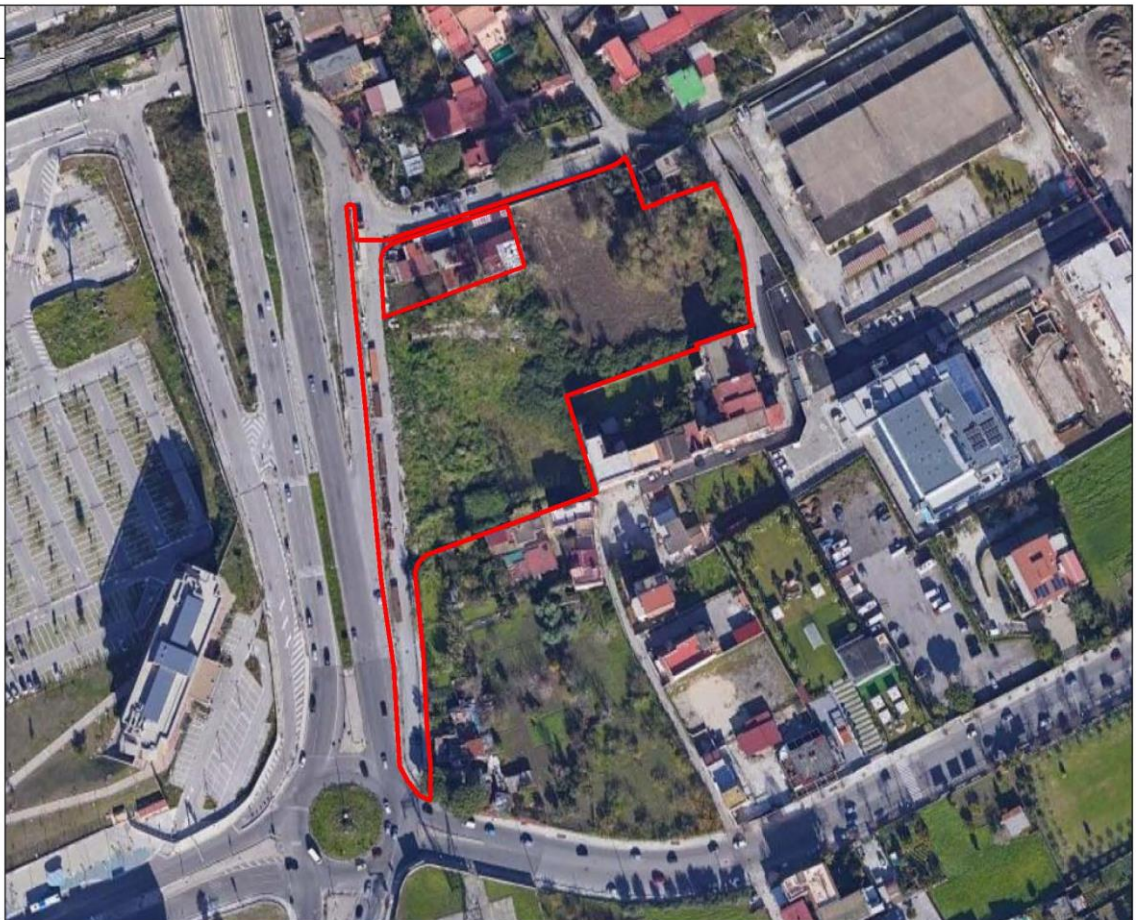


# COMUNE DI NAPOLI

PROGETTO	<input type="radio"/>
PRELIMINARE	<input checked="" type="radio"/>
DEFINITIVO	<input type="radio"/>
ESECUTIVO	<input type="radio"/>



## Piano Urbanistico Attuativo

OGGETTO:

*Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione Primaria  
 Per un'area ricadente nel quartiere di Ponticelli, via Domenico Rea  
 ai sensi de:*

*-artt. 33 e 149 - Ambito n.18: Ponticelli) delle NTA della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli.*

U.01.REL.1

### RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA PROGETTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA

**STUDIO  
 ARCHITETTO  
 DIEGO  
 MAROTTA**

Via Raffaele Morghen n° 92  
 80129 - Napoli  
 081-193.20.695  
 architettomarotta@hotmail.com

Immobile sito in :  
*via Domenico Rea*

Scala di rappresentazione:  
*varie*

Data :  
*Dicembre 2020*

SOGGETTO  
 PROPONENTE

*G.O. Immobiliare  
 e Gestioni S.r.l.*

*G.O.*  
 IMMOBILIARE E GESTIONI S.r.l.  
 Via R. Morghen, 92 - 80129 (NA)  
 Partita IVA 08493391218

PROGETTISTI

Arch. Diego Marotta

COLLABORATORI

Architetto Dario Gaetano Napolitano  
 Geom. Mauro Riso  
 Dott.ssa in Architettura Anna Varrella

## SOMMARIO

<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>Identificativi catastali dell'area oggetto della proposta di PUA</b> <b>segnalibro non è definito. ....</b>	<b>II</b>
<b>Inquadramento del piano con la strumentazione Urbanistica vigente .....</b>	<b>6</b>
<b>Il regime dei vincoli .....</b>	<b>8</b>
<b>Soluzione progettuale proposta .....</b>	<b>9</b>
<b>Quadro sintetico della proposta di progetto definitiva di PUA .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Nuovo varco di accesso carrabile .....</b>	<b>10</b>
<b>2. Media Struttura di Vendita .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Area ad uso pubblico .....</b>	<b>13</b>
<b>4. Nuovo varco di accesso pedonale .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Area di Servizio con impianto di distribuzione di carburante .....</b>	<b>16</b>
<b>Il dimensionamento della proposta di progetto definitivo .....</b>	<b>17</b>

## Premessa

Il sottoscritto Architetto Marotta Diego, nato a Napoli, il 20/03/1971, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n°7548, con studio in Napoli in Via Raffaele Morghen n°92, in qualità di tecnico incaricato dalla **Società G.O. Immobiliare e Gestioni S.r.l.** – C.F. 08493391216 – nella persona dell'*Amministratore Unico* Sig.ra **Giustiniani Barbara** C.F. GSTBBR74T50F839Y, nata a Napoli il 10/12/1974 relaziona quanto segue;

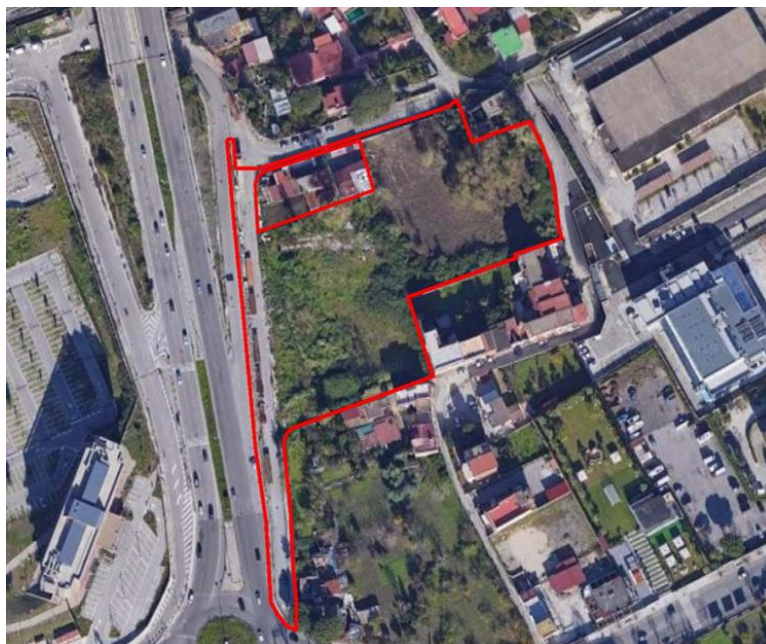
La presente relazione riguarda il progetto definitivo di Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata (istanza presentata al Servizio Urbanistica PG /2017/887886 del 16/11/2017) da realizzarsi in via Domenico Rea nel quartiere di Ponticelli, redatto in conformità della normativa Vigente:

