permesso di costruire, ovvero all’approvazione del PUA di cui si richiede valore di PdC.

In virtù di tale atto preliminare, la società Lidl Italia si propone come proponente insieme all’attuale proprietà, infatti, come riportato all’art.5 del contratto preliminare, “la promittente venditrice autorizza la promissaria acquirente a sottoscrivere la bozza della convenzione con l’Ente Comune ed ogni altro connesso e necessario”.

Attualmente la SACI, come già comunicato con nota specifica al Servizio Pianificazione Urbanistica, è in fase di

liquidazione per questioni inerenti alla liquidazione del valore della quota di partecipazione in favore di un socio receduto, tale condizione di liquidazione, allo stato, permane e non si può prevedere, al momento un termine per la sua revoca in quanto la stessa è legata alla situazione contingente del recesso di uno dei soci.



*Foto aerea con individuazione del limite del Pua.*

#### **4. Descrizione dello stato dei luoghi: cenni storici e valore testimoniale delle edicole votive presenti**

Il centro storico di Ponticelli è collocato tra tre emergenze architettoniche: La basilica – Santuario, la chiesa di San Rocco e la chiesa di Santa Croce, la prima chiesa di Ponticelli. Il tessuto urbano è costituito da poche piazze e 'stradicciole', tra cui, per importanza, piazza Municipio, piazza Vincenzo Aprea dov'è situata la basilica corso ferrovia dove rinveniamo le vestigia dei vecchi casali, via Napoli, via San Rocco , viale Margherita , corso Ponticelli.

Di notevole interesse lungo le strade storiche che si diramavano nelle campagne circostanti ritroviamo antichi edifici e/o casali al cui interno ci sono ampi cortili detti "e Curtine".

Le cortine nascono come spazio abitativo e come deposito dei propri attrezzi da lavori e di animali, testimonianza del passato agricolo del quartiere. L'accesso ad una "curtina" avviene attraverso un grande portone d'ingresso caratterizzato quasi sempre dalla presenza di un'edicola votiva con immagini sacre di santi protettori o scene del Vangelo che lasciavano cogliere un profondo messaggio di fede.

In particolare, l'area oggetto dell'intervento è caratterizzata dalla presenza di un'edicola votiva collocata nell'intersezione tra via Principe di Napoli e via Argine. Questa struttura fa parte di una serie di edicole che accompagnavano la strada storica verso l'antico nucleo urbano di Ponticelli.

Le edicole accolgono prevalentemente pannelli maiolicati raffiguranti soggetti sacri. Frequente è la rappresentazione della Madonna della neve, da molti secoli di fatto patrona del casale, anche se ufficialmente lo diventa solo nel 1788. Seguono S. Antonio Abate, patrono degli animali domestici, S. Gennaro, protettore della città di Napoli e in fine S. Rocco, che proteggeva dalle epidemie.



*Edicola votiva nei pressi dell'insediamento commerciale*

Il progetto di PUA prevede il restauro dell'edicola votiva compresa nel perimetro d'intervento.

L'intervento consisterà innanzitutto nel consolidamento delle parti murarie attraverso il ripristino della continuità della muratura in tufo per poi ricomporre le cornici e le modanature rintracciabili nello stato di fatto.

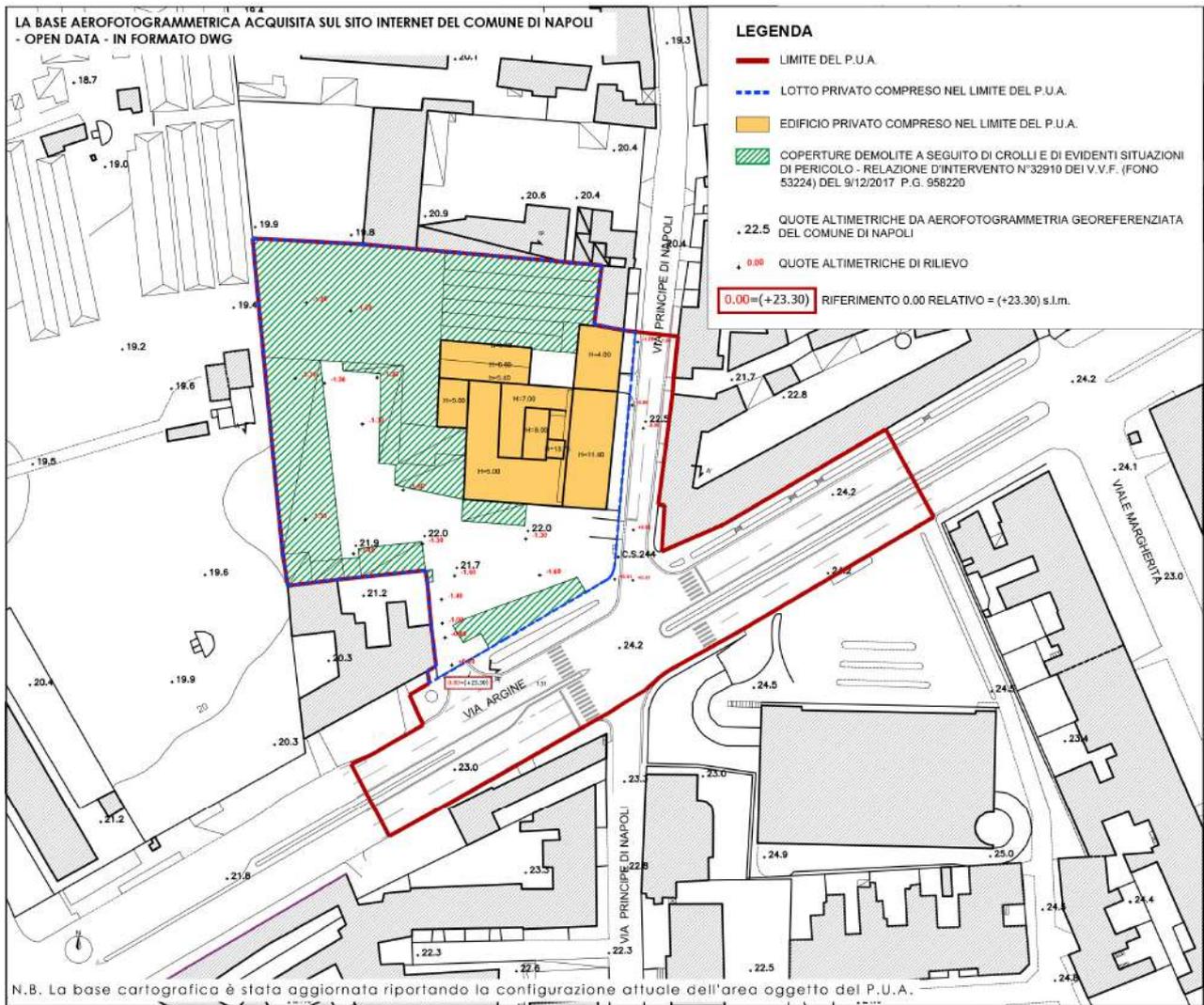
Il regime proprietario delle strutture non è rintracciabile: “nella città partenopea qualunque cittadino, ordine, associazione (religiosa e non) poteva innalzare un'edicola votiva, senza dare giustificazioni a chicchessia, né sottoponendosi al giudizio o all'esame del clero locale”.

L'edicola oggetto dell'intervento è realizzata sulla viabilità pubblica, sul confine della proprietà del proponente, e pertanto va considerata di proprietà comunale.

