



COMUNE DI NAPOLI

# COMUNE DI NAPOLI

Città Metropolitana di Napoli  
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA VIA STADERA 129 PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO

ai sensi degli artt. 26-27 della L.R.C. n.16/2004 e dell'art. 33 delle N.T.A. della Variante generale al P.R.G.

GENERALI

### RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Cod. Elaborato	REV.	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto	Verificato	Approvato
<b>G 02</b>	01	02/22				
	02	06/22				
	03	08/22				
SCALA: varie						

#### Proponente:

Soc. Nueva Construccion s.r.l.  
Vincenzo Veneruso  
Via della Stadera, 129  
80143 Napoli



#### Progetto:

ARKETOPOS+PARTNERS  
Viale dei tigli, 19  
80013 Casalnuovo di Napoli  
email\_info@arketopos.it

Geom. Dott. Andrea Zanfardino  
Arch. Crescenzo Montella

Collaboratore:  
Arch. Giandomato Reino



# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Ai sensi dell'art. 26 comma 2 lett. A e art. 27 della L. R. C. 16/2004

Via della stadera 129, Comune di Napoli

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA Proposta Definitiva



Soggetto Proponente: Privato  
SOC. NUEVA CONSTRUCCION S.R.L. – VINCENZO VENERUSO

### Descrizione dell'intervento

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 27, redatto in virtù dell'art.26 comma 2 lett. A della L.R.C. 16/2004 e dell'art. 33 delle N.T.A. della Variante generale al P.r.g. sottozona "Bb".

Indice

Premessa

Inquadramento Territoriale

Obiettivi del Piano

La proposta del Piano

Stato dei Luoghi

Dimensionamento standard

Dimensionamento spazi privati

Il progetto

Aspetti relativi al suolo/sottosuolo/acqua

Aspetti relativi Energia/Aria e Cambiamenti climatici

Aspetti relativi alla mobilità

Aspetti relativi al rumore

Gli scriventi:

arch. Crescenzo Montella, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Napoli al n°8057 e il dott. Geom. Andrea Zanfardino, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Napoli al n°4441, con studio in Casalnuovo di Napoli al Viale dei tigli 19, redigono la presente a seguito di incarico ricevuto da:

- **Soc. Nueva Construccion s.r.l.** con sede in Brusciano (NA) [redacted] nella persona dell'Amministratore Unico sig. Sodano Simone, [redacted] [redacted] mailpec: [nuevaconstruccion@pec.it](mailto:nuevaconstruccion@pec.it);
- **sig. Vincenzo Veneruso** [redacted] residente in Napoli [redacted] [redacted] mailpec: [scandisud@pec.it](mailto:scandisud@pec.it),

entrambi proprietari dei fondi facente parte del lotto oggetto di intervento.

### **Premesso**

Che in data 08/04/2021 PG/2021/291265, il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa del Comune di Napoli, comunicava ai proponenti del PUA "via Stadera 129" l'esito positivo per l'ammissibilità alla 3<sup>a</sup> fase del disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, con la esclusione della procedura VAS, così come da Disp. Dirigenziale n. 3 del 05/03/2021.

In detta comunicazione di ammissione alla fase 3, venivano indicate alcune prescrizioni, emerse durante la fase di approvazione della proposta preliminare e di non assoggettabilità alla VAS.

**Con la presentazione della proposta definitiva di PUA del 02/08/2021 PG/2021/592868 gli elaborati di progetto venivano aggiornati secondo quanto riportato nel parere di non assoggettabilità alla VAS e che i proponenti hanno fatto propri.**

**Con nota PG/2021/744483 del 14 ottobre 2021, veniva indetta Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.**

**Gli Enti convocati si sono espressi entro i termini con pareri favorevoli che prevedevano osservazioni e prescrizioni per le successive fasi progettuali. I servizi che hanno espresso tali pareri sono:**

- 1) Servizio Igiene della Città con nota del 11/11/2021 PG/815961;
- 2) Servizio Controllo Ambientali e Attuazione PAES, con nota del 15/11/2021 PG/823465;
- 3) Servizio Verde della Città con nota del 24/11/2021 PG/848613;
- 4) Servizio Sportello Unico Edilizia con nota del 10/12/2021 PG/888751;
- 5) Servizio Viabilità e traffico con nota del 10/12/2021 PG/889369;
- 6) Servizio Strade e grandi reti tecnologiche con nota del 10/12/2021 PG/890008;
- 7) Servizio Difesa Idrogeologica del territorio con nota del 10/12/2021 PG/890025;
- 8) Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS con nota del 13/12/2021 PG/894828;
- 9) Servizio Sportello Unico Attività Produttive con nota del 21/12/2021 PG/91633;

**Con D.G. n. 1 del 26/01/2022 si concludeva con esito positivo la Conferenza dei servizi, con le osservazioni e prescrizioni per le successive fasi progettuali.**

**L'odierna versione della proposta di Piano, nonché la Relazione Generale che lo accompagna, sono aggiornati in recepimento ed adeguamento delle raccomandazioni e/o prescrizioni indicate nei succitati Pareri in riferimento al PUA, riservando le altre prescrizioni alle successive fasi progettuali.**

Premesso ciò, la proposta definitiva di P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) per il lotto è redatta ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n.16/2004 con valore di Piano Particolareggiato Esecutivo di cui alla Legge n.1150/1942, secondo il procedimento di formazione di Piano Urbanistico Attuativo, redatto da proponenti privati, proprietari dell'intera area oggetto d'intervento come previsto dall'Art. 27 della L.R.C. n.16/2004.

La proposta di piano ha l'obiettivo di intervenire su di un'area con estensione pari a 11.875,00mq con la realizzazione di una media struttura di vendita commerciale affiancata ad un edificio residenziale in conformità a quanto prescritto nelle N.T.A. che prevedono, per l'attuazione del P.U.A., un lotto minimo d'intervento con estensione superiore a 5.000 mq.

Il lotto d'intervento è posto lungo via Stadera, principale arteria di collegamento tra i comuni a nord di Napoli e il capoluogo. Il quartiere è composto per la maggior parte da grossi complessi residenziali di edilizia economica e popolare, il Rione Battisti e le tre torri residenziali ricostruite dopo il terremoto del 1980, il cui stato di degrado, dovuto alla mancata manutenzione e alle stratificazioni succedutesi nel tempo, ne hanno compromesso l'aspetto originario; da interventi di edilizia residenziale altrettanto mal mantenuti che si alternano con ampie zone occupate da complessi industriali e/o artigianali in parte dismessi o con basso livello di produzione.

Gli spazi che derivano da questa forzata commistione e le relative aree libere e/o scoperte possono diventare occasione per una riconfigurazione urbana del quartiere con l'apporto di standard attualmente assenti, rafforzando così le linee guida e gli obiettivi della Variante Urbanistica.

### **Inquadramento Territoriale**

L'area di intervento ricade nel territorio a Nord del Comune di Napoli, all'interno del quartiere di Poggioreale, che è parte della IV Municipalità del Comune di Napoli, inquadrata nella tav. 6 foglio 9 della zonizzazione della variante al P.R.G. del Comune di Napoli. Nello specifico il lotto d'intervento si trova a ridosso della VII Municipalità (quartiere San Pietro a Patierno) che confina strettamente sul lato NORD-EST e la VI Municipalità (quartiere Ponticelli) posta a SUD-EST, poco distante è presente inoltre una propaggine del Comune di Casoria.

Per quanto riguarda il sistema di trasporto su ferro relativo alla zona in oggetto, si evince che, non proprio a ridosso del lotto, più precisamente a Nord-Ovest dello stesso, è presente la linea Ferroviaria (RFI) della tratta Napoli-Aversa, mentre a Sud è presente la linea Ferroviaria (RFI) Napoli-Caserta e nella medesima posizione è presente altresì la rete ferroviaria della EAV linea Napoli-Baiano e Napoli-San Giorgio. Nonostante la presenza di dette linee ferrate extraurbane, nelle immediate vicinanze non si registra la presenza di stazioni.