- Legge Regionale Campania 22/12/2004 n.16 in materia di *Norme sul Governo del Territorio*;
- Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) della *Variante Generale al PRG di Napoli* approvata con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n.323 del 11/06/2004;
- Delibera Giunta Regionale della Campania del 11/05/2007 n.834 in materia di *Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico – Ambientali e Culturali* (Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio";
- Disposizione Dirigenziale n.18 del 14/03/2008 Disciplinare per il procedimento di *Valutazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata*;
- Decreto Ministeriale n.1444 del 02/04/1968 in materia di *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti*;

- Legge Regionale n.7/2020 in materia di *Distribuzione Commerciale*;
- *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche dell'Autorità di Bacino della Campania Meridionale*.

## Il progetto

L'area interessata dal Progetto definitivo dal Piano è racchiusa tra via Domenico Rea e via Censi dell'arco, al confine con il Comune di Cercola (Fig.2), in prossimità dell'*Ospedale del Mare*, non lontano dalla *Stazione dei Carabinieri Comando Napoli Ponticelli*, e dell'*Ufficio del Giudice di Pace di Barra*. Il collegamento principale della zona è costituito da via Luca Pacioli che conduce, in direzione Napoli, alla SS 162 dir e a via Argine, mentre da Napoli consente di raggiungere il quartiere Barra e i comuni di San Giorgio a Cremano e Cercola.

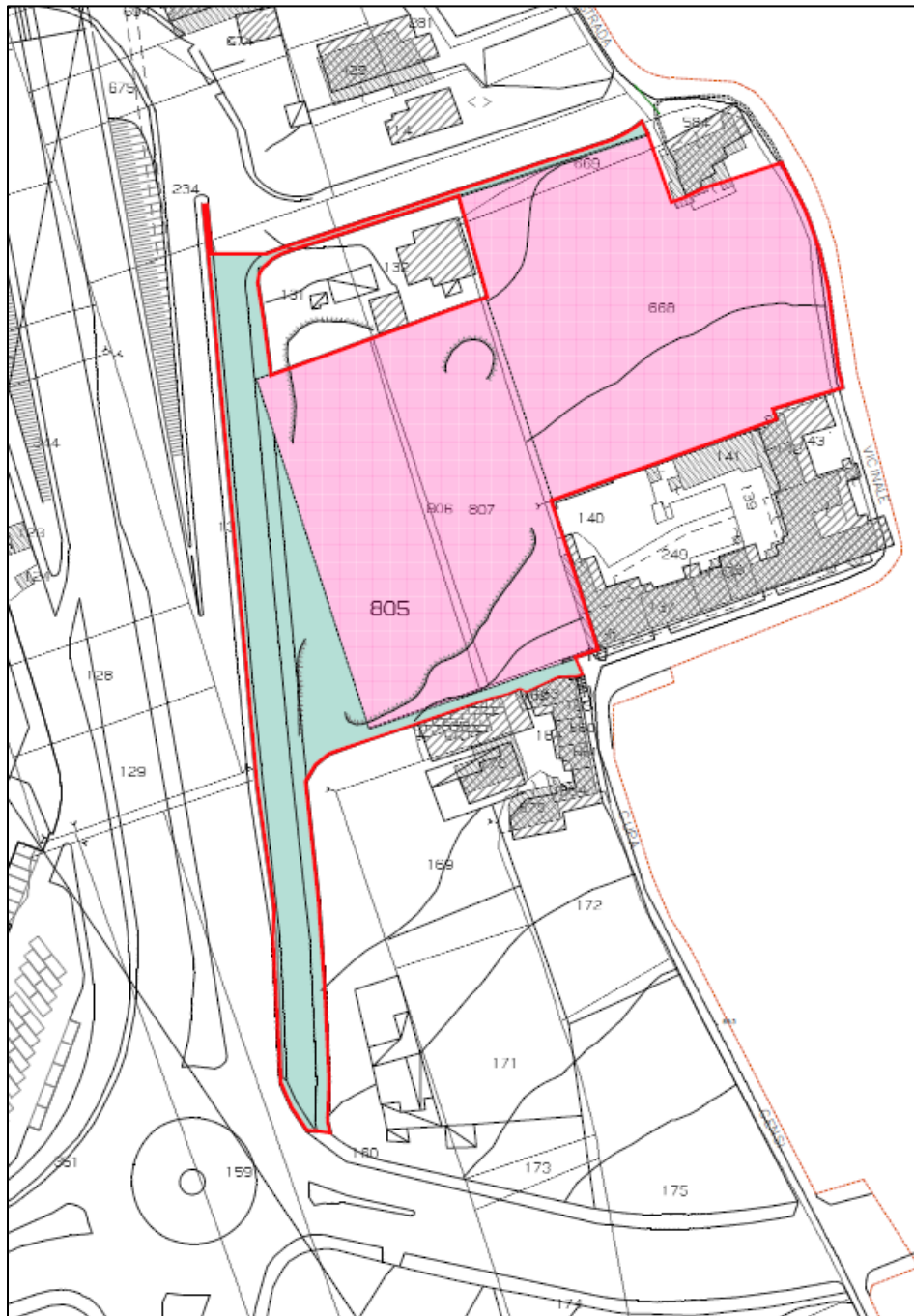


*Area oggetto di Intervento*

Il Piano Urbanistico Attuativo, interessa un'area composta in parte da proprietà private e in parte da proprietà pubbliche. In particolare essa è composta dalle proprietà private censite al Catasto dei Terreni al Foglio 164, p.lle 668, 669, 805, 806, 807 e dalle proprietà pubbliche censite al Catasto dei Terreni al Foglio 164,

p.lle 130, 131, 132, 160 (Fig.3). Complessivamente la proposta riguarda una superficie totale (calcolata da rilievo topografico) di **11.957,00 mq** così composta:

- **9.001,00 mq** superficie di proprietà privata;
- **2.956,00 mq** superficie di proprietà pubblica.



*Fig.3: Proprietà pubbliche e proprietà private*

Nello specifico:

- La p.lla 668 ha una superficie catastale di 4548,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 4488,00 mq.
- La p.lla 669 ha una superficie catastale di 177,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 127,00 mq.
- La p.lla 805 ha una superficie catastale di 2193,00 mq.
- La p.lla 806 ha una superficie catastale di 127,00 mq.
- La p.lla 807 ha una superficie catastale di 2066,00 mq.
- La p.lla 130 ha una superficie catastale di 3410,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 1477,00 mq.
- La p.lla 131 ha una superficie catastale di 890,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 215,00 mq.
- La p.lla 132 ha una superficie catastale di 730,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 140,00 mq.
- La p.lla 160 ha una superficie catastale di 6180,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 1058,00 mq.