Nella tavola di piano “R5 – restauro dell'edicola votiva lungo via Principe di Napoli” è dettagliato con maggiore chiarezza l'intervento proposto.



*Restauro dell'edicola votiva compresa nel perimetro d'intervento*



*Rilievo strumentale del complesso industriale oggetto dell'intervento*

## 5. Descrizione dello stato dei luoghi: il complesso industriale oggetto dell'intervento

Il complesso in oggetto è composto da una serie di capannoni e tettoie adibiti alle lavorazioni che in essi si svolgevano; strutturalmente sono costruiti in modo variegato tra loro, le chiusure perimetrali e quelle divisorie sono realizzate sia in muratura che con lamiere metalliche; altresì le coperture sono realizzate con lamiere coibentate, e con solaio in laterocemento in opera. 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. La parte interna, il cui accesso avviene a mezzo di androne su via Principe di Napoli, è costituito da un piano terra interno adibito ad uffici, spogliatoi del personale e da un primo piano destinato ad uffici e abitazione. La struttura portante è in muratura di tufo, con solai in opera; la superficie coperta è di circa mq.1360.

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.



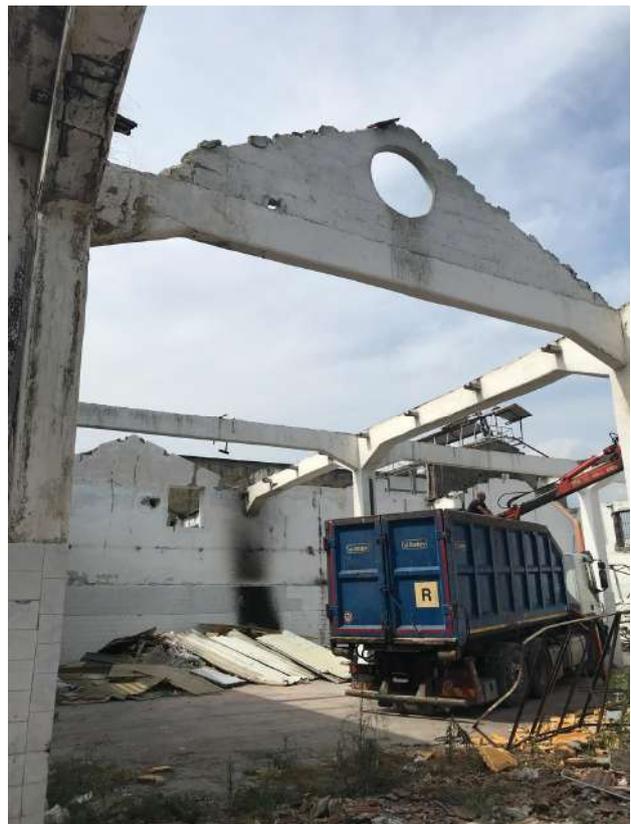
*Foto del complesso industriale oggetto dell'intervento*

## 6. Legittimità edilizia

Il complesso edilizio oggetto del PUA, è stato oggetto di procedura fallimentare nei confronti dei “Fratelli Andolfo s.n.c.” e di altri soci, presso la 7° sez. civ. del Tribunale di Napoli al n.136/77. Già nella Perizia tecnica del C.T.U. incaricato, ing. Agostino Mirante, si fa riferimento alla provenienza concessoria dei corpi di fabbrica esistenti sull’area in oggetto, dichiarando che negli anni gli immobili elencati hanno subito trasformazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, sono inoltre state eseguite nuove costruzioni e delle relative eventuali licenze edilizie non si è riusciti a trovarne traccia”. L’autorizzazione edilizia di cui si è in possesso e che si riporta in allegato, è quella riferita alla pratica n.634/59 rilasciata ai sigg. Andolfo Salvatore e Almerida Arruffo, con cui si chiedeva al Comune di Napoli, l’autorizzazione alla sopraelevazione di un fabbricato esistente al piano terra di via Principe di Napoli n.20 per la realizzazione di n.2 piani sovrastanti per civili abitazioni. Lo stato dei luoghi riportato nella suddetta pratica presenta una parte consistente delle strutture edilizie esistenti. Nella tavola di piano “R.6, legittimità volumi esistenti”, si evidenzia, attraverso la successione delle foto aeree storiche la parte del fabbricato sicuramente esistente alla data del 1942, contenuta nella rappresentazione grafica dell’autorizzazione edilizia del 1961. Tale sovrapposizione consente di individuare con certezza le parti dell’immobile la cui legittimità resta dubbia, anche se riportate nella condizione dello stato di fatto della concessione del 1961.

Sicuramente, come si evince dalla documentazione fotografica aerea disponibile presso l’ufficio di urbanistica del comune di Napoli e prodotta nella tavola “R6”, le strutture esistenti in muratura erano già presenti prima degli eventi bellici. Del resto la tipologia costruttiva di queste strutture è tipica dell’inizio del secolo. La struttura portante è in muratura e cemento armato su cui è collocato un’orditura in legno su cui poggiano tegole alla marsigliese. Diversamente le strutture in metallo che sono state realizzate per evidenti necessità di lavorazione e deposito stagionale, in aderenza con i muri perimetrali, sono da considerarsi prive di autorizzazione edilizia. Nel frattempo, a seguito della 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, tali strutture sono state completamente rimosse.

Sono state rimosse anche le coperture della parte in muratura, riportando quindi lo stato dei luoghi a una sostanziale legittimità. Comunque, essendo il volume esistente influente nel dimensionamento del piano, il Proponente si è impegnato, già in questa fase, con nota acquisita al PG/966815 del 12.12.2017, “a demolire, attraverso un appropriata procedura edilizia, le strutture presenti non legittime prima dell’adozione del piano”. Pertanto si ribadisce tale impegno per le parti ancora non demolite.