Un importante collegamento con il centro cittadino è invece rappresentato dalla linea tranviaria presente su tutta la via Stadera. Questa collega l'area orientale con la stazione Centrale, con l'area occidentale del Comune di Napoli e con la stazione marittima.

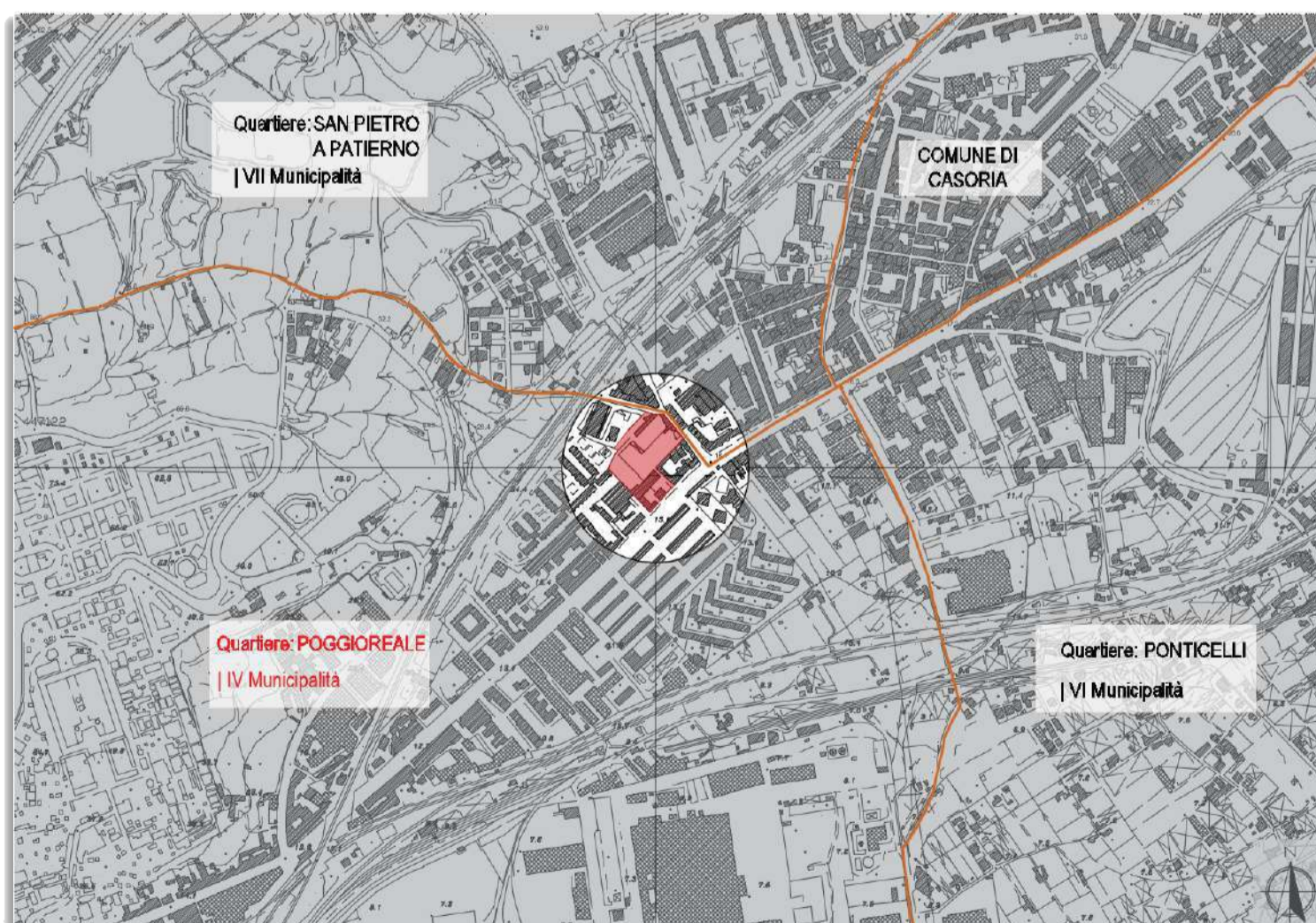
Le particelle catastali che formano l'area d'intervento sono così identificate all'Agenzia delle Entrate, sezione terreni del Comune di Napoli:

- foglio 59, particelle n. 150a - 767 - 842 di proprietà del sig. Veneruso Vincenzo;
  - foglio 59, particelle n. 150b – 646 - 843 di proprietà della soc. Nueva Construcccion s.r.l.
- per una superficie catastale di 11.875,00 mq.

In merito all'individuazione delle particelle al catasto terreno, per una corretta individuazione riferita alla sola part.Illa 150, si è suddivisa la stessa in a) e b). Tale suddivisione è solo virtuale e ha lo scopo di far comprendere la porzione di particella che ricade nelle due distinte proprietà. La reale divisione la si può evincere solo in catasto fabbricato ove ognuno dei proponenti è titolare del titolo di proprietà su distinti subalterni. Nello specifico la part.Illa 150a individua i sub 3 e 4 di proprietà del sig. V. Veneruso, mentre il sub 9 individua la porzione di part.Illa 150b di proprietà della soc. Nueva Construcccion. L'intera area ricade in Z.T.O. "Bb Espansione recente" regolata dall'art. 33 comma 5 e 6 del vigente Piano Regolatore Generale.

Non ricade in nessuna delle tavole tematiche della Variante del Piano, ovvero non ricade in zona di "rischio atteso", di "pericolosità idraulica", né è indicata nella tavola delle specifiche di piano, il lotto non è attraversato dalla rete di trasporto su ferro, bensì è prospiciente su una delle arterie della Viabilità Primaria, ovvero via della Stadera, posta sul confine SUD-EST del lotto, dalla quale trae anche ingresso, oltre agli ingressi già presenti sull'altra arteria viaria denominata via comunale Cupa Principe.

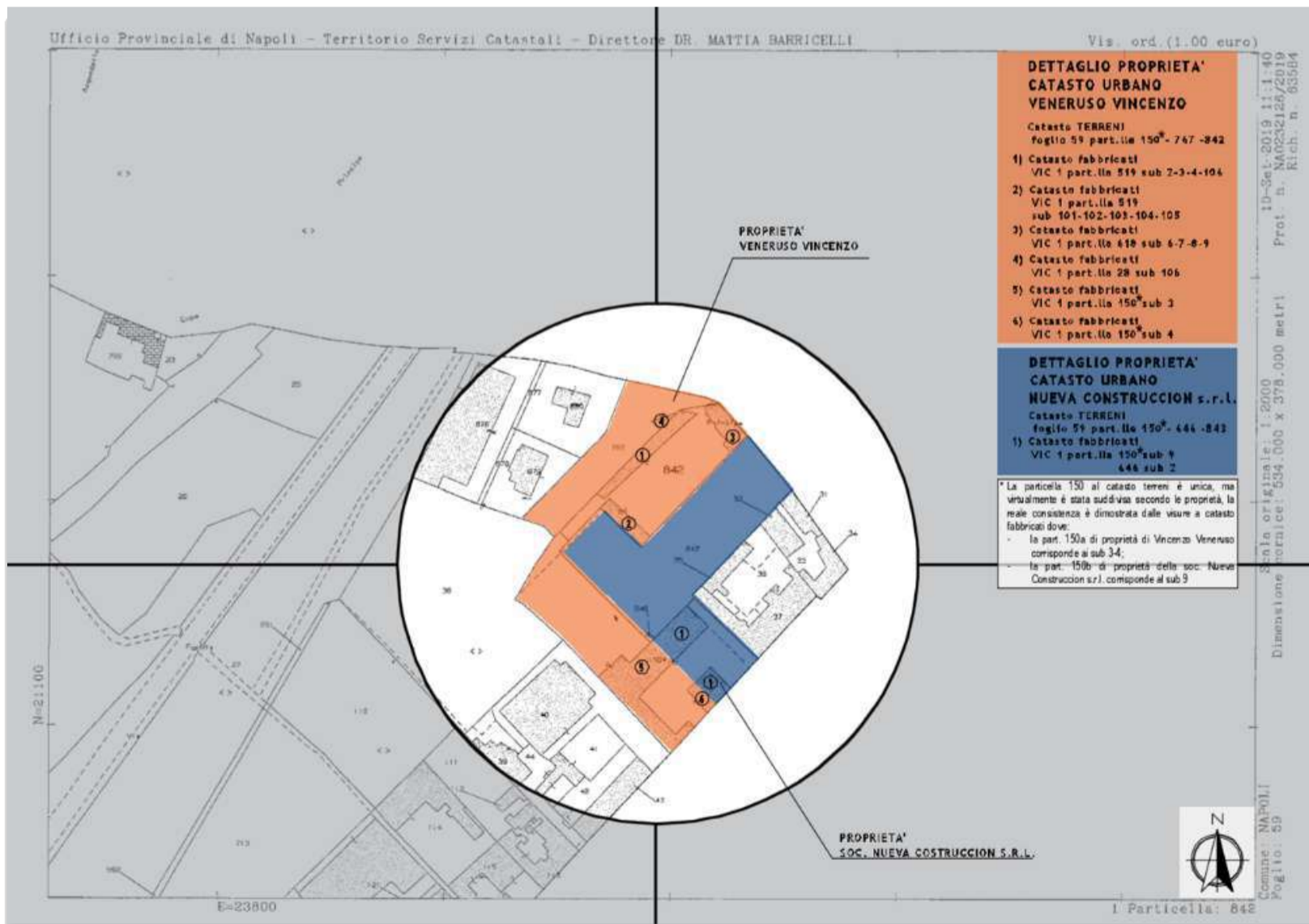
La sintesi di cui sopra è rilevabile dagli elaborati di inquadramento urbanistico con gli stralci delle tavole di variante, elaborati A04 e A05.