## **Inquadramento del piano con la strumentazione Urbanistica vigente**

L'area oggetto della seguente proposta di piano, è classificata alla Tavola 6 della Zonizzazione territoriale, foglio 17, come zona Bb "Espansione recente". L'art.33 che disciplina la zona Bb (Fig.1) prevede, al comma 5 che siano consentiti *"[...] strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime d'intervento non siano inferiori a 5000 mq di territorio comunale"*; mentre al comma 6 stabilisce per gli *strumenti urbanistici esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata, un **indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq.***

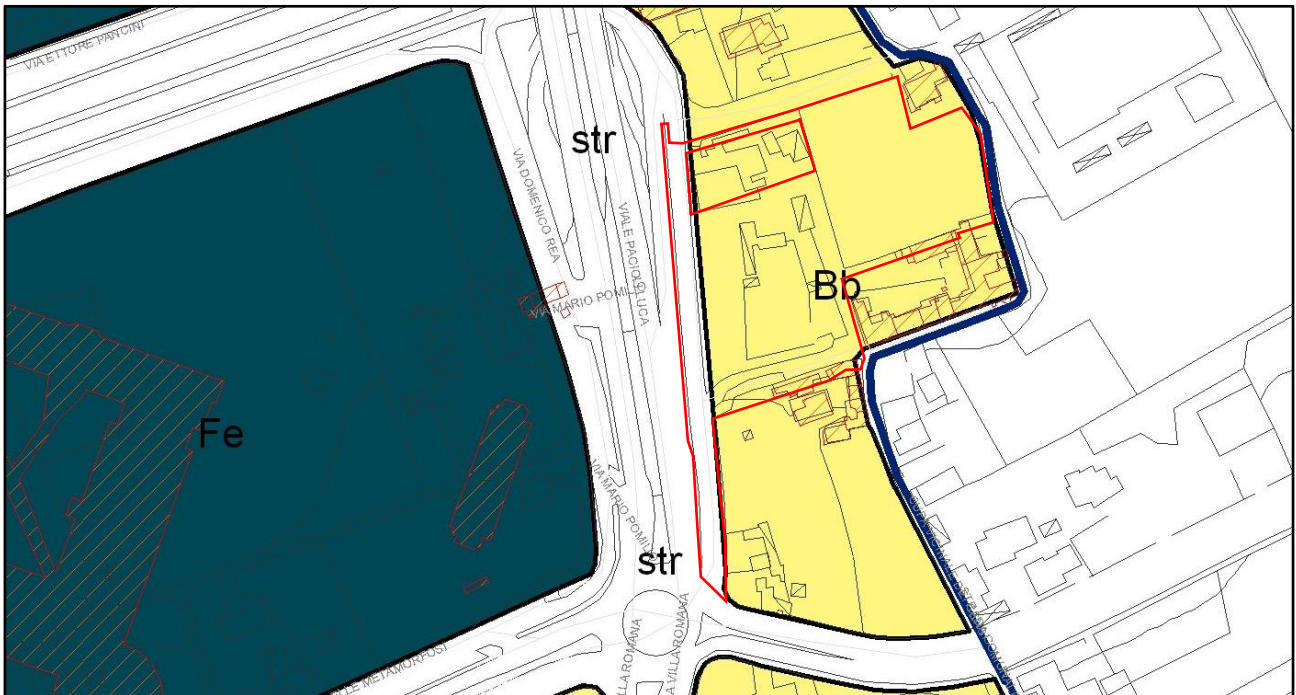
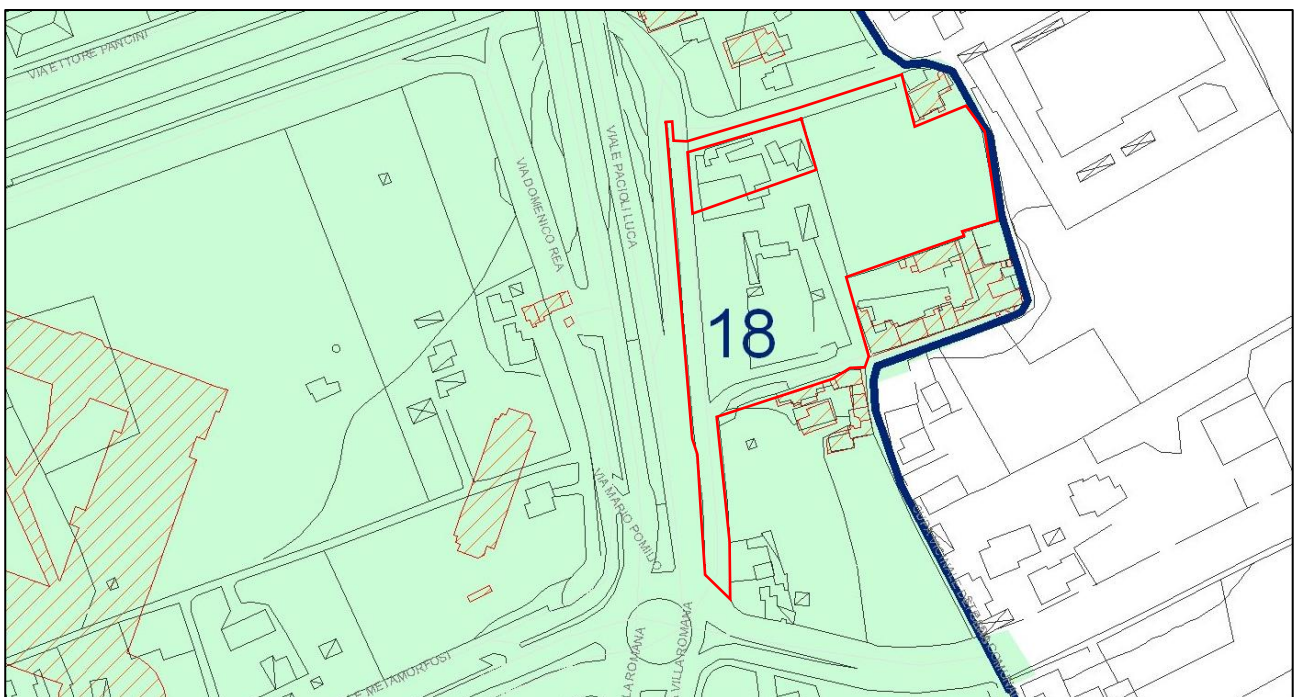


Fig.5: Stralcio Zonizzazione Territoriale

Il lotto oggetto della proposta d'intervento ricade nell'**Ambito n.18 - "Ponticelli"** art.149 (Fig.6), scheda n.77 delle NTA della variante Generale al PRG di Napoli.