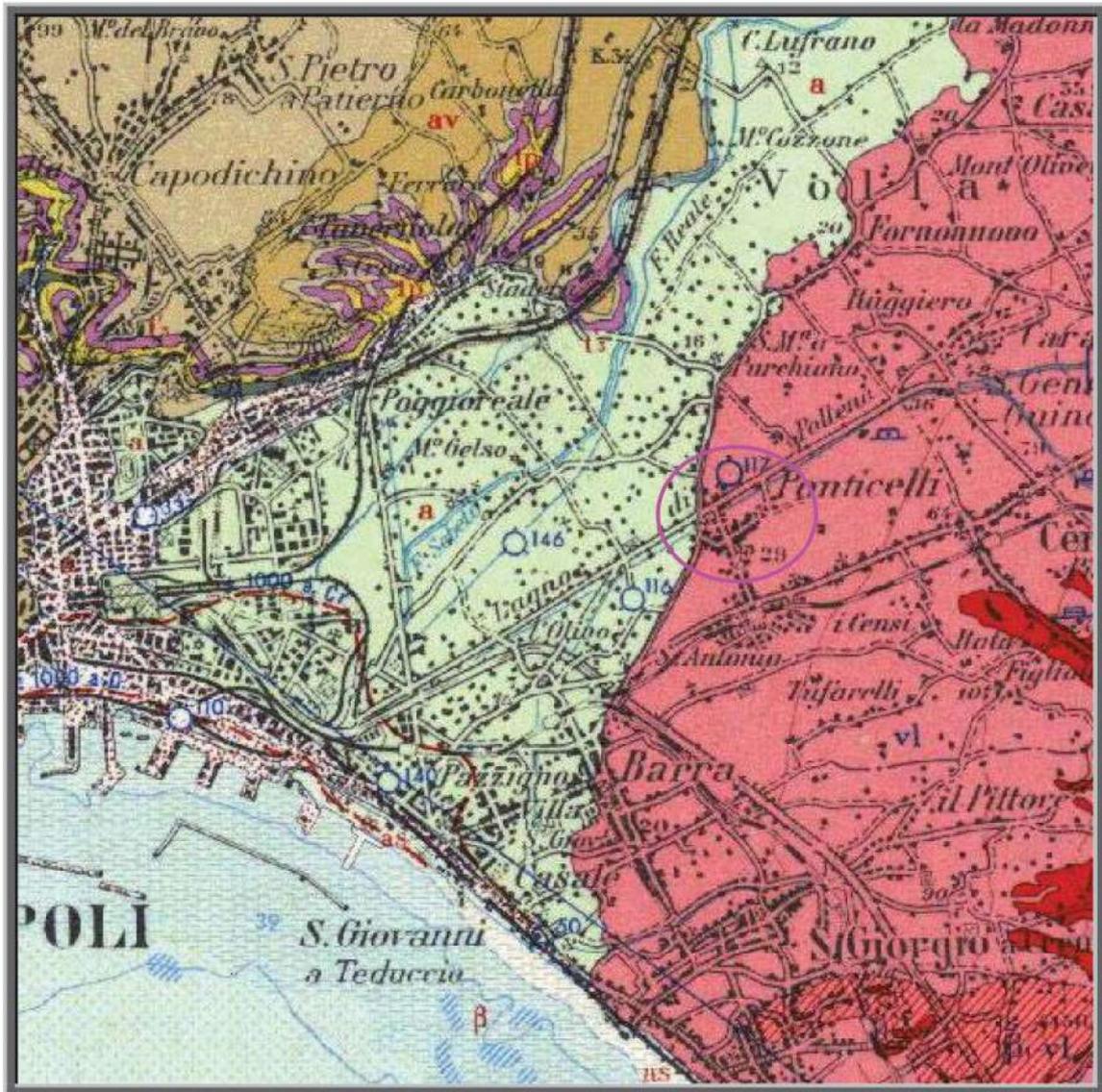


*Foto relative alle operazioni di messa in sicurezza e di smontaggio delle coperture esistenti.*

*Stralcio Carta Geologica d'Italia*

*Foglio 183-184 "Isola d'Ischia - Napoli"*

*Scala 1:100.000*



*Area di studio*

## 7. 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.

## 8. Il progetto urbanistico

Il PUA ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/2004, ha valore e portata di piano di lottizzazione di cui alla L.17 agosto 1942, n.1150. In conformità alle previsioni contenute nella Variante generale al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2001, il piano definisce gli interventi per la ristrutturazione urbanistica delle aree oggetto dell'intervento. In particolare il piano individua un lotto edificabile privato (LOTTO B) ed un lotto pubblico destinato alla realizzazione di un Parco Pubblico (LOTTO A) per il soddisfacimento degli standard urbanistici. Il piano prevede, inoltre, la riqualificazione di una parte delle urbanizzazioni primarie esistenti e limitrofe. Non sono previste nuove viabilità pubbliche.

Il Piano si attuerà attraverso tre Unità Minime d'Intervento:

UMI 01 Struttura commerciale e parcheggio;

UMI 02 Opere di sistemazione dell'incrocio tra via Principe di Napoli e via Argine;

UMI 03 Parco pubblico

Il PUA individua i seguenti parametri urbanistici riportati nelle NTA

- **Superficie lorda di pavimento, valore massimo = mq. 2.343,11**

- **Altezza massima mt. 7.60**

- **Volume massimo edificabile = mc. 13.662,09**

## 9. Determinazione del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/68.

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 e parcheggio pari a mq. 1.874,48.

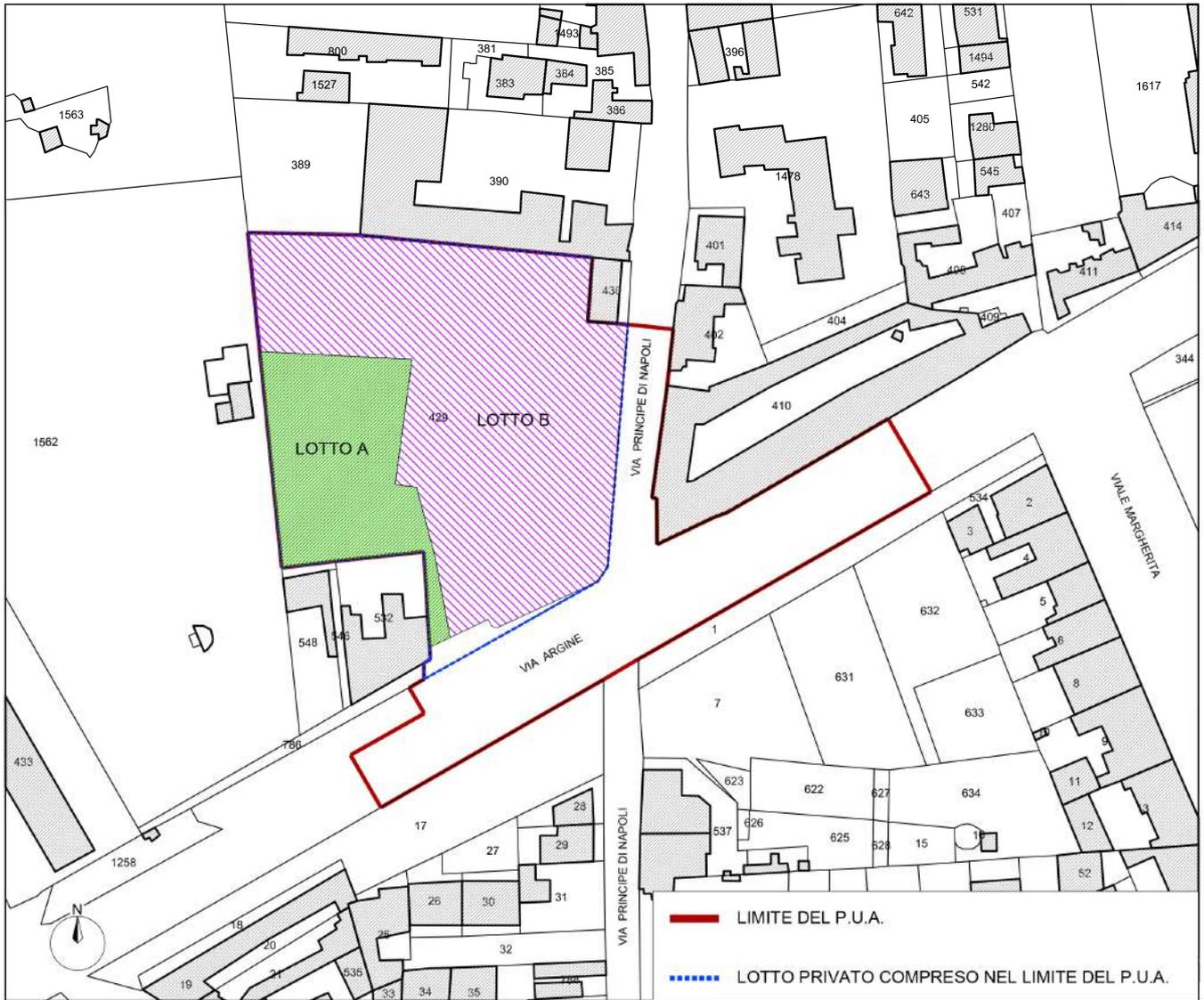
la particolare condizione urbana al contorno, caratterizzata da una massiccia dotazione di spazi pubblici per parcheggio a fronte di una sostanziale assenza di spazi a verde attrezzato di quartiere, ha suggerito la proposta, condivisa dal servizio di pianificazione attuativa, di concentrare l'intera cessione di aree per la realizzazione di un parco attrezzato di quartiere. Tale scelta è motivata anche dalla dimensione dell'area che nella superficie proposta rappresenta una importante infrastruttura a verde per la città anche nel futuro sviluppo del parco lineare lungo via Argine.