*Inquadramento territoriale*



Stralcio ortofoto



Stralcio catastale

## Obiettivi del piano

Dal momento della stesura della Variante al P.r.g., la questione delle periferie è divenuta fulcro dell'espansione e del ridisegno della città. I territori che la caratterizzavano da marginali sono divenuti aree di espansione e riqualificazione urbana caratterizzati da mutamenti e trasformazioni non sempre frutto di un processo di ridisegno organizzato e orientato.

Queste trasformazioni, nelle porzioni più esterne del territorio comunale e delle stesse "periferie", hanno avuto un ruolo ancor più gravoso, in quanto, nel corso del tempo, sono andate a confrontarsi con i territori dei comuni limitrofi (anch'essi in espansione). Questo processo di conurbazione ha portato, in alcuni casi ad un solo continuo urbano.

La riqualificazione dei quartieri, nella Variante del P.r.g., diviene presupposto della configurazione dell'intera città, dove, all'interno dei limiti geografici degli stessi, troviamo strutture fortemente differenziate, con la presenza di aree produttive che spesso fungevano da attrattore per gli interventi di edilizia pubblica, che, ad oggi, il più delle volte risultano snaturati rispetto alle origini. L'obiettivo che la variante di Piano ha indicato per i quartieri, fu quello di ribaltare il ruolo periferico che gli stessi avevano avuto, in un nuovo sistema territoriale con alti gradi di autonomia rispetto al contesto metropolitano.

L'obbiettivo sarebbe stato raggiunto con interventi puntuali, dove, in luogo di complessi industriali già dismessi o in via di dismissione, si sarebbe fatto posto a servizi ed infrastrutture, che sarebbero così divenuti nuovi poli di attrazione.

In quest'ottica di trasformazioni urbane si include anche il quartiere Poggioreale, facente parte della zona vasta del territorio cittadino, definita come "area orientale" che da sempre è stata unica e possibile direttrice di espansione cittadina, la quale ha interessato i centri urbani che la definivano e, nella quale, tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento si è andata man mano localizzando tra l'espansione edilizia otto-novecentesca del centro storico ad ovest, l'area vesuviana ad est, la collina di Poggioreale a nord, il porto e la fascia litoranea a sud.

Da sempre, questo territorio suburbano, è stato utilizzato per attività produttive o di servizio e con il tempo ha assunto caratteristiche di una periferia urbana industriale, connotata da un notevole livello di promiscuità, degrado e disorganizzazione. Qui si ritrovano quelle strutture che storicamente sono sempre state localizzate fuori porta, dove finiva la città: il cimitero, il carcere, i mercati generali, i grandi impianti industriali e tecnologici (depuratori, centrali elettriche, ecc...), le infrastrutture ferroviarie, le autostrade, il porto, l'aeroporto.

*"Terminata la fase dell'espansione, dagli anni '80, la città ha imboccato la strada della crescita attraverso la trasformazione dell'esistente. È iniziata la stagione, tuttora in atto, del riuso e della messa in valore di vecchie parti della città secondo principi diversi che in passato: valorizzazione delle diversità, recupero delle testimonianze del passato, ricerca del genius loci e delle basi spaziali dell'identità degli abitati, legame del bello con la funzionalità." (Amendola,1997)*

Non sempre questo obiettivo è stato raggiunto ed ancora oggi il quartiere Poggioreale ed i quartieri che compongono la IV Municipalità risentono della mancanza degli adeguati standard previsti dalla Variante di P.R.G.



## La proposta del Piano

I proponenti e proprietari del suolo, con la presente proposta definitiva di PUA, intendono perseguire gli obiettivi della Variante del P.R.G. continuando la trasformazione urbana già intrapresa con opere di sostituzione edilizia delle vecchie e dismesse strutture produttive, con nuove infrastrutture e dotando il quartiere degli standard che fino ad ora risultano ancora in netto deficit, oltre che, accogliere le prescrizioni rilevate dalla Commissione urbanistica in sede di approvazione del preliminare e di esclusione alla procedura VAS.

Il lotto di intervento vedrà modificata sostanzialmente la sua natura originaria, ove al posto di spazi destinati ad attività produttive, oramai incompatibili, si procederà alla riconversione delle stesse con il miglioramento delle dotazioni di spazi pubblici a verde, nell'ottica dell'adeguamento degli standard previsti dalle normative vigenti al fine di favorire i rapporti anche sociali tra i residenti, con la formazione di punti di aggregazione in un nuovo contesto urbano.

Dall'analisi dei fabbisogni di standard del quartiere Poggioreale, si evince la carenza di spazi pubblici nella misura di circa 200.000 mq.

Allo stesso tempo, con verifiche sul posto, si è appurato, altresì, che il deficit maggiore è relativo agli spazi pubblici, soprattutto quelli destinati a verde.

La proposta, nel suo complesso, intende realizzare due strutture in grado di rispondere a diverse domande: una piastra e una torre. La prima (piastra) dota l'area di una media struttura commerciale in grado di soddisfare le esigenze degli abitanti, riducendo così gli spostamenti con i mezzi privati; la seconda (torre) è un edificio multifunzione con spazi commerciali al piano terra e diverse tipologie di residenze. Le nuove strutture prevedono un basso consumo del suolo e gli spazi aperti saranno un luogo di aggregazione pubblico. Obiettivo dell'intervento è dare al quartiere che ospiterà queste strutture una maggiore autonomia funzionale rispetto al centro della città, acquistando valore di centralità.

Pertanto, il progetto si articolerà su due fronti, la struttura commerciale adibita a media struttura di vendita alimentare, da collocare al centro del lotto, oltre un corpo residenze realizzato su edificio a torre, posto a ridosso di via della Stadera e la realizzazione di un ampio spazio di attrezzature pubbliche, costituite da verde attrezzato, suddiviso in due porzioni, la prima, di maggior consistenza, posta su via comunale Cupa del Principe, la seconda posta su via della Stadera, entrambe da cedere.

La scelta di realizzare ampie zone di spazio pubblico a verde, nasce dalla necessità di sopperire al deficit di standard del quartiere, ampiamente negativo sotto questa voce.