*Fig.6: Stralcio scheda 77 – Ambito 18: Ponticelli*

## **Il regime dei vincoli**

Il lotto interessato dall'intervento è interessato dal seguente regime vincolistico:

### **Vincoli Ambientali ed Archeologici**

- Non rientra nei perimetri di zone per la disciplina del Vincolo Archeologico (Tav.14) art.58 della Variante al PRG;
- Non rientra nelle aree vincolate ai sensi dell'art.142 del D.lgs. 42/2004;
- Non rientra in aree di vincolo ai sensi del Piano Paesistico Agnano Camaldoli-Posillipo;
- Non rientra in aree dichiarate di notevole interesse pubblico;
- **Rientra nelle aree incluse nel Piano di Zonizzazione Acustica (L.457/95) come Zona II.**
- **Rientra nei perimetri di zone per la disciplina di Vincoli Geomorfologici (Tav.12) come Area Stabile;** Non rientra in aree di vincolo per la pericolosità idraulica;
- Non rientra in aree di vincolo per la pericolosità franosa;
- Non rientra in aree di vincolo per la pericolosità del rischio atteso;
- **Rientra nelle aree incluse nel Piano di Tutela del suolo e delle risorse idriche – Classe di tutela molto bassa;**

### **Parchi Regionali e Metropolitan**

- Non rientra nelle aree incluse nel piano del Parco delle Colline;
- Non rientra nelle aree incluse nel piano di Parco Campi Flegrei;

### **Fasce di rispetto**

- Non rientra in aree di rispetto metanodotti;
- Non rientra nella fascia di rispetto ferrovie;
- Non rientra nella fascia di rispetto demanio idrico;
- Non rientra nella fascia di rispetto autostrade;
- Non rientra nella fascia di rispetto elettrodotti;
- Non rientra nella fascia di rispetto “cono di atterraggio” aeroporto.



## Soluzione progettuale proposta

La proposta di PUA in oggetto comprende la realizzazione di una Media Struttura di Vendita e di un'Area di Servizio con impianto di distribuzione di carburante, entrambe dotate di ampi parcheggi di pertinenza, aree verdi e percorsi pedonali; l'apertura di un nuovo varco su via Luca Pacioli e la realizzazione di una rampa in discesa di accesso a via Domenico Rea e alle strutture di progetto; la sistemazione della sede stradale di via Domenico Rea comprensiva di marciapiedi, rampe per i diversamente abili e spazi verdi; la realizzazione dell'arredo urbano, di aree verdi attrezzate per lo svago, il gioco e lo sport. L'area oggetto del Piano, è di **11.957,00 mq** di cui **9.001,00 mq** di **proprietà privata** e **2.956,00 mq** di **proprietà pubblica**. Il progetto prevede interventi di Urbanizzazione Primaria riguardanti viabilità carrabile, percorsi pedonali, spazi verdi per la cui realizzazione, al fine di ottenere un miglior allineamento del marciapiede lungo via Domenico Rea cupa vicinale dei Censi, è prevista la cessione al Comune delle seguenti aree:

- Superficie pari a **30,00 mq**, facente parte del cespite identificato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 164 alla p.IIa 805;
- Superficie pari a **55,00 mq**, facente parte del cespite identificato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 164 alla p.IIa 669.

Per effetto di tale cessione risulterà:

- **Superficie privata pari a 8.916,00 mq**
- **Superficie pubblica pari a 3.041,00 mq**

La superficie privata sarà suddivisa come segue:

- La Media Struttura di Vendita insisterà su un'area di **6.977 mq**;
- L'Area di Servizio – Distributore di Carburante su una superficie di **1939,00 mq**.

L'Area Privata è interamente classificata dalla Variante Generale al PRG del Comune di Napoli come zona Bb, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq. *L'indice di fabbricabilità territoriale (Ift) è il volume*

*complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale* (art.7 delle NTA della Variante al PRG del Comune di Napoli). Il lotto ha una **Superficie Territoriale (St)** di **9.001,00 mq** da cui deriva un volume massimo realizzabile pari a **18.002,00 mc**. Si riporta il calcolo del volume:

$$V_{\text{max edificabile}} = I_{ft} \times St = 2 \text{ mc/mq} \times 9.001,00 \text{ mq} = 18.002,00 \text{ mc}$$

Il progetto per la realizzazione della Media Struttura prevede un volume di **10665 mc**, quello per la realizzazione dell'Area di Servizio, un volume di **960 mc**, di conseguenza si avrà un volume totale di progetto pari a **11625,00 mc**, inferiore al volume massimo edificabile precedentemente definito pari a **18.002,00 mc**. Di seguito si sintetizza quanto detto:

$$V_{\text{Media Struttura di Vendita}} = 10665,00 \text{ mc}$$

$$V_{\text{Area di Servizio}} = 960,00 \text{ mc}$$

$$V_{\text{Totale di Progetto}} = 11625,00 \text{ mc}$$

$$V_{\text{edificabile Progetto}} < V_{\text{max edificabile}} = 11625,00 \text{ mc} < 18.002,00 \text{ mc}$$

## **Quadro sintetico della proposta di progetto definitiva di PUA**

La proposta di PUA prevede le seguenti realizzazioni:

1. Nuovo varco di accesso carrabile che da Via Luca Pacioli permetta l'immissione lungo Via Domenico Rea (già Via Cupa Pironti);
2. Media Struttura di Vendita;
3. Area ad uso pubblico costituita da verde attrezzato per lo svago, il gioco e lo sport e spazio denominato "Giardino degli odori e dei sapori";
4. Nuovo varco di accesso pedonale che da Cupa Vicinale dei Censi permetta l'ingresso alla Media Struttura di Vendita e realizzazione di nuovo marciapiede (come richiesto in "Conferenza dei Servizi" dal Comune di Cercola con nota PG\_47674 – Prot\_Par 0007957 del 30/05/2019);
5. Area di Servizio con impianto di distribuzione di carburante.

### **1. Nuovo varco di accesso carrabile**

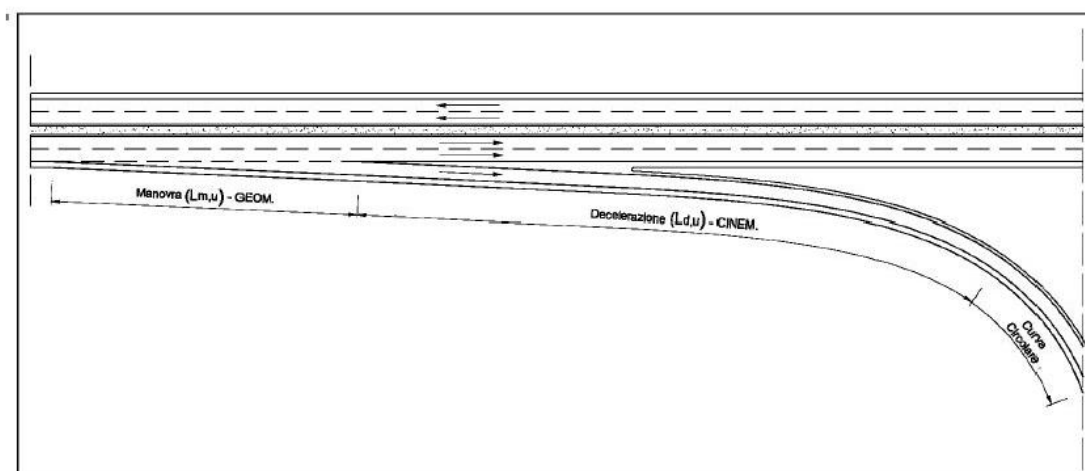
Al fine di migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'area oggetto del presente PUA, si è reso necessario porre l'attenzione sul problema dell'accesso alla Via Domenico

Rea. Attualmente l'unico collegamento esistente tra Via Domenico Rea e Via Luca Pacioli è la rampa di immissione preferenziale per il parcheggio riservato ai visitatori dell'Ospedale del Mare e per i clienti dell'Albergo annesso alla struttura. L'area, quindi, risulta completamente isolata e inaccessibile, complice anche il fatto che il tratto di strada che confina con le proprietà dei proponenti, risulta anche essere senza uscita. Da queste premesse, scaturisce l'esigenza di creare un nuovo varco di accesso diretto tra via Pacioli e Via Domenico Rea che migliori e ottimizzi la fruibilità dell'area e delle opere previste in questo PUA. Il progetto, prevede la realizzazione di un nuovo varco d'accesso, a 24,40 m metri dalla rotonda di Via Pacioli e la realizzazione di una rampa che permetta il superamento del dislivello stradale pari a metri 1,67.