Pertanto 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** – Soddisfacimento degli standards ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n.1444

<b>Tipologia delle urbanizzazioni</b>	<b>parametro</b>	<b>fabbisogno</b>	<b>Superfici previste dal piano</b>
		mq.	mq.
<b>Istruzione</b>			
<b>Interesse comune</b>			
<b>Verde</b>	80/100 slp	937,24	1943,00
<b>Parcheggio a raso</b>		937,24	0,00
<b>TOTALE</b>		<b>1.874,48</b>	<b>1943,00</b>



**Tab.2 – Zonizzazione di progetto**

	superfici	slp	superficie di vendita	volumi	altezza massima	aree oggetto di cessione	parcheggi pertinenziali
	mq	mq	mq	mc	m	mq	a raso
<b>insediamento commerciale lotto B</b> Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari non alimentari M/AM	6.234,00	2.343,11	1.390,50	13.662,09	7,60		2.530,00
<b>tot.</b>	<b>6.234,00</b>	<b>2.243,11</b>		<b>13.662,09</b>			<b>2.530,00</b>
<b>Urbanizzazioni secondarie lotto A</b> Verde pubblico attrezzato	1.943,00					1.943,00	
<b>tot.</b>	<b>1.943,00</b>					<b>1.943,00</b>	
<b>Urbanizzazioni primarie su aree private</b> cessione area su via Argine	143,00					<b>143,00</b>	
<b>tot.</b>	<b>143,00</b>					<b>143,00</b>	
<b>Urbanizzazioni primarie su aree pubbliche</b> riqualificazione tratto stradale via Argine	3.438,00						
riqualificazione tratto stradale via Principe di Napoli	614,00						
<b>tot.</b>	<b>4.052,00</b>						
aree private inserite nel Pua	8.320,00						
aree pubbliche inserite nel Pua	4.052,00						
<b>Superficie totale oggetto di Pua</b>	<b>12.372,00</b>						
Superficie di proprietà dei proponenti ricadente in zona Bb nel piano	<b>8.320,00</b>						

**Tab.3** – Dimensionamento e parametri edilizi del PUA

	superfici	volumi	slp	sup. vendita	aree oggetto di cessione	parcheggi
	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
<i>Insedimento privato – commerciale</i>						
Superficie coperta	2.142,67	13.662,09	2.343,11	1.390,50		
parcheggio	2.530,00					2.530,00
verde privato	400,00					
viabilità carrabile di servizio	190,00					
viabilità pedonale di servizio	296,33					
movimentazione merci	80,00					
Aree ad uso pubblico	550,00					
Area per cabina elettrica	45,00					
<i>totale superficie fondiaria</i>	<b>6.234,00</b>	<b>13.662,09</b>	<b>2.343,11</b>	<b>1.390,50</b>		<b>2.530,00</b>
<i>Urbanizzazioni primarie</i>						
riqualificazione incrocio stradale	2.805,00					
marciapiedi	1.190,00				143,00	
verde ornamentale	200,00					
<i>totale urbanizzazioni primarie</i>	<b>4.195,00</b>				<b>143,00</b>	
<i>Urbanizzazioni secondarie</i>						
Parco Pubblico (Standard)	1.943,00				1.943,00	
<i>Totale urbanizzazioni secondarie</i>	<b>1.943,00</b>				<b>1.943,00</b>	
sup. territoriale oggetto di Pua	<b>12.372,00</b>				<b>2.066,00</b>	

## **10. La soluzione progettuale edilizia**

Il progetto prevede: la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale del tipo MA/M con annesso parcheggio pertinenziale; la cessione di un'area per standard edilizi e la realizzazione di un'area a verde attrezzato; la realizzazione di aree a verde ad uso pubblico all'interno del lotto privato; la sistemazione della viabilità urbana in corrispondenza dell'incrocio tra via Principe di Napoli e via Argine; il recupero dell'edicola votiva rientrante nella proprietà del proponente.

L'edificio commerciale, a pianta regolare e rettangolare, sul lato lungo, è disposto lungo via Principe di Napoli da cui avrà accesso pedonale secondario e sul lato corto lungo via Argine in posizione arretrata per lasciare spazio ad un'ampia area attrezzata con verde e sedute su cui apre l'ingresso principale.

Un'ampia facciata vetrata caratterizza il lato a sud del fabbricato di progetto, costituendo il fronte dello spazio attrezzato collocato su via Argine.

Complessivamente la superficie coperta sarà di mq. 2.142,67 ed il volume realizzato sarà di mc 13.662,09 quindi inferiore al limite edificabile consentito applicando l'indice di zona pari a 2mc/mq. Pari a mc. 16.640,00

L'altezza del volume costruito è di ml 7,60, la copertura è inclinata verso via Principe di Napoli, riportando l'altezza del fabbricato nei limiti del fronte esistente.

La struttura edilizia prevista, ha superficie lorda di pavimento totale pari a mq 2.343,11. Lo spazio esterno della parte privata sarà attrezzato con parcheggio di adeguate dimensioni e geometrie, con spazi verdi alberati di connessione e con segnaletica orizzontale dei percorsi pedonali lungo gli assi di avvicinamento all'ingresso principale. L'accesso al lotto è assicurato da un ingresso a corsie separate su via Argine, in corrispondenza dell'attuale passo carraio, ampliato verso est. Il parcheggio di diretta pertinenza delle strutture commerciali, negli orari di chiusura, sarà chiuso con opportuni sistemi e dotato di videosorveglianza, fermo restando la possibilità d'uso del parcheggio da parte del Comune, come previsto alla lettera i) comma 6 art.35 della L.R. n.7 del 21 aprile 2020.

LA BASE AEROFOTOGRAMMETRICA ACQUISITA SUL SITO INTERNET DEL COMUNE DI NAPOLI - OPEN DATA - IN FORMATO DWG



Planimetria di progetto



Viste a volo d'uccello dell'intervento



## **11. Recepimento delle osservazioni contenute nella nota del Servizio Sportello Unico dell'Edilizia prot. PG/2019/941142 del 22/11/2019 e nella nota PG/2020/526613 del 03.08.2020**

La versione aggiornata del PUA, recepisce tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti in sede di conferenza dei servizi. Per quanto riguarda i pareri espressi dal servizio Sportello Unico dell'Edilizia, trattandosi di osservazioni riguardanti la parte edilizia del piano dovute per lo più alla scelta di dare all'approvazione del piano anche il valore di permesso di costruire, si relaziona quanto segue.

Le NTA sono state adeguate alle osservazioni ed in particolare:

- 1) si è prevista l'attuazione in più lotti funzionali e l'approfondimento dei parametri urbanistici.
- 2) si è fatto esplicito riferimento alla richiesta che l'approvazione del PUA da parte della Giunta abbia valore di permesso di Costruire;
- 3) si è chiarito che l'unica invariante è la superficie lorda di pavimentazione in quanto gli standard sono dimensionati su questo parametro e non sul volume;

Per quanto attiene agli aspetti edilizi è stata inserita, tra gli elaborati in elenco, una sezione dedicata agli elaborati del permesso di costruire, inteso come relazioni specialistiche, tavola grafica e relativi allegati, così come auspicato nel parere.