## Stato dei Luoghi

Il lotto, è formato principalmente da un grosso piazzale posto alle spalle dei manufatti edilizi collocati ad angolo su via della Stadera e su via Comunale Cupa del Principe pressoché pianeggiante ma posto ad una quota superiore di +2,00 mt rispetto alla quota di riferimento di via della Stadera. Tale dislivello è superato con la presenza di due rampe carrabili. Tale conformazione planimetrica crea una variazione di quota di circa 0,70 mt rispetto alla quota di via Cupa del Principe.

Il lotto, è dotato di diversi accessi carrabili, due su via della Stadera e di altrettanti su via Comunale Cupa del Principe.

In origine, l'intera area, era destinata ad attività industriali/artigianali, pertanto, si rileva la presenza di un capannone e due corpi di fabbrica prospicienti via della Stadera. Nell'area nord-est del lotto si

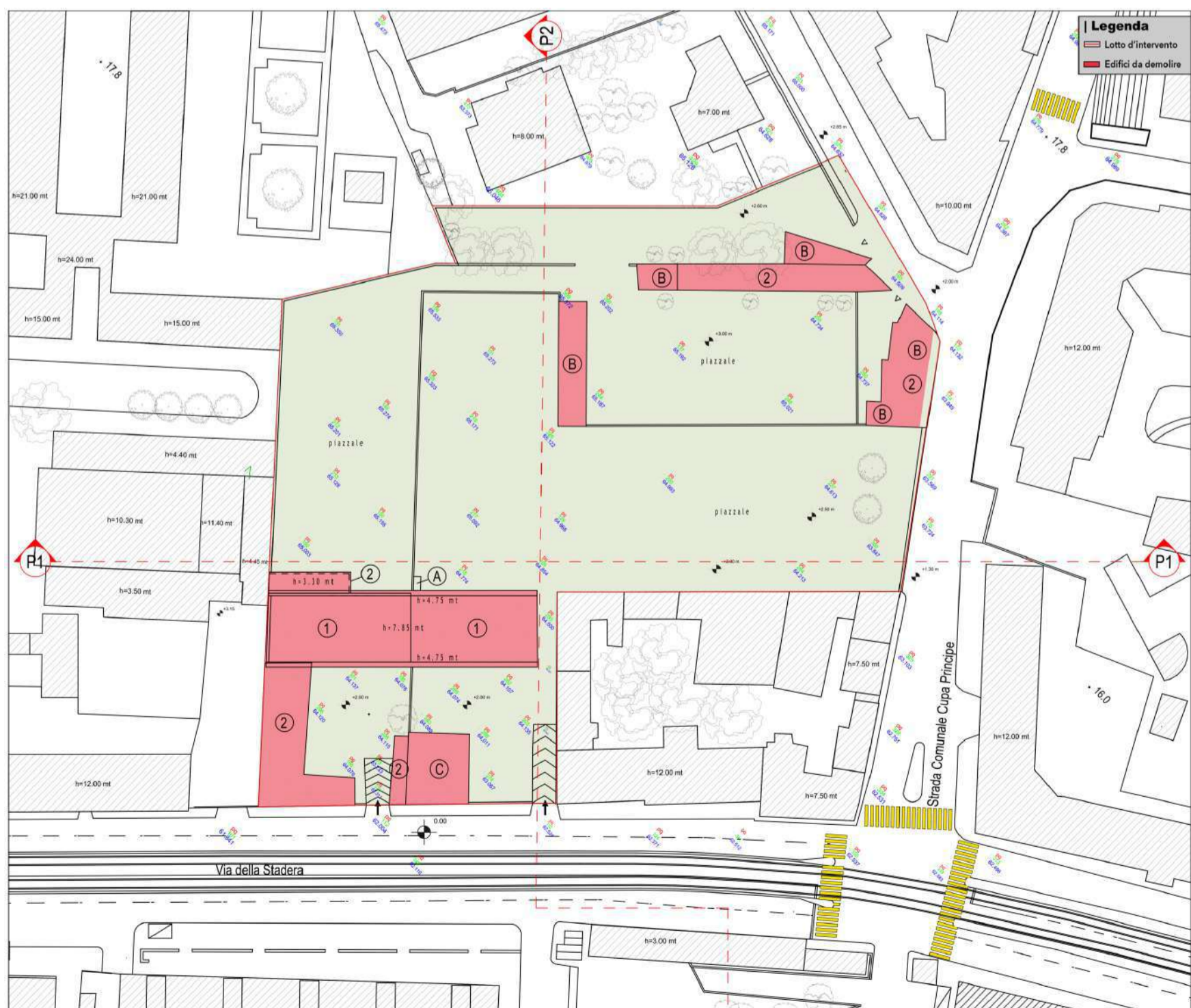
collocano altri corpi di fabbrica con affaccio lungo via Comunale Cupa del Principe. Inoltre, all'interno dell'area d'intervento, sono presenti alcune tettoie e altri volumi con destinazioni non residenziali fatta eccezione per un fabbricato con destinazione residenziale.

La vegetazione presente è composta da arbusti spontanei e da piante a basso fusto. L'intero piazzale è pavimentato e adibito a parcheggio automezzi di grossa portata, oggetto di riparazione in virtù dell'attività insediata.

Tutti i corpi di fabbrica ricadenti nel perimetro del PUA presentano regolare titolo edilizio. Il corpo principale prospiciente su via della Stadera, fu realizzato con Licenza Edilizia n. 237 del 11/03/1960. In seguito, furono realizzati ampliamenti e nuove costruzioni senza autorizzazione, per i quali furono presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 con successivo rilascio di Concessione edilizia n. 93/85 del 27/10/1995. Per successivi ampliamenti, fu presentata istanza ai sensi della L. 47/85 con il rilascio della disposizione dirigenziale n. 6690 del 17/02/2009 e disposizione dirigenziale n. 14737 del 25/02/2009.

Infine, per le opere realizzate in seguito fu presentata istanza ai sensi della L. 724/94 seguita con rilasciato di Disposizione Dirigenziale n. 25668 del 21/09/2010 prot. 139149, il tutto meglio indicato nell'elaborato A08.

Tutti gli immobili presenti all'interno del perimetro del lotto d'intervento saranno oggetto di demolizione senza recupero della volumetria.



### Dimensionamento standard

L'applicazione dell'indice volumetrico previsto per la zona "Bb", pari a  $I_f = 2 \text{ mc/mq}$ , consente di edificare un volume complessivo di 23.750,00 mc (11.875,00 x 2). Il tutto nel rispetto del D.M. 1444/68, delle distanze dai confini e delle norme di attuazione del P.R.G.

In virtù di quanto brevemente descritto nel paragrafo precedente circa le proposte progettuali si riportano in seguito i principali dati di progetto:

Superficie territoriale lotto di intervento:	11.875,00 mq
Massimo volume realizzabile:	23.750,00 mc
Volume di progetto media struttura commerciale:	12.060,00 mc
Sup. Vendita commerciale:	1.261,00 mq
Sup. Lorda Pavimento:	2.136,00 mq
Volume di progetto residenze:	9.875,00 mc

In virtù di quanto sopra, si definisce il dimensionamento degli standard di progetto stabiliti dal D.M. 1444/68.