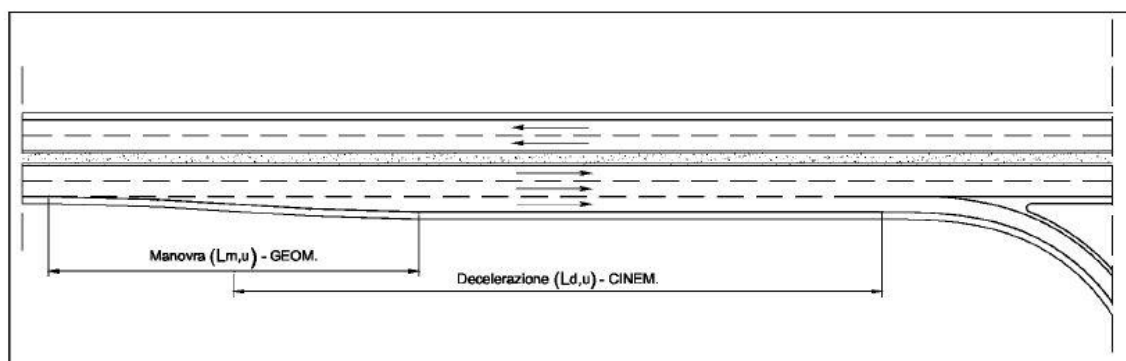
L'elaborazione è stata condotta seguendo i requisiti geometrici indicati dalla normativa vigente: D.M. 19 aprile 2006 "Norme Funzionali e geometriche pe la costruzione di intersezioni stradali".

Le corsie di uscita (o di diversione) sono composte dai seguenti tratti elementari:

- Tratto di manovra di lunghezza  $L_{m,u}$ ;
- Tratto di decelerazione di lunghezza  $L_{d,u}$  (comprendente metà della lunghezza del tratto di manovra  $L_{m,u}$ ) coincidente interamente con l'elemento a curvatura variabile, nel caso di tipologia *ad ago* (Figura 5-1), o parallelo all'asse principale della strada, nel caso di tipologia parallela (Figura 5-2).



**Figura 5-1** – Tratto di decelerazione con l'elemento a curvatura variabile (*cd. ad ago*)



**Figura 5-2** - Tratto di decelerazione parallelo all'asse principale della strada

Vista la conformazione dell'area in oggetto, si è proceduto a separare le due rampe, prevedendo un marciapiede tra le due:

- la prima di collegamento con l'area del PUA;
- la seconda di collegamento con l'Ospedale del Mare.

Per la soluzione tecnica di questi tratti vedasi "U.02.REL.2 Studio Trasportistico con Asseverazione".

Il tratto compreso tra l'uscita della rotatoria e l'innesto della rampa di uscita per l'area del PUA, non si configura come zona di scambio essendo lo stesso sia oggi, sia nella configurazione di progetto, organizzato con una corsia di uscita di larghezza pari a circa 7.00 metri in ossequio a quanto richiesto dal D.M. 19/04/2006 al punto 4.5.2. In particolare, si è prevista una nuova conformazione per il braccio di uscita dalla rotatoria esistente in direzione Via Luca Pacioli, portando la corsia ad una larghezza di 4.50 m con banchina in destra da 1.00 m e in sinistra da 1.50 m fino all'inizio del tratto di manovra della rampa per l'accesso all'area del PUA. Tale conformazione non consente il verificarsi di flussi di scambio veicolare, garantendo al contempo, un approccio alle manovre in sicurezza per tutti i mezzi in transito lungo l'infrastruttura.

Per il braccio afferente a Via Della Villa Romana provenendo da Via Delle Metamorfosi, si è prevista la realizzazione di una corsia esclusiva per la svolta a destra, segnalata e definita mediante la realizzazione di un'isola semi-sormontabile. Le dimensioni di tale corsia si conformano a quelle della rotatoria di-

progetto con corsia di 4.50m e banchina con ampiezza variabile da 1.00m a 0.50m. Gli altri bracci verranno adeguati alle dimensioni compatibili con la normativa mediante l'utilizzo di segnaletica orizzontale al fine di limitare gli interventi fisici sull'area di transito in oggetto. Per quanto detto, tutte le corsie e l'anello giratorio della rotatoria saranno uniformate mediante opportune zebraure.

## 2. Media Struttura di Vendita

Il progetto prevede la realizzazione di un insediamento commerciale per la media distribuzione costituito da un capannone di **1.720,00 mq** per la vendita di prodotti alimentari e non, con annesso piazzale destinato a parcheggio pertinenziale e spazio per la **movimentazione delle merci**. L'intero complesso è costituito da un capannone prefabbricato in cemento armato che si sviluppa su di un unico livello.

## 3. Area ad uso pubblico

Da sempre si associa il miglioramento della qualità della vita cittadina con la presenza di verde urbano, per questo motivo è prevista la realizzazione di un'ampia area di **772,00 mq** ad uso pubblico di cui **708,00 mq** attrezzata per lo svago, il gioco e lo sport, con un arredo urbano semplice, moderno e ben integrato con le caratteristiche intrinseche del luogo, per lo più realizzato in pietra lavica, legno, calcestruzzo e profilati in metallo, e **64,00 mq** di area a verde, in ottemperanza alla LR della Regione Campania 7/20, nella quale saranno impiantate varie essenze vegetali, capaci di migliorare la qualità ed il decoro di una zona fortemente degradata della città. Nella parte attrezzata per lo svago, il gioco e lo sport si propone la realizzazione di un **"Playground"** per il gioco dei bambini e di un **"Parco Urbano"** con essenze arboree, percorso pedonale e panchine per trascorrere il tempo libero; nella parte derivante dalla LR 7/20 si propone la realizzazione di un giardino denominato **"Giardino degli odori e dei sapori"** che segue il concetto più ampio, relativamente recente, degli orti urbani. Questo giardino infatti, è sì pensato come un percorso olfattivo e sensoriale tra le piante officinali e gli alberi di arancio e limone, ma anche come un'esplorazione di colori che sfocia nelle ampie chiome ad ombrello degli alberi di acacia che si arricchiscono in estate di fiori rosa profumati e che nella loro imponenza rappresentano il trait d'union tra l'esperienza emotiva e l'uso più comune del verde che è quello di elemento d'arredo urbano.

#### **4. Nuovo varco di accesso pedonale**

Si è proceduto allo studio di soluzioni progettuali migliorative tese a riqualificare Cupa Vicinale dei Censi al confine con Cercola attraverso la realizzazione di un marciapiede lungo il tratto confinante con l'area di pertinenza della media struttura di vendita e la realizzazione di una gradonata di accesso alla stessa e di un'aiuola con piantumazioni arboree. Così come richiesto dal Comune di Cercola con nota PG\_47674 – Prot\_Par 0007957 del 30/05/2019.