Gli elaborati aggiuntivi prodotti sono i seguenti:

- Grafici stato di fatto: Inquadramento urbanistico, rilievo fotografico, piante prospetti e sezioni
- Grafici di progetto: planimetria generale, pianta, prospetti, sezioni e dettagli costruttivi
- Profili territoriali: stato di fatto e progetto
- Profili architettonici di progetto
- Consistenza edilizia: Calcolo delle superfici e del volume
- Individuazione dei punti fissi e dei tracciamenti per determinare il posizionamento dell'edificio e i diversi elementi del PUA
- Sistema degli accessi e delle recinzioni
- Adeguamento di passo carraio esistente
- Eliminazione delle barriere architettoniche
- Dimensionamento del bacino di accumulo tipo "drening" per il riutilizzo e lo smaltimento delle acque meteoriche
- Specifiche tecniche e dimensionali delle pensiline ombreggianti per auto
- Specifiche tecniche e dimensionali della cappottina per il ricovero dei carrelli
- Specifiche tecniche e dimensionali della cabina elettrica
- Planimetria quotata delle sagome degli edifici e dei distacchi da fabbricati

Tali elaborati rispondono a tutte le osservazioni presenti nel parere, ovvero:

- 1) Sono stati rappresentati tutti i prospetti dell'edificio e le sezioni principali con lo scopo di chiarire gli aspetti edilizi e la relazione con il contesto urbanizzato;
- 2) Sono stati chiarite le caratterizzazioni delle finiture esterne dell'edificio;
- 3) Sono state prodotte le richieste modalità di rappresentazione e quotatura del progetto;
- 4) Sono stati chiariti gli aspetti relativi alle distanze ed alle altezze;
- 5) Sono stati descritti e rappresentati correttamente tutti i manufatti secondari previsti in progetto;
- 6) E' stata prodotta una tavola specifica per il calcolo del volume di progetto;
- 7) E' stata prodotta una relazione specifica per gli aspetti edilizi;
- 8) sono state rese confrontabili le quote di copertura dei fabbricati indicando oltre l'altezza dell'edificio e la quota relativa anche il riferimento assoluto;
- 9) è stato specificato che i posti auto 1 e 2 sono riservati a mezzi di servizio e/o di soccorso in relazione al parco pubblico così da evitare in generale la promiscuità tra ingresso pedonale e carrabile. nello specifico è stato ridimensionato il cancello principale di accesso in modo da avere un'ingresso pedonale separato e sono stati aggiunti anche dei dissuasori sul lato destro.
- 10) e' stata perimetrata l'area di parcheggio che e stata calcolata ai fini degli standard urbanistici
- 11) è stata perimetrata l'area oggetto del permesso di costruire (umi 1, con le relative dimensioni)
- 12) è stato specificato nella legenda che le pensiline ombreggianti sono coperte con teli in tessuto
- 13) nella tavola del calcolo del volume sono state riportate tutte le quote della sistemazione esterna al fabbricato al fine di evidenziare meglio la quota di riferimento utilizzata per il calcolo del volume.
- 14) sono state inserite in pianta alcune quote lineari (i pilastri) per verificare la superficie lorda di pavimentazione.
- 15) sono state inserite in pianta le dimensioni della pianta delle coperture.
- 16) sono state inserite in pianta le dimensioni dell'area parcheggio e del singolo stallo.
- 17) è stata inserita nel p.d.c. la tavola relativa alle distanze dai confini e dai fabbricati.
- 18) nella tav.2 alla sez aa è rappresentata la cabina elettrica
- 19) sono state riportate in pianta le dimensioni della cabina elettrica.
- 20) è stata specificata nella tavola delle distanze e nelle tavole dei profili e nella planimetria la non presenza di pareti finestrate per le distanze inferiore ai 10 mt.



Inserimento nel contesto urbano

## **12. La soluzione progettuale, motivazioni ed obiettivi della proposta di piano in rapporto alla disciplina del PRG per il territorio interessato e ai risultati attesi**

Il progetto di ristrutturazione urbanistica prevede l'abbattimento delle strutture edilizie esistenti, attualmente in dismissione, e la realizzazione di una struttura commerciale del tipo mista (MA/M). Il lotto è limitrofo al centro storico del quartiere Ponticelli, ovvero ad una delle antiche strade che attraversavano il corso d'acqua, poi tombato per realizzare via Argine nella configurazione attuale. La scelta tipologica dell'intervento non comporterà alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o quanto meno della complessità dell'ambito interessato, né causerà situazioni di instabilità delle componenti fisiche, biologiche, geologiche o degli assetti antropici.

L'esecuzione dell'opera tiene conto anche di tutti quanti i criteri di compatibilità nell'attuale contesto ambientale, infatti non modifica l'attuale impatto visivo rispetto al quadro visuale percepibile sia dalla lunga distanza da luoghi pubblici che da vicino, e salvaguardia la permeabilità naturale del luogo nei limiti di quanto previsto dal Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche

La nuova conformazione urbanistica si adatta alla situazione dell'intorno, in particolare utilizza quale quota del piano della costruzione, quella su via Argine. Tale scelta produce una modifica delle quote altimetriche esistenti e del piano urbanizzato di riferimento.

Il manufatto edilizio è collocato, come prescritto dalla Soprintendenza, lungo via Principe di Napoli. Il progetto prevede la realizzazione di aiuole verdi e raccordi per diversamente abili, lungo la viabilità al contorno. Si prevede, inoltre, sempre in ottemperanza a quanto prescritto dalla Soprintendenza la realizzazione di un'area a verde attrezzata, con sviluppo planimetrico superiore ai limiti di legge, ed il restauro di una cappella votiva collocata all'incrocio di via Principe di Napoli con via Argine.

Si riportano di seguito i parametri edilizi sulla base dei quali è stato progettato l'intervento di nuova costruzione.

### **13. 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. L'area d'intervento è attualmente completamente impermeabilizzata. Il progetto prevede la realizzazione di una superficie permeabile di circa mq 4.752,03. Per raggiungere il valore stabilito dalle N.T.A. si prevede il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo della superficie di copertura del fabbricato. Anche parte dei parcheggi del piazzale sarà dotata di un sistema di recapito dello stesso tipo. 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.

Per maggiori dettagli circa la collocazione delle superfici drenanti e il rispetto dell'indice di permeabilità, si rimanda all'elaborato di piano U.11 Verifica dell'indice di permeabilità e alla tavola specialistica P.D.C.10 Dimensionamento del bacino di accumulo tipo "drening" per il riutilizzo e lo smaltimento delle acque meteoriche.

#### **13.1 Aspetti relativi al consumo della risorsa idrica**

**Con nota prot. 14273 del 21/11/2019 L'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, ha espresso parere favorevole al PUA** con indicazioni e suggerimenti che sono stati recepiti nella nuova versione del PUA.

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 disoleatori e poi in un bacino drenante per la dispersione sotterranea.

Il progetto prevede la realizzazione di 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.

Verrà applicato il “**principio dell'invarianza idraulica dei fondi**”, cioè la nuova struttura non scaricherà nella rete di acque miste una portata superiore a quella scaricata dal terreno senza l'edificio. Per questo motivo è necessario accumulare e poi scaricare gradualmente (laminazione) le acque piovane ricadenti sulla superficie impermeabile del terreno.