#### FABBISOGNO SUPERFICI DA DESTINARE A SPAZI PUBBLICI O AD ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI AI SENSI DEL D.M. 1444/68

	Quote	Slp	volume	Ab. Ins.	Istruzione mq	Int. Comune mq	Verde mq	Parcheggi mq	TOTALE
<b>ART. 5</b>	commercio	2.136,00					854,50	854,50	<b>1708,80</b>
<b>ART. 3</b>	residenze		9.875,30	98,75					
	istruzione				493,75				493,75
	int. comune					246,87			246,87
	verde/sport						987,50		987,50
	parcheggi							246,87	246,87
		<b>Tot. Art.3</b>			493,75	246,87	987,50	246,87	<b>1974,99</b>
		<b>Totale</b>			493,75	246,87	1.842,00	1.101,37	<b>3683,99</b>
	<b>Dotazione</b>				0,00	0,00	2.466,56	0,00	<b>2.466,56</b>
	<b>differenza</b>				-493,75	-246,87	624,56	-1.101,37	<b>-1.217,43</b>

Dal calcolo del fabbisogno di standard ne deriva che non tutta l'aliquota di standard determinata può essere soddisfatta al suolo, pertanto il piano propone che la differenza residua sia monetizzata:

Superfici standard a suolo da cedere:	2.466,56 mq
Superfici standard da monetizzare:	1.217,43 mq
<b>Totale standard:</b>	<b>3.683,99 mq</b>

Le superfici da cedere destinate a spazi pubblici, per una superficie totale di 2.466,56 ai sensi della L.R. 16/2004 art 3, saranno così suddivisi:

Spazi istruzione:	493,75 mq
Spazi interesse comune:	246,87 mq
Spazi per verde e sport:	987,50 mq
Spazi per parcheggi:	246,87 mq

Dalla verifica del bilancio degli standard del quartiere, si evidenzia una sostanziale carenza di spazi pubblici come prima indicato, pertanto la presente proposta di piano, intende soddisfare tale carenza, destinando l'intera superficie degli standard da cedere a verde attrezzato, che si distribuisce su due aree, la prima di maggior consistenza su via Cupa per un'estensione di 1.711,11 mq, la seconda su via della Stadera per un'estensione di 755,45 mq.

Per tali aree, in sede dell'approvazione del progetto definitivo e della stipula della convenzione, la committenza si impegnerà a mantenere detta area per un periodo di cinque anni.

Si rileva, inoltre, che parte della superficie catastale del lotto, per un'aliquota di circa 283,00 mq di cui mq 123 individuabili nel marciapiede e mq 160 nella sede stradale, già ricadono su via dello Scirocco, poiché nella fase di realizzazione di tale arteria stradale l'Ente non ha mai proceduto a frazionare questa porzione dal lotto principale. In questa fase il proprietario provvederà alla cessione gratuita di questa porzione di lotto e a integrare le opere di urbanizzazione primaria con il rifacimento di marciapiede e strada ricadenti nell'area d'intervento. Contestualmente, i proponenti sistemano il marciapiede fronteggiante l'area di intervento su via della Stadera, provvedendo alla sistemazione della pavimentazione.

### **Dimensionamento spazi privati**

Definiti gli standard da destinare a spazi pubblici, si procede alla definizione del fabbisogno di standard per l'edificazione privata di progetto, distinti per quella concernente la media struttura di vendita commerciale e quelli per le residenze.

I volumi totali da edificare sono:

<b>Edificazione commerciale:</b>	sup. coperta	2.167,00 mq
	Volume lordo	12.060,00 mc
<b>Edificazione a civile abitazione:</b>	sup. coperta	290,45 mq
	Volume lordo	9.875,00 mc

Il volume totale edificabile di progetto sarà pari a 21.935,00 mc < 23.750,00 mc

Gli standard da destinare all'edificazione commerciale derivano da quanto previsto dalla Legge Regionale n.7/2020, *Testo unico sul commercio*, in virtù della superficie di vendita e quella lorda di pavimento.

L'aliquota di spazi necessari a tale intervento in virtù della superficie di vendita sono pari a:

$P = 1.261,00 \times i = 2.005,00$  mq dove "i" sono i parametri moltiplicatori della superficie di vendita riportati nell'allegato A1 e A2 della stessa normativa, ottenuti secondo quanto segue:

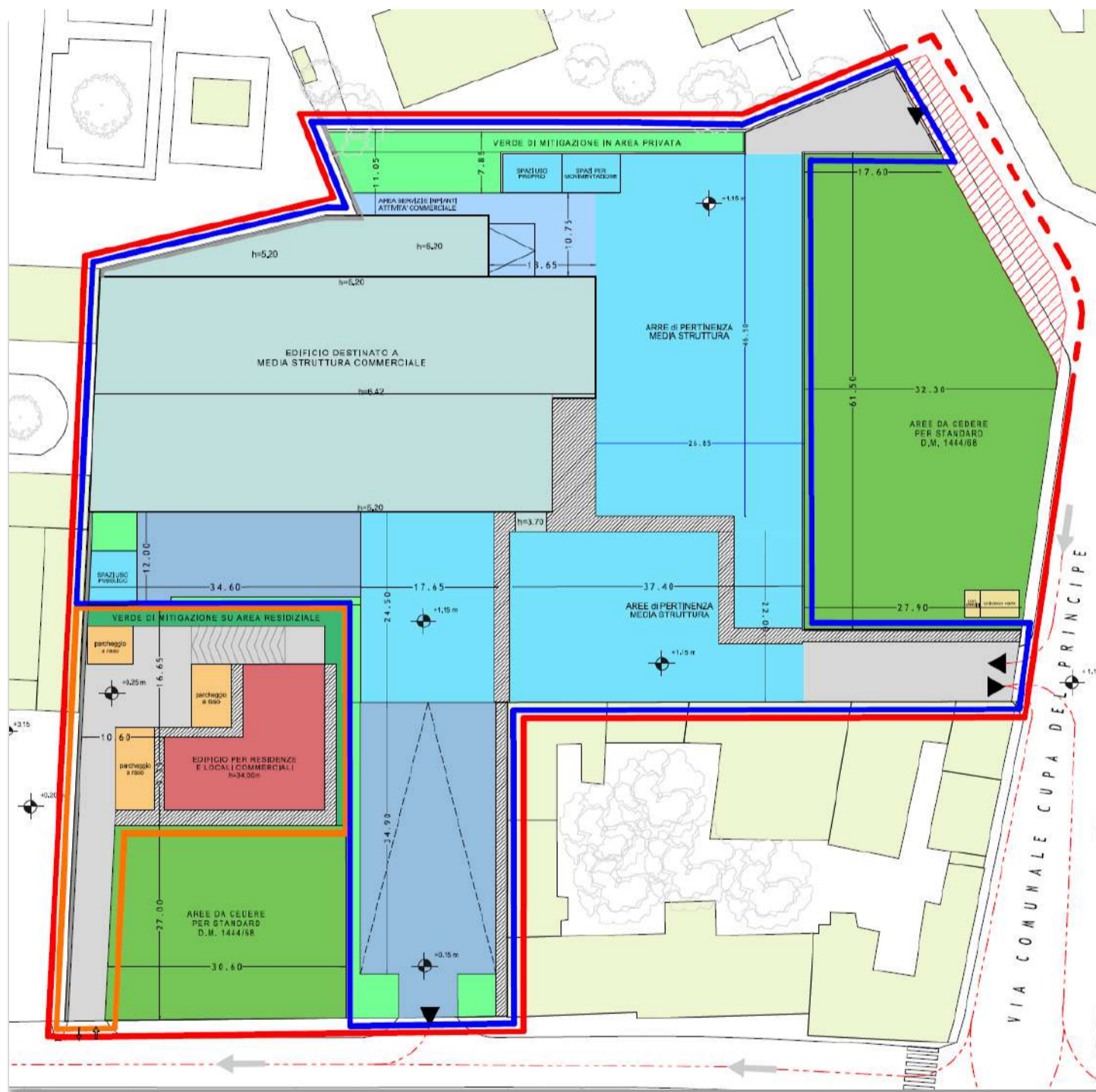
Spazi per parcheggi (art. 35 LRC n.7/2020) =	$1.261,00 \times 1,50 = 1.891,50$ mq
Spazi Uso Proprio (art.36 LRC n.7/2020) =	$1.261,00 \times 0,03 = 37,83$ mq
Spazi Uso Pubblico (art.36 LRC n.7/2020) =	$1.261,00 \times 0,03 = 37,83$ mq
Spazi per movimentazione (art.36 LRC n.7/2020)=	$1.261,00 \times 0,03 = 37,83$ mq
<b>Sommano = 2.005,00 mq &lt; 2.569,95 di progetto</b>	

Tale disponibilità di spazi è soddisfatta ampiamente, così come previsto da L.R. n.7/2020 Testo unico del commercio, dalle superfici a servizio della struttura previste dal progetto, individuate nelle aree circostanti la media struttura con accesso dalla via Cupa del Principe, secondo la viabilità interna di progetto. Le aree individuate ai sensi dell'art. 36 della LRC 7/2020 sono strettamente legate all'attività commerciale da insediare.