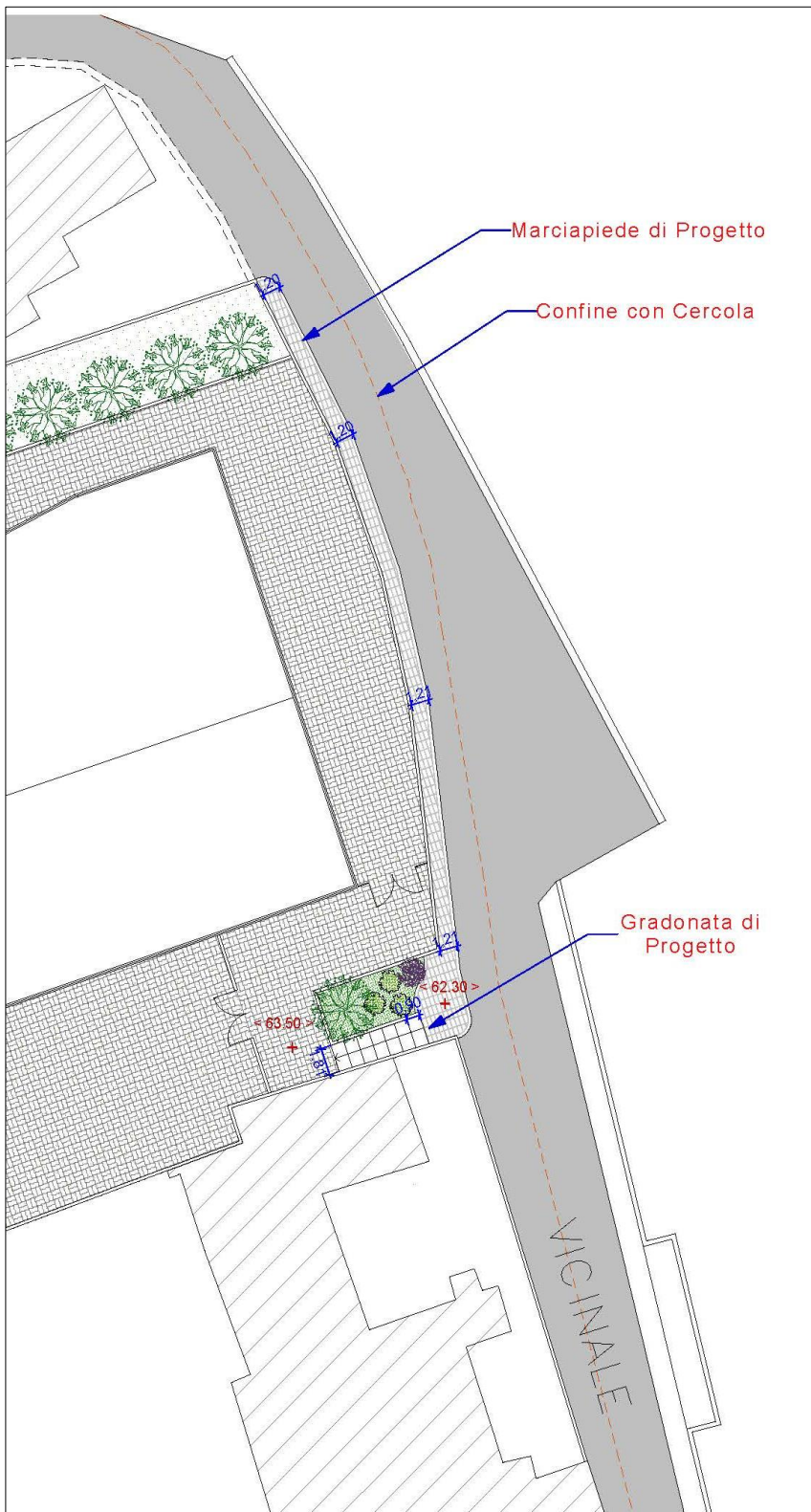


Fig. 10: Interventi su cupa Vicinale dei Censi

Come si evince dallo stralcio di progetto riportato a lato, il nuovo marciapiede pubblico lungo via Censi dell'Arco, è ubicato nell'unico tratto dove essa è resa possibile dalla disposizione degli edifici e delle mura di recinzione esistenti, nonché dalle dimensioni della sede stradale.

La presenza di fabbricati sporgenti nel tratto Nord e di mura sul confine stradale nel tratto più a Sud (tratto in cui è inoltre impossibile allargare la sede stradale che invece nel tratto a Nord presenta un'ampia carreggiata) non consentono di prolungare ulteriormente e con continuità il percorso pedonale in progetto. Il tratto pedonale di cui sopra conduce ad un piccolo slargo arricchito da uno spazio destinato a verde piantumato con essenze

arboree ed arbustive ornamentali delle stesse specie utilizzate per le altre aree verdi previste dalla proposta di PUA in modo da realizzare una continuità anche dal punto di vista ambientale e del paesaggio urbano. Viene realizzata una gradonata di larghezza e pendenza tale da favorire la passeggiata e il godimento dello spazio verde da parte degli abitanti dell'area che sono ritenuti in una posizione di centralità rispetto al progetto al pari degli utenti delle attività da insediare. Tale gradonata mette in connessione Cupa Vicinale dei Censi dell'Arco con la media struttura di vendita e, attraverso di essa, con Via Domenico Rea. Gli interventi proposti nel loro complesso sono volti a concretizzare la continuità tra Via Domenico Rea e Cupa Vicinale dei Censi sia dal punto di vista dei flussi di persone che dal punto di vista ambientale puntando sull'unitarietà progettuale al fine di arrecare beneficio non solo al quartiere di Ponticelli ma anche al vicino Comune di Cercola (Fig.10). Quanto detto viene attuato riservando particolare attenzione soprattutto agli abitanti dell'area oltre che agli utenti del distributore e della media struttura di vendita.

## **5. Area di Servizio con impianto di distribuzione di carburante**

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto di distribuzione carburante costituito da uno spazio destinato all'erogazione sormontato da una pensilina, e un edificio di forma rettangolare destinato ad uso ufficio e ad attività commerciale (bar e tabacchi); tale area non rientra nelle tavole di individuazione delle "aree di opportunità" previste dal Piano di razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti (Fig.11).