L'impianto sarà opportunamente calcolato prevedendo una sezione di accumulo per il riutilizzo come riserva idrica per l'innaffiamento delle parti a verde (parte bassa) e una sezione dedicata alla laminazione.



**14. 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.**

L'intervento non modifica l'impianto urbano esistente. Il lotto è configurato come un'unità autonoma rispetto al contesto costruito. Via Argine 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"

Il progetto prevede la ridefinizione delle quote altimetriche esistenti. In particolare, attraverso un limitato movimento di terra, è riportato su tutto il lotto l'andamento altimetrico presente su via Argine con la creazione di un salto di quota nella sistemazione esterna su via Principe di Napoli.

L'accesso al parcheggio è collocato su via Argine in corrispondenza dell'attuale passo carraio di accesso al lotto.

Il piano comunale della mobilità prevede per questa parte della città la realizzazione di una linea tramviaria che dal centro della città arriva alla zona Est, Il lotto non è interessato alla realizzazione delle fermate. Nelle immediate vicinanze è collocato un terminal BUS urbani con annesso parcheggio di interscambio che già assolve ampiamente alle necessità esistenti. Diversamente la realizzazione del parcheggio pertinenziale potrà essere sinergica ad un eventuale sviluppo del polo di interscambio dovuto alla realizzazione della linea tramviaria o all'intensificazione del servizio di autobus.



*Insedimento commerciale in via Argine – Ponticelli*



*Insedimento commerciale in via Argine – Ponticelli*

## 15. Prime indicazioni sulla dotazione di essenze arboree.

*Molte specie, tanto vegetali quanto animali, sebbene con dinamiche variabili nelle differenti condizioni, hanno colonizzato le aree urbane e, come per altri contesti, il processo si è attuato nella città di Napoli sia attivamente (inurbamento attivo), sia passivamente (inurbamento passivo) nel momento in cui l'habitat originario è stato circondato dalla città e progressivamente isolato dagli habitat limitrofi extraurbani. E' accaduto che le specie vegetali cosmopolite e quelle animali opportunistiche, onnivore o vegetariane, indifferenti alla presenza antropica, con habitat di origine rupestre o arboricolo, adattati a vivere anche entro territori ridotti e frammentati, con un elevato tasso riproduttivo, siano risultate maggiormente "adattabili" a vivere nelle aree urbane rispetto alle specie più sensibili. L'area è completamente urbanizzata e impermeabilizzata, pertanto non sono state rilevate presenze vegetazionali ed è da escludere la presenza di specie faunistiche di interesse. Di fatto l'area non presenta nessun valore naturalistico e quindi si può affermare con certezza che il piano non interferisce con nessun aspetto legato alla biodiversità, connessi alla potenziale sottrazione di habitat a causa della nuova edificazione prevista.*

Il progetto di piano, comunque, prevede l'incremento delle specie arboree, che naturalmente sottraggono CO2 dall'atmosfera.

In particolare per il parcheggio è prevista, in conformità a quanto riportato nell'art.16 delle NTA della Variante di PRG, la piantumazione di essenze arboree autoctone, per un indice complessivo di piantumazione minimo di 150 esemplari per ettaro. La piantumazione degli alberi dovrà essere rispettosa di quanto stabilito dall'art.892 del codice civile.

Nell'area destinata a parco pubblico sono state previste alberature spoglianti con chiome leggere e alberi da frutto, mentre nel parcheggio la scelta è caduta su alberi resistenti all'inquinamento e depuratori naturali dell'aria come l'Acer campestre.

E' stata prodotta su richiesta del servizio di Edilizia Privata nota PG/2020/526613 del 03.08.2020, una relazione agronomica.

Il progetto definitivo, con adeguato livello di dettaglio, sarà corredato, come richiesto dal **parere favorevole al PUA, espresso dal Servizio Verde della Città con nota prot. 2019 0719517 del 04.09.2019**, da relazione agronomica di dettaglio che presenti una precisa individuazione in mappa di tutti soggetti vegetazionali previsti.

## AREA PARCHEGGIO

NUOVE ESSENZE ARBOREE AUTOCTONE - Ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PRG (150 esemplari / ettaro ovvero 0,015 esemplari /mq) e conformi all'Art. 892 del Codice Civile. (Distanze per gli alberi)

0,015 x 2530mq = 37,95 (38 nuovi esemplari da piantumare)

NUOVI ESEMPLARI PREVISTI =43

**1-38** NUMERAZIONE PROGRESSIVA DELLE NUOVE ESSENZE ARBOREE PREVISTE



ACER CAMPESTRE (25 esemplari)



VIBURNUM TINUS (6 esemplari)



PUNICA GRANATUM (3 esemplari)



ABELIA GRANDIFLORA (2 esemplari)



MYRTUS COMMUNIS (2 esemplari)

## GIARDINO TRA VIA ARGINE E VIA PRINCIPE DI NAPOLI

(ESSENZE ARBOREE DI PROGETTO IN AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO)



ARBUTUS UNEDO



TULBAGHIA VIOLACEA



PUNICA GRANATUM



ABELIA GRANDIFLORA



MYRTUS COMMUNIS

## PARCO PUBBLICO

ESSENZE ARBOREE DI PROGETTO IN AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (Da verificare in sede di progettazione esecutiva)



ACER CAMPESTRE



PRUNUS CERASIFERA



CARPINUS BETULUS



QUERCUS ROBUR



CYDONIA OBLONGA



ROSA RUGOSA



MYRTUS COMMUNIS



LAVANDULA ANGUSTIFOLIA



SALVIA FARINACEA



ROSA MUTABILIS



Insedimento commerciale in via Argine – Ponticelli



Vista dell'edicola votiva

## 16. Spazi attrezzati ad uso pubblico – il recupero dell'edicola votiva.

All'interno del perimetro del P.U.A., nel lotto di proprietà del proponente, sono state individuate delle aree, di superficie totale pari a 550,00 mq, nei pressi dell'edicola votiva, da destinare a spazi attrezzati ad uso pubblico, fruibili liberamente dalla collettività.

L'obiettivo è dotare il quartiere di uno spazio in cui sia valorizzata la presenza delle edicole votive che accompagnavano l'antica strada di via Principe di Napoli. Un vero e proprio spazio didattico dove, anche con pannelli informativi, sarà possibile ripercorrere un frammento della cultura devozionale e contadina del quartiere. Particolare attenzione sarà data in sede di progettazione definitiva alla scelta dei materiali di rivestimento e alle essenze arboree e arbustive della macchia mediterranea impiantate. Dissuasori in pietra lavica proteggeranno gli spazi dalla viabilità circostante.

Questo spazio, in uno con il verde attrezzato ceduto, diventerà quindi una vera e propria "cerniera" tra l'area privata e quella pubblica, trasformando l'incrocio tra viabilità in un punto di incontro per la collettività, dove poter giocare, passeggiare, sedersi e dialogare.

I percorsi pedonali saranno integrati con la sistemazione generale del tratto di strada di via Argine compreso nel limite del PUA contribuendo alla realizzazione di un tratto del parco lineare previsto dalla variante di piano



Viste del parcheggio



Insedimento commerciale in via Argine – Ponticelli

## 17. Parcheggi ai sensi della L.R. n.7 del 21 aprile 2020

Per quanto riguarda le aree di parcheggio previsti dalla L.R. n.7 del 21 aprile 2020, si fa riferimento all'art. 35 ed all'allegato C della suddetta legge, che prevede la dotazione minima di parcheggio definita in questo modo: "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."