L'aliquota di spazi esterni soddisfa anche gli standard richiesti da altra normativa, nello specifico il D.M. 1444/68 art. 5, che prevede una dotazione pari a  $= S.l.p. \times 80/100 = 1.708,80$  mq.

Gli spazi di parcheggio derivanti dall'edificazione a civili abitazioni, è espressione del volume realizzato nel rapporto di 1/10 mq/mc, tale valore è pari a:  $9875,00/10 = 987,50$  mq. Gli spazi necessari saranno individuati in quota parte a raso per una superficie di 166,10 mq e nella maggior consistenza al piano interrato della piastra dell'edificazione delle abitazioni per una superficie di 850 mq a cui si accederà da rampa carrabile, per un totale di 1.016,10 mq > 987,50 mq. Per questa fase definitiva, si riporta il grafico che individua le superfici e le relative destinazioni.

SCHEMA SINTETICO SUPERFICI FONDIARIE E DESTINAZIONI D'USO



## Il progetto

Le aree oggetto di PUA prevedono due tipologie costruttive.

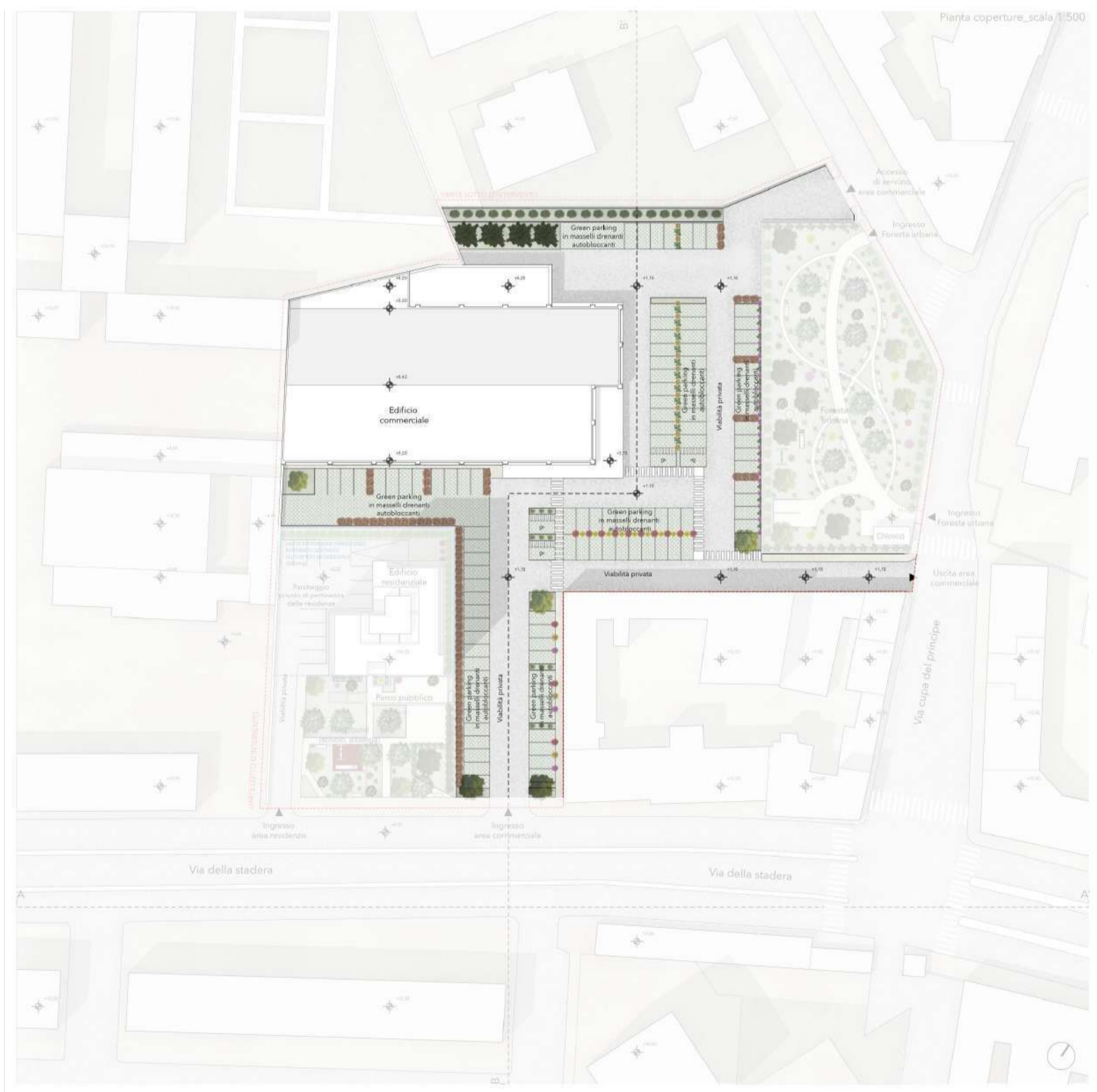
La prima edificazione prevede di realizzare una media struttura di vendita commerciale alimentare per una superficie coperta di 2.167,00 mq su di un unico livello. Nell'ambito di questa superficie si distinguono gli spazi dedicati alla vendita al minuto con accesso sul prospetto NORD-EST, mentre sul lato nord è presente l'accesso per la zona di carico e scarico coperto, leggermente sottoposto rispetto al piano di riferimento per facilitare la movimentazione. Lo spazio antistante questa porzione di lotto sarà destinato ad accogliere i principali impianti a servizio della struttura

commerciale e per creare una fascia di verde di mitigazione affinché i rumori prodotti durante le fasi di carico e scarico siano abbattuti.

In conformità alle indicazioni della Commissione Urbanistica per ridurre il fenomeno dell'isola di calore dell'area centrale dello spazio destinato alla sosta auto, tutti gli stalli auto saranno realizzati in modo da garantire la massima permeabilità del suolo, pertanto sarà adottata una soluzione che prevede la posa di masselli grigliati autobloccanti drenanti con giunto inerbito, saranno aumentate le piantumazioni tra le corsie di sosta e tra gli stalli, per aumentare il coefficiente di ombreggiamento dell'area.

La restante pavimentazione, destinata a percorsi carrabili, sarà caratterizzata da un materiale in grado di garantire un'elevata permeabilità del suolo. Inoltre, per ridurre il fenomeno dell'isola di calore saranno utilizzate colorazioni dalle tonalità chiare al fine di riflettere l'irraggiamento solare. Allo stesso modo saranno trattati i percorsi pedonali protetti per accedere all'ingresso sia da via della Stadera sia da Via Cupa del Principe.

Un'ulteriore area destinata a parcheggio e a movimentazione, che non rientra nello standard, è prevista in prossimità dell'uscita su via della Stadera e a sud del manufatto commerciale.



Per la tipologia innanzi descritta, si accolgono le richieste espresse nella nota del Servizio SUAP del 21/12/2021 PG/916033, che verranno riportate nella successiva fase progettuale e all'atto della richiesta di apertura all'esercizio commerciale di media struttura di vendita da presentare all'ufficio SUAP su idonea domanda in contemporanea alla richiesta di permesso costruire.