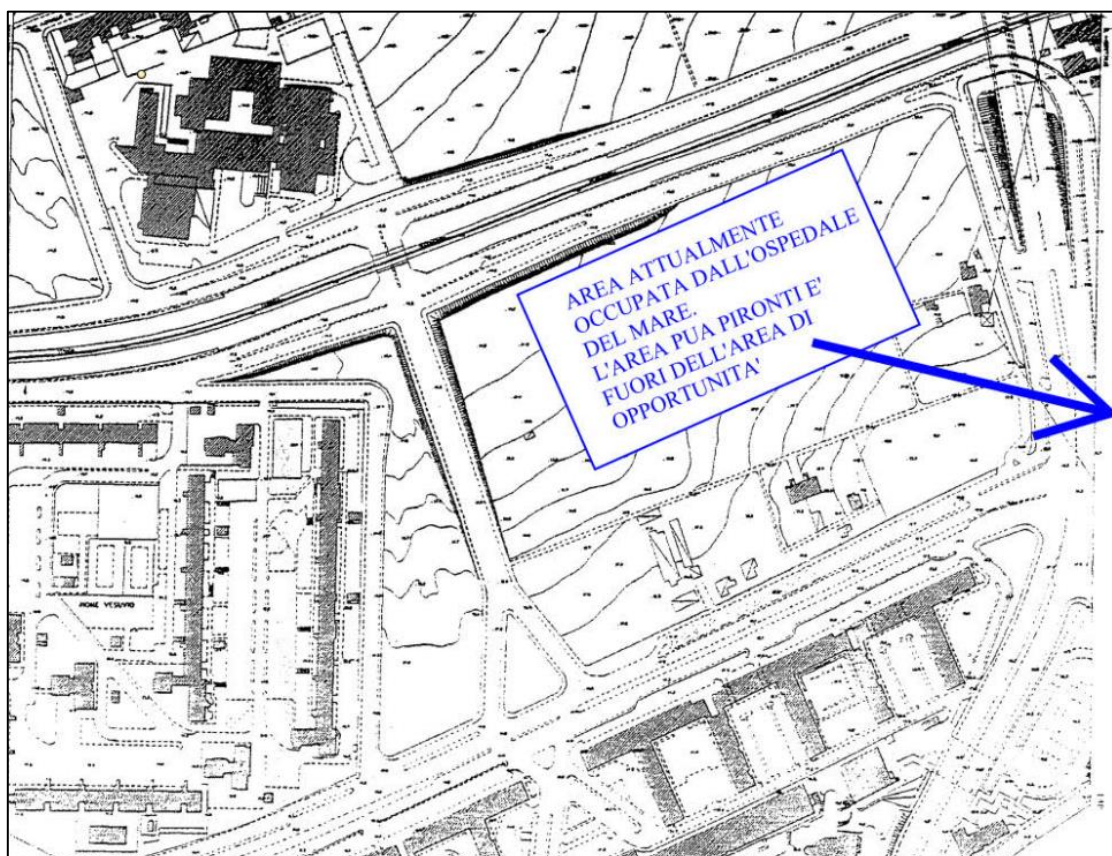


Fig. 11: Stralcio Piano di razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti

## Il dimensionamento della proposta di progetto definitivo

L'area oggetto della proposta di PUA ha una superficie di **11.957,00 mq** di cui **9.001,00 mq** di proprietà privata e **2.956,00 mq** di proprietà Comunale. Il progetto prevede la realizzazione di:

- Media Struttura di Vendita;
- Area di Servizio con impianto di distribuzione di carburante;
- Aree per il parcheggio di pertinenza alle strutture commerciali;
- opere di urbanizzazione primaria che consistono in viabilità pubblica, percorsi pedonali, arredo urbano e spazi verdi.

L'indice di fabbricabilità territoriale della zona è di **2 mc/mq** che consente di edificare un volume massimo di **18.002,00 mc**. Il progetto prevede la costruzione di un volume di **11.625,00 mc** di cui **10.665,00 mc** sono costituiti dall'edificio della Media Struttura di Vendita e **960,00 mc** sono costituiti dall'edificio dell'Area di Servizio. Si prevede che la Media Struttura di Vendita sia ubicata in un'area di **6.977,00 mq** in cui saranno realizzati:

- l'edificio commerciale di **1.720,00 mq**;
- un parcheggio di **2.497,00 mq**;
- un'area di pertinenza della struttura commerciale **1.847,00 mq**
- un'area di **772,00 mq** ad uso pubblico di cui **708,00 mq** a verde attrezzato per lo svago, il gioco e lo sport e **64,00 mq** (orto urbano) derivanti dall'applicazione della LR Campania 7/20;
- un'area per la movimentazione delle merci di **141,00 mq**.

L'Area di Servizio da progetto ha una superficie complessiva di **1.939,00 mq** di cui:

- **240,00 mq** impegnati dall'edificio commerciale;
- **460,00 mq** utilizzati per il parcheggio;
- **769,00 mq** occupati dal distributore di carburante con la relativa viabilità interna e da spazi verdi pertinenziali.
- **470,00 mq** destinati al verde.

### Urbanizzazione Primaria

il progetto prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria per un totale di **3.041,00 mq**:

- Apertura di un nuovo varco su via Luca Pacioli a 24,40 m di distanza dalla rotonda, per consentire l'accesso su via Domenico Rea attraverso una rampa di **mq 182,00**;
- Riqualficazione di via Domenico Rea attraverso il rifacimento della sede stradale e dei relativi marciapiedi lungo il tratto in cui essa confina con l'area di intervento, la realizzazione di piazzali pedonali con arredo

urbano, spazi verdi, rampe di accesso per diversamente abili. Tali interventi riguarderanno una superficie di **mq 2.595,00** di cui **mq 30,00** di proprietà del proponente ceduti all'amministrazione Comunale;

- Realizzazione di marciapiede lungo Cupa Vicinale dei Censi sul lato Nord dell'area d'intervento per una superficie totale di **mq 198,00** di cui **mq 55,00** di proprietà del proponente ceduti all'amministrazione Comunale;
- Realizzazione di marciapiede lungo Cupa Vicinale dei Censi sul lato Est dell'area d'intervento per una superficie totale di **mq 66,00**.

### **Standard urbanistici**

In merito alle dotazioni di **standard urbanistici**, l'art.5 del DM 1444/68 al punto 2 stabilisce che nei nuovi insediamenti a carattere commerciale venga corrisposta, per ogni 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento, la quantità minima di 80 mq di spazio (escluse le sedi viarie) di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Il progetto, in conformità alle vigenti norme prevede una **Superficie Lorda di Pavimento (Slp) totale pari 1.960,00 mq** data da:

- **Superficie Lorda di Pavimento (Slp)** della media struttura di vendita pari a **1.720,00 mq**;
- **Superficie Lorda di Pavimento (Slp)** del volume edilizio previsto nell'area di servizio pari a **240,00 mq**.

Secondo l'art. 5 del D.M. 1444/68 un'area pari all'80% della superficie lorda di pavimento totale deve essere destinata a spazi pubblici di cui almeno la metà a parcheggio pubblico. La superficie lorda di pavimento prevista dal progetto è pari a **1.960,00 mq** per cui:

- **Slp x 0,8 = 1.960,00 mq x 0,8 = 1.568,00 mq**
- **1.568,00 mq x 0,5 = 784,00 mq** destinati a parcheggio
- **1.568,00 mq x 0,5 = 784,00 mq** destinati a verde.

In sintesi:

- **Superficie Lorda di Pavimento tot. = 1.960,00 mq** così ripartita:
  - **Slp MEDIA STRUTTURA = 1.720,00 mq**
  - **Slp AREA DI SERVIZIO = 240,00 mq**

**Spazi pubblici: 1.960,00 mq x 0,8 = 1.568,00 mq**

Di cui:

**Parcheggio pubblico** DM 1444/68: **1.568,00 mq x 0,5 = 784,00 mq**

Relativamente a tale fabbisogno di attrezzature, come si è detto pari a 1.568,00 mq di cui 784,00 mq destinati a parcheggio, si è riscontrata l'impossibilità di reperire all'interno dell'area oggetto della proposta di piano, spazi con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di dette attrezzature. In considerazione di ciò, si propone di assolvere agli obblighi di cui al DM 1444/68, mediante la **"monetizzazione"** sia del valore di acquisizione delle aree dovute, valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente agenzia del territorio, sia della realizzazione delle relative opere.

### **Dotazioni minime (parcheggio)**

La Legge Regionale della Campania 7/20 stabilisce che gli esercizi commerciali rispettino una determinata dotazione minima di aree destinate a parcheggio. Tale dotazione, per le medie strutture di vendita (MA/M), viene calcolata moltiplicando la superficie di vendita per il coefficiente 1,5.