In particolare l'allegato C riporta per la tipologia di esercizio previste dal PUA (MA/M) il coefficiente da moltiplicare per la superficie di vendita:  $MA/M = 1,5$ ;

La dotazione di aree per parcheggi pertinenziali della L.R. 1 del 9 gennaio 2014, soddisfa ampiamente la dotazione minima normata da altre leggi di tipo urbanistico (art.18 della L.6 Agosto 1967, n.765 e ss.mm.ii. e D.M. del 2.4.1968 n.1444, art.5).

La superficie complessiva del lotto destinata a parcheggio pertinenziale è pari a mq. 2.530,00 maggiore del minimo consentito pari a mq. 2.085,75.

I parcheggi esterni collocati in prossimità dell'area ad uso pubblico posta tra via Argine e la struttura commerciale, sono destinati alla sosta di servizio anche per il parco attrezzato. Tale funzione è resa possibile in quanto la barriera di chiusura dell'area commerciale è arretrata rispetto ad essi. (chiarimento richiesto dal parere del servizio di edilizia privata prot. PG/2020/526613 del 03.08.2020)

Sono previsti **103 stalli per auto** di cui tre per diversamente abili ai sensi del **Decreto Ministeriale - Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (1 ogni 50 posti o frazioni di 50)**

I requisiti previsti dalla norma, sono ampiamente rispettati, 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 a senso unico opportunamente distanziati o separati;
- 6) l'installazione 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.

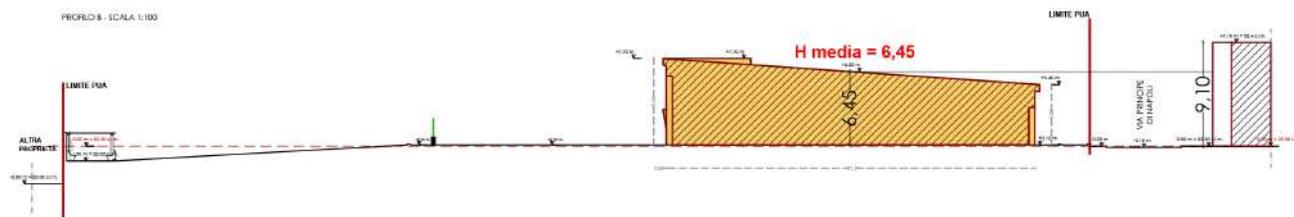
**Tab.5** – Soddisfamento dei parcheggi ai sensi della L.R. n.7 del 21 aprile 2020.

	referimento normativo	indice	superficie di vendita	volume	dotazione minima parcheggi pertinenziali	Superfici previste dal piano
Struttura commerciale		mq/mq	mq/mc	mq	mq	mq
Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM	Lrc 7/2020	1,50	1.3662,09		2.085,75	2.530,00

## 18. Determinazione dell'altezza degli edifici

Il regolamento edilizio del comune di Napoli riporta testualmente: *“altezze delle facciate: nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia l'altezza massima delle facciate non può superare l'altezza media dell'intorno urbano di riferimento, costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto della facciata di riferimento. Il progetto può considerare la possibilità di altezze minori o maggiori, che vanno però motivate e documentate in relazione della morfologia urbana e dei caratteri edilizi assunti come sistema di riferimento.”*

L'edificio ha altezza variabile con un massimo di ml.7,60 ed un minimo di ml.5,30 misurata alla base. Tale altezza è ampiamente inferiore alla media degli edifici circostanti, pertanto si individua ml.7,60 quale altezza massima.



## **19. Caratteristiche tipologiche ed edilizia dell'esercizio commerciale**

La struttura commerciale prevista nel piano ha uno sviluppo planimetrico di mq. 2.343,11, su due livelli, con lato minore di ml. 31,59 e lato maggiore di ml. 72,24. L'accesso alla struttura avviene nell'angolo sud-ovest con un'ampia vetrata ed uno spazio filtro. Altre aperture consentono il rispetto dei flussi di evacuazione e il rapporto illuminotecnico naturale. La sezione trasversale del fabbricato è del tipo trapezoidale con altezza massima di circa ml.7,60 e minima di circa ml.5,30. Si prevede la realizzazione di un solaio interno, al piano primo, dove verranno realizzati gli spogliatoi, i servizi per il personale, la sala riunioni, gli impianti e deposito ed avrà uno sviluppo planimetrico di circa mq. 200,44, pertanto la superficie lorda dell'edificio è di mq. 2.343,11 (2.142,67+200,44). La presenza del solaio interno, al piano primo, e la particolare sagoma dell'edificio determinano diverse altezze interne. Per la parte aperta al pubblico è rispettato il limite dimensionale, presentando un valore dimensionale minimo di ml.4,30 sotto trave, così come per la parte di servizio e destinata alla lavorazione dei prodotti e al loro stoccaggio l'altezza minima è di ml. 3,30. La struttura portante dell'edificio è in cls. precompresso. Le compagnature saranno del tipo prefabbricato coibentato.

Il manufatto edilizio è disposto lungo via Principe di Napoli nel rispetto dei limiti di distanza, previsti dalle norme di piano, tra gli edifici e tra questi ed i confini del lotto. La viabilità carrabile interna al lotto è assicurata da strade di adeguate e sicure sezioni. Una rete di percorsi pedonali, permette l'accesso all'unità commerciale.

La struttura commerciale prevista ha caratteristiche tipologiche conformi all'art.34 della L.R. n.7 del 21 aprile 2020, 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).

Come richiesto dall'art.34 della L.R. n.7 del 21 aprile 2020, il progetto assicura:

- 1) la disponibilità, nel medesimo contesto funzionale, in proprio o per la gestione di terzi, di almeno un'attività artigianale o un esercizio per la somministrazione di bevande e alimenti o un'attività di servizio per la clientela, come agenzia di viaggi, parafarmacia, spazio organizzato per l'intrattenimento dei bambini sotto sotto sorveglianza, centro per la cura della persona;
- 2) le strutture e gli spazi necessari per lo smaltimento dei rifiuti e di raccolta differenziata

**Con nota prot. PG/2019/787448 il servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ha evidenziato:**

- 1) che la struttura commerciale rientra nella tipologia MA/M di cui all'art.4 – Classificazione degli esercizi commerciali della L.R. 1/2014;
- 2) che lo spazio parcheggio a servizio della media struttura è conforme all'allegato A1 della L.R. 1/2004 in quanto superiore al coefficiente 1,5 della sup. di vendita;
- 3) lo spazio privato ad uso pubblico soddisfa il requisito minimo previsto dall'allegato A2 della L.R. 1/2014, tale spazio dovrà essere costituito per il 50% della superficie, da aree a verde, intendendosi per tali non solamente le zone destinate a prato ma anche quelle piantumate con alberi, mentre, per la restante parte, potranno essere costituite o da spazio verde con le medesime caratteristiche o da spazi attrezzati per la sosta e l'intrattenimento dei frequentatori.
- 4) L'area movimentazione merci individuata nel PUA è superiore a quella minima necessaria secondo i parametri di cui all'allegato A2 della L.R. 1/2014





Pianta con indicazione dei percorsi accessibili ai diversamente abili

## 20. 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 sviluppato 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.

Per maggiori dettagli si rimanda alla tavola di progetto PDC9\_ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

## 21. Le opere di urbanizzazione primaria

L'intervento definito dal presente progetto interessa un'area all'incrocio tra Via Argine e Via Principe di Napoli, di superficie totale pari a mq 4.195,00 (di cui mq 143,00 oggetto di cessione).