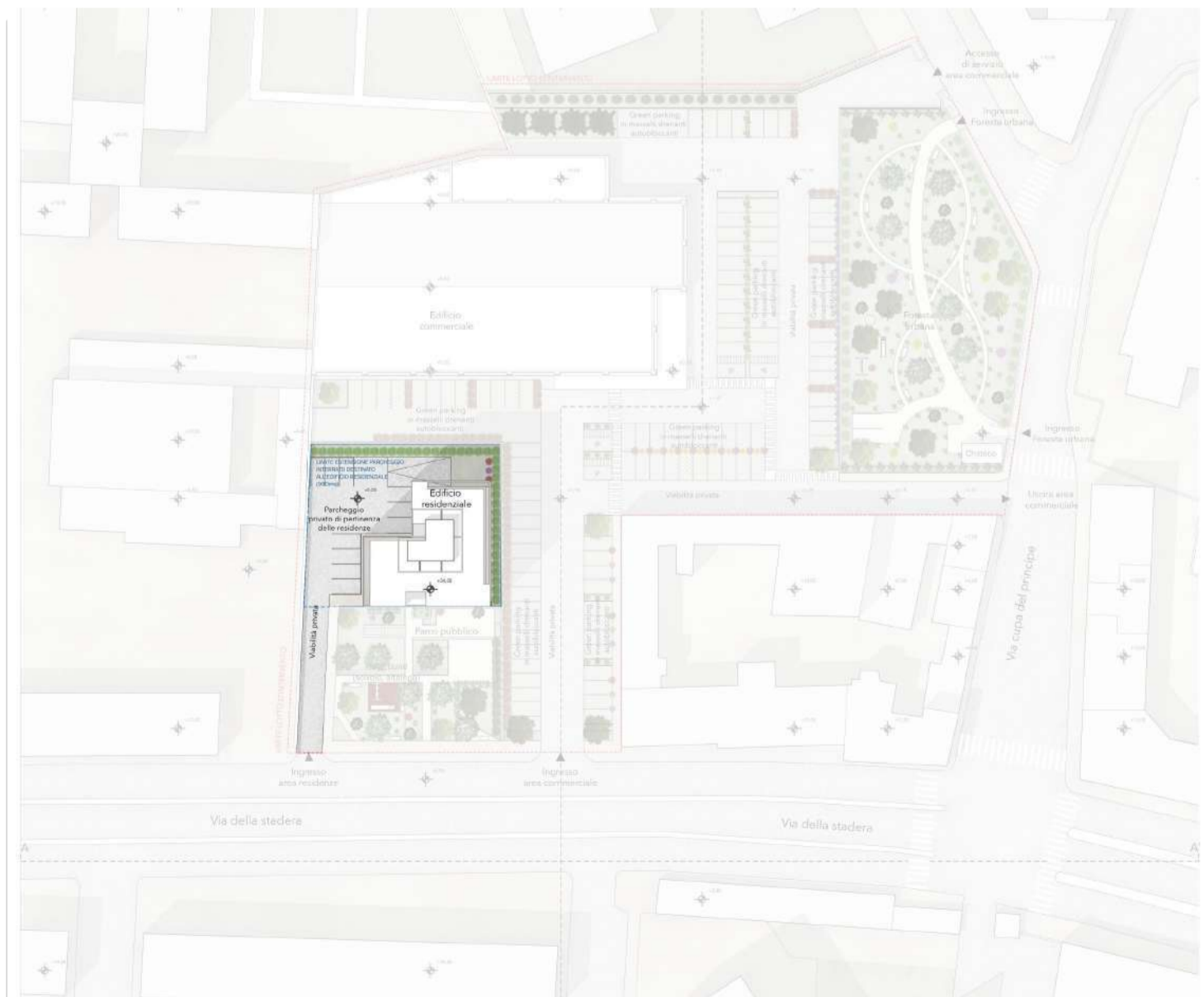
Lo stesso servizio riporta il rispetto delle aree minime di parcheggio a servizio della struttura in oggetto nel rispetto della L.R. 7/2020, nella misura maggiore di quanto previsto, così come le aree da destinare ad uso proprio, pubblico e movimentazione merci ai sensi degli art. 35 e 36 della citata normativa regionale.

Il secondo intervento prevede di realizzare un edificio a torre con attività commerciali al piano terra e residenze nei piani superiori.

La porzione del lotto ove si realizzerà il manufatto residenziale avrà accesso da via della Stadera con un ingresso indipendente rispetto a quello commerciale che consentirà l'accesso all'area esterna di pertinenza, ove sarà presente parte dei parcheggi pertinenti, la restante porzione sarà interrata con ingresso da rampa carrabile collocata a nord dell'edificio.

La torre residenziale avrà un'altezza totale di 34,00 mt con una superficie lorda in pianta di 290,45 mq dalla forma a L. La quota d'imposta dell'intera piastra residenziale sarà quella di via della Stadera, differentemente da quanto è tuttora, poiché in fase progettuale si prevede di abbassare la quota dell'attuale piazzale.

Lungo il lato nord del lotto residenziale, sarà presente una fascia di verde di mitigazione che funge da separazione con il lotto commerciale, la stessa fascia è presente lungo il confine est a ridosso dell'area di movimentazione e parcheggio commerciale.



Per entrambe le edificazioni, commerciale e civile abitazione, in CDS è stato espresso il parere del Servizio igiene della città del 11/11/2021 PG/815961, che rimanda alla nota della partecipata "ASIA" espresso in pari data.

Nella stessa si fa riferimento alle dotazioni delle attrezzature di raccolta differenziata sia per il settore commerciale, per le abitazioni che per le aree verdi, rimandando al calcolo per definire gli spazi e le dotazioni minime.

Nella presente proposta di piano si accolgono le prescrizioni del servizio igiene e si rileva che, per quanto riguarda l'edificazione commerciale, sono stati già previsti appositi spazi per lo stoccaggio dei rifiuti differenziati nel rispetto delle caratteristiche dimensionali richieste. Allo stesso modo sono state accolte le prescrizioni relative all'edificazione residenziale. Le aree verdi sono state dotate di appositi contenitori getta rifiuti per la raccolta differenziata. Inoltre, all'interno delle stesse aree, saranno presenti tre contenitori della capacità di 1100 l e si provvederà anche all'installazione di un contenitore per la raccolta oli esausti.

In ogni caso le prescrizioni saranno riportate e rilevabili nella successiva fase di progettazione.

Contestualmente all'edificazione, la proposta di PUA, per le ragioni di cui sopra, ossia circa la necessità di dotare il quartiere di standard destinati a spazi pubblici, prevede di realizzare spazi destinati a verde pubblico, il primo più consistente lungo via Cupa del Principe, il secondo su via della Stadera.

La scelta progettuale del primo spazio, ricade sulla realizzazione di un intervento di **forestazione urbana** le cui caratteristiche compositive e agronomiche sono descritte nell'elaborato specifico G11, redatto dal dott. Agr. Pasquale Crispino, con il quale accoglie anche le richieste fatte dalla Commissione urbanistica. Nel dettaglio senza che, in questa fase si riportino i contenuti della stessa relazione, si rileva che le aree verdi, aumenteranno le superficie permeabili del lotto, assolveranno anche a specifiche funzioni di miglioramento ambientale, la riduzione dell'impatto acustico, il miglioramento climatico dell'area.

La tipologia delle piantumazioni indicate dal dott. agronomo, faranno sì che la barriera verde che si creerà, protegga le aree residenziali dai rumori prodotti dall'intorno, riducendo così l'inquinamento acustico. Il benessere sarà raggiunto grazie alle caratteristiche specifiche delle foglie, in grado di assorbire l'energia sonora e trasformarla in calore, oppure deviano le onde sonore, oltre la presenza di suoli permeabili, anch'essi in grado di ridurre il fattore rumore.

Il miglioramento climatico è raggiunto con la presenza delle aree verdi, sotto forma di piantumazioni e di aree permeabili diffuse. Tali scelte progettuali, porteranno ad un diffuso benessere ambientale e al miglioramento della qualità estetica dei luoghi, ad una depurazione atmosferica con la fotosintesi e alla contribuzione della salvaguardia del suolo e alla regolazione idrometrica. L'introduzione di ampie zone destinate a prato, previste anche per gli stalli auto, porterà ad una generale riduzione del fenomeno dell'isola di calore, dovuto ad un incremento dell'umidità generata da fenomeni di evapotraspirazione delle piante presenti.