La superficie di vendita prevista dal progetto per la Media Struttura di vendita è pari a 1204,00 mq per cui **1.204,00 mq x 1,5 = 1.806,00 mq** da destinare a parcheggio.

*Aree da destinare a parcheggio – coefficiente pari a 1,5*

**Parcheggio** L.R.7/20: **1.204,00 mq x 1,5 = 1.806,00 mq**

Il progetto prevede la realizzazione di **2.497,00 mq** di parcheggio per cui:

- per la Legge Regionale 7/2020

$$S_{\text{parcheggio da progetto}} = 2.497,00 \text{ mq} > S_{\text{parcheggio L.R. 7/20}} = 1.806,00 \text{ mq};$$

- per la Legge 122/89 (Tognoli) modificando l'art. 41 sexies della Legge 1150/42 stabilisce che "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". L'edificio della Media Struttura di Vendita ha un volume di 10.665 mc e dunque sono richiesti 1.066,50 mq di parcheggi; il progetto, come già detto, prevede 2.497,00 mq di parcheggi che fanno sì che anche la Legge Tognoli risulti rispettata. L'edificio dell'area di Servizio ha un volume di 960,00 mc a cui corrisponde un fabbisogno di 96 mq di parcheggio; da progetto si prevede la realizzazione di 460 mq di parcheggio

$$S_{\text{parcheggio}} = V_{\text{edificabile Progetto}} / 10 \text{ m.}$$

La LR Campania 7/20 stabilisce per gli esercizi commerciali determinate dotazioni di aree destinate all'uso pubblico ed alla movimentazione delle merci. Riguardo le Medie Strutture di vendita tali dotazioni si ottengono moltiplicando la Superficie Lorda di Pavimento per un coefficiente pari a 0,03. La superficie di vendita è 1.204,00 mq dunque:

- $S_{\text{ad uso pubblico}}: 1.204,00 \text{ mq} \times 0,03 = 36,12 \text{ mq}$
- $S_{\text{movimentazione merci}}: 1.204,00 \text{ mq} \times 0,03 = 36,12 \text{ mq}$

Il progetto prevede una superficie ad uso pubblico pari a **64,00 mq** che sarà adibita ad "orto urbano" e una superficie destinata alla movimentazione delle merci pari a **141,00 mq**.

		Rif. Normativo	Superficie di Piano	Volumi
S E R V I Z I P R I V A T I	Volumi commerciali di nuova costruzione If=2,00 mc/mq	NTA al P.R.G. art. 33 c. 5 e 6 mq <b>9.001,00</b> x 2.00mc/mq= mc edificabili <b>18.002,00</b>	<b>1.720,00 mq</b>	<b>10.665,00 mc</b>
			(h Media Struttura di Vendita=6,20)	
			<b>240,00 mq</b>	<b>960,00 mc</b>
			(h Area di Servizio=4,00)	
			<b>1.960,00 mq (Totale)</b>	<b>11.625,00 mc(Totale)</b>
	Aree destinate ad uso pubblico e a movimentazione delle merci		<b>708,00 mq</b>	-
		Art. 36 ed Allegato "D" LRC 7/2020 e smi: 0,03 mq/mq di sup. vendita (sup. vendita = mq <b>1.204,00</b> )	<b>64,00 mq</b>	-
		- Aree a verde ad uso pubblico: 1.204 mq x 0,03=36,12mq	<b>141,00 mq</b>	-
		- Movimentazione merci: 1.204 mq x 0,03=36,12mq		
	Parcheggi art. 35 LRC 7/2020 smi (compresa viabilità di servizio)	Art. 35 ed Allegato "C" LRC 7/2020 e smi - MA/M 1,5 mq/1,00 mq di sup. di vendita:(sup. vendita = mq 1.204,00) mq 1.204,00 x 1,5 = mq 1.806,00 mq	<b>2.497,00 mq</b>	-
	Viabilità di raccordo parcheggi e viabilità principale	Art. 35 LRC 7/2020 e smi	<b>1.289,00 mq</b>	-
	Area di Parcheggio (compresa viabilità di servizio) media distribuzione	Legge 122/89 (Tognoli) modificando l'art. 41 sexies della Legge 1150/42:  parcheggi (mq) = Volume Edificato (mc) x 0,1 10665,00 mc x 0,1 = <b>1066,50 mq</b>	<b>2.497,00 mq</b>	
	Verde privato, pedonale ed alberature media distribuzione	art. 16 - c. 1 - NTA al PRG 150 alberature/ha di parcheggio a raso 0,015 alberi/mq parcheggio: mq 2.497,00 x 0,015 = 37 alberi: 37 alberi x 20 mq/alb.= ca mq 740,00	<b>772,00</b> (verde a uso pubblico) + <b>62,00</b> (aiuole del parcheggio) + <b>276,00</b> (verde pertinenziale e aiuola cupa vicinale Censi)	-
			<b>1.110,00 mq</b>	

Area di pertinenza della Media Struttura di Vendita		<b>1.847,00 mq</b>	-
Verde privato, pedonale ed alberature area di servizio	art. 16 - c. 1 - NTA al PRG 150 alberature/ha di parcheggio a raso 0,015 alberi/mq parcheggio: mq 240,00 x 0,015 = 3,6 alberi: 3,6 alberi x 20 mq/alb.= ca mq 72,00	<b>470,00 mq</b>	-
Superfici asservite all'area di servizio		<b>769,00 mq</b>	-
Area di Parcheggio (compresa viabilità di servizio) area di servizio	Legge 122/89 (Tognoli) modificando l'art. 41 sexies della Legge 1150/42: parcheggi (mq) = Volume Edificato (mc) x 0,1 960,00 mc x 0,1 = <b>96,00 mq</b>	<b>460,00 mq</b>	-
<b>TOTALE MEDIA STRUTTURA</b>		<b>6.977,00 mq</b>	<b>10.665,00 mc</b>
<b>TOTALE DISTRIBUTORE</b>		<b>1.939,00 mq</b>	<b>960,00 mc</b>
<b>TOTALE SPAZI PRIVATI</b>		<b>8.916,00 mq</b>	<b>11.625,00 mc</b>

SPAZI PUBBLICI		
	Rif. Normativo	Superficie di Piano
Standard urbanistici	art. 5 D.M.1444/68 e art. 35 LRC 7/2020 80 mq/100 mq sup. lorda pavimento mq 1.960,00 x 0,80 = <b>mq 1.568,00</b> da ripartire come si riporta di seguito: - 50% parcheggi pubblici - 50% verde pubblico Dunque: - Parcheggi pubblici: mq 1.568,00 x 0,5 = <b>784 mq</b> - Verde pubblico: mq 1.568,00 x 0,5 = <b>784 mq</b>	Richiesta di "monetizzazione"
Urbanizzazione Primaria		- <b>182,00 mq</b> (rampa) - <b>2.595*mq</b> (riqualificazione via Domenico Rea) <i>*di cui mq 30,00 di proprietà del proponente ceduti all'amministrazione comunale</i> - <b>198,00* mq</b> (marciapiede Nord-cupa vicinale Censi) <i>*di cui mq 55,00 di proprietà del proponente ceduti all'amministrazione comunale</i> - <b>66,00 mq</b> (marciapiede Est-cupa vicinale Censi)
<b>TOTALE SPAZI PUBBLICI</b>		<b>3.041,00 mq</b>

Napoli, Dicembre 2020

Il Tecnico  
Arch. Diego Marotta