Le scelte progettuali sono tese a garantire il minor impatto possibile sulla struttura esistente; la posizione dell'ingresso alla struttura commerciale, su via Argine, non è mutata rispetto allo stato di fatto. Il progetto non prevede modifiche della viabilità esistente, ma una riqualificazione generale dello stato di fatto tramite una serie di interventi puntali come: manutenzione straordinaria della segnaletica orizzontale e verticale, la manutenzione straordinaria degli attraversamenti pedonali a raso, la nuova configurazione delle aiuole nel tratto di marciapiede tra il lotto privato e le strade via Argine e via principe di Napoli.

Per l'area oggetto di cessione il progetto prevede l'ampliamento del marciapiede esistente.

La viabilità pedonale e gli attraversamenti pedonali saranno migliorati mediante l'uso di sistemi (rampe, soglie e scivoli) tali da eliminare le barriere architettoniche. (Legge 13 del 1.01.1989, DPR 380/01)

La cantierizzazione dell'area interessata dal progetto e la fasizzazione degli interventi è tale da non interrompere mai la percorribilità dalla strada.

L'area privata, necessaria per l'ampliamento degli spazi pedonali verrà ceduta, con apposito atto, al Comune di Napoli che ne diventa proprietario. La restante area pedonale, pur rimanendo di proprietà privata, sarà di uso pubblico.

**Con nota PG/2019/776573 del 26/09/2019 il servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche ha espresso parere favorevole** a condizione che nei successivi stadi progettuali si tenga conto di quanto riportato nella nota, ovvero:

- 1) la realizzazione delle parti di tappetino di usura nei tratti stradali interessati al PUA sia fatta utilizzando “un tappetino tradizionale con inerti ad elevato contenuto basaltico (non inferiore al 90%);
- 2) per gli interventi stradali, andranno posti in essere tutti gli accorgimenti tali da preservare eventuali sottoservizi presenti;
- 3) si dovrà verificare nella successiva fase di progettazione, anche attraverso il confronto dei progettisti incaricati dal comune per l'efficientamento energetico dell'area, l'effettiva necessità di punti luce aggiuntivi. Nel caso risultasse necessario integrare l'illuminazione del marciapiede oggetto dell'intervento di PUA, i nuovi punti luce aggiuntivi dovranno essere collegati alla rete pubblica (alimentazione di tipo in serie) e dovranno essere rispettate, inoltre, le prescrizioni operative per la realizzazione di nuove porzioni di impianto pubblico, che vengono allegate al parere.

**Con nota PG/2019/786792/ del 30/09/2019 il servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS**, con riferimento agli interventi previsti per il tratto di via Argine prospiciente il lotto interessato dal PUA ritiene che, trattandosi di interventi di minima, essi non confliggono con la realizzazione del BRT, **ha espresso parere favorevole.**

**Con nota PG/2019/0905482 del 11/11/2019 il servizio Viabilità e traffico ha espresso un parere interlocutorio** rilevando “incertezze” nella relazione sulla mobilità e i trasporti, risolte nella nuova versione della relazione costituente uno degli elaborati del PUA integrato ed aggiornato.

Per quanto attiene alle osservazioni relative agli interventi sulla viabilità esistente, la nuova configurazione progettuale del PUA risolve le criticità individuate in quanto:

- 1) non interviene con nuova segnaletica stradale, orizzontale e verticale, limitandosi alla manutenzione ordinaria, dove necessaria, dell'esistente;
- 2) non prevede attraversamenti pedonali rialzati.
- 3) Posizione gli sbarramenti posti a protezione della proprietà privata in posizione arretrata di circa 10 metri dal filo della strada;
- 4) La posizione del passo carraio è stata verificata con il servizio della Municipalità.



N.B. Le informazioni riportate nel grafico di progetto potranno subire modifiche in fase esecutiva poiché è necessario tener conto di altri elementi esistenti (semafori, lampioni, pozzetti, cartellonistica etc.), al fine di configurare un sistema segnaletico armonico integrato ed efficace, a garanzia della sicurezza e della fluidità della circolazione pedonale e veicolare, nel rispetto del "Nuovo Codice della Strada" D.L. 30 aprile 1982 n.285 e s.s.m.

### *Pianta di progetto – incrocio via Argine via Principe di Napoli*

## **22. Valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria**

Per la valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria è stato elaborato un computo metrico estimativo (progetto preliminare), ossia applicando alle quantità caratteristiche delle opere contemplate i corrispondenti prezzi unitari ricavati dal "Prezzario Ufficiale" della Regione Campania 2018, delibera della Giunta Regionale n.824 del 28.12.2017, (determinato nel prezzario regionale dei lavori pubblici anno 2016 con relative analisi dei prezzi approvato con D.G.R. n.359 del 13.07.2016) e da Analisi Prezzi con riferimento alla tabella prezzi del provveditorato per le Opere Pubbliche per la Campania.

Il computo è stato suddiviso in due capitoli. Il primo capitolo riguarda le opere che verranno eseguite nella parte oggetto di cessione pari a mq. 143 e che saranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione. Il secondo capitolo riguarda le opere di manutenzione straordinaria previste per i tratti di strada comunale contenute nel perimetro del PUA.

Il costo delle urbanizzazioni primarie per l'ampliamento del marciapiede di mq. 143 è pari a = € 34.768,55

Il costo degli interventi di manutenzione straordinaria dei tratti stradali comunali compresi nel perimetro del PUA è pari a = € 264.663,17

Complessivamente l'intervento ha un costo di € 299.413,72 a cui si dovranno aggiungere i costi per spese generali.

### **23. 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.

**Con nota PG/2019/776573 del 26.09.2019 il servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche ha espresso parere favorevole** a condizione che nei successivi stadi progettuali si tenga conto di quanto riportato nella nota, ovvero:

- 1) l'impianto di illuminazione a servizio del parco dovrà essere indipendente ed alimentato da una fornitura in BT (della cui attivazione dovrà farsi carico il proponente) e un quadro dedicati al fine di assicurare l'ottimale gestione da parte dei soggetti che saranno individuati e deputati alla manutenzione e gestione del parco stesso, salvo gli eventuali accordi tra il proponente e il servizio competente del Comune di Napoli come previsto dallo schema di convenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione tecnica contenuta nel PUA e riferita alle Opere di Urbanizzazione Secondaria (Parco Attrezzato).



Vista a volo d'uccello del giardino attrezzato



Area giochi



Il pergolato

#### **24. Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria.**

Per la valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria è stato elaborato un computo metrico estimativo (progetto preliminare), ossia applicando alle quantità caratteristiche delle opere contemplate i corrispondenti prezzi unitari ricavati dal “Prezzario Ufficiale” della Regione Campania 2018, delibera della Giunta Regionale n.824 del 28.12.2017, (determinato nel prezzario regionale dei lavori pubblici anno 2016 con relative analisi dei prezzi approvato con D.G.R. n.359 del 13.07.2016) e da Analisi Prezzi con riferimento alla tabella prezzi del provveditorato per le Opere Pubbliche per la Campania.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondarie è pari a = € 301.372,21 a cui si dovranno aggiungere i costi per spese generali.

#### **25. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

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 nuova dotazione dell’arredo urbano e del verde stradale, su un’area

complessiva di 4.052,00 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.

Napoli 14 ottobre 2020

Il tecnico  
Arch. Giovanni Morra