Dal punto di vista climatico ed agronomico, la presenza delle aree verdi all'interno del PUA, benché non di grandi dimensioni, ma interne ad una area urbana, non solo devono essere considerate per l'aspetto estetico, ma per la capacità di depurare l'aria, per l'azione di riequilibrio



microclimatico e per l'indispensabile funzione di filtro e regolazione delle acque superficiali. Il verde urbano è un vero sistema complesso, in grado di configurarsi come bene di interesse collettivo, per la città e per i suoi abitanti.

Lo stesso sarà dotato di percorsi ciclopedonali, pavimentati con terreno battuto stabilizzato altamente drenante, di un chiosco-bar collocato sul bordo prospiciente via Cupa. Quest'ultimo sarà utilizzato come punto di ristoro e dove saranno collocati anche servizi igienici e spazi dedicati alle attrezzature per la manutenzione delle aree verdi. Sarà su un unico livello, dotato di spazi ombreggiati, dove potranno essere posizionate sedute e tavoli per gli avventori. In merito alle modalità costruttive e geometriche si farà riferimento al regolamento comunale vigente per la tipologia costruttiva indicata.

L'intera area sarà dotata di un sistema di illuminazione su pali con altezza media, compatibile con la sistemazione delle aree a verde, dotata di panchine e punti di raccolta rifiuti differenziati.

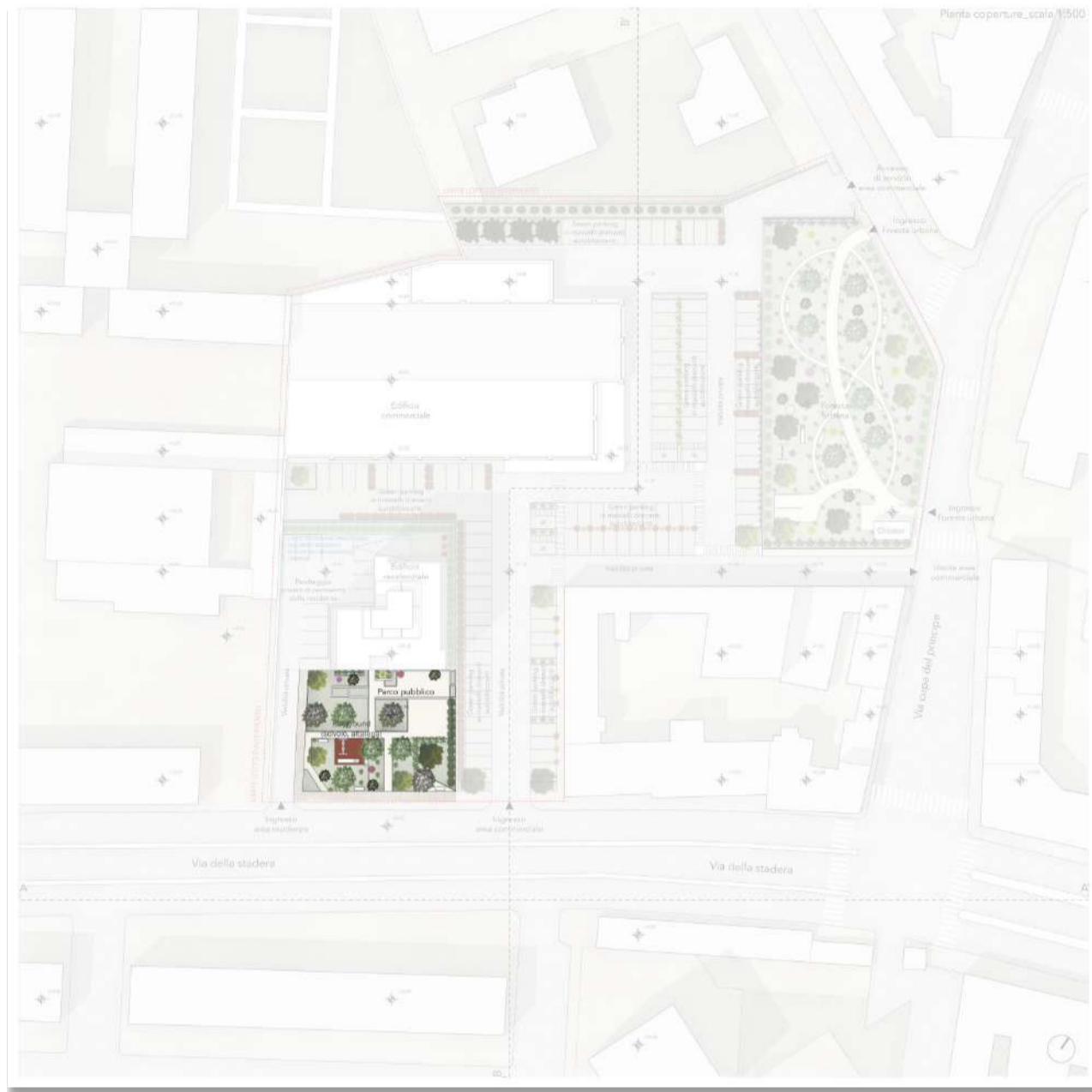
Il sistema degli accessi alla foresta urbana, sarà previsto in due punti principali, posti a nord e sud dello stesso, tali accessi saranno sufficientemente larghi per consentire l'accesso ad eventuali mezzi per la manutenzione degli spazi. Da questo asse principale, si dirameranno percorsi ciclopedonali secondari, in grado di coprire l'intera estensione. Saranno previsti due stalli auto per il gestore del chiosco e per le operazioni di carico e scarico. L'intero fronte su via Comunale Cupa del Principe dotato di un nuovo marciapiede, consentirà la vista dell'intero spazio verde senza alcuna delimitazione

Lo spazio verde sarà servito da un impianto di irrigazione alimentato dalla presenza di un sistema di raccolta delle acque meteoriche superficiali, che permetterà di contenere il carico idraulico sugli impianti fognari esistenti.

Si è deciso di optare per questa "particolare" scelta progettuale, in quanto l'area presenta delle criticità ambientali dovute soprattutto all'intensa attività antropica che caratterizza la zona e ad un intenso traffico veicolare che, comportano una forte presenza di inquinanti sia atmosferici che acustici, oltre, ovviamente, una mancanza di spazi destinati a verde e/o ad attività sociali e ricreative. Il contatto con il verde urbano e la biodiversità cittadina rappresenta in questo caso una delle poche occasioni per poter vivere la natura nel quotidiano, infatti parchi e giardini hanno un ruolo fondamentale nel contrastare il "deficit di natura" che, purtroppo, influenza in modo sempre più determinante la vita dei ragazzi e bambini che vivono nell'area.



In quest'occasione, come già accennato in precedenza, si interverrà nel raccordare il marciapiede esistente che fronteggia l'area di intervento con il parco urbano.



**In merito agli aspetti appena descritti, si riporta il parere favorevole con prescrizioni del servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche del 10/12/2021 PG/89008. I contenuti saranno integralmente riportati nella successiva fase progettuale, con l'accoglimento della scelta sull'uniformità della pavimentazione dei marciapiedi su via della Stadera prospicienti l'area di intervento. Saranno accolte anche le indicazioni rilevate circa le connessioni dell'illuminazione pubblica delle due aree verdi.**

**Il tutto sarà riportato in specifici elaborati progettuali.**

**Si riporta e si accolgono le indicazioni contenute nel parere del servizio Difesa Idrogeologica del Territorio del 10/12/2021 PG/890025. Si precisa che la presente proposta di Piano è dotata di relazione Geologica e Geotecnica elaborato G03, redatta secondo le normative vigenti. Sono state condotte indagini circa la presenza di falda acquifera di base e nella fase esecutiva saranno eseguite verifiche nei confronti del rischio di liquefazione dei suoli.**

**Le fasi di demolizione degli edifici esistenti, benché di modeste dimensioni, saranno accompagnate da un programma di monitoraggio degli edifici circostanti per prevedere eventuali dissesti e da opportune opere provvisorie.**

Il parere espresso dal Servizio Pianificazione strategica della mobilità e PUMS del 13/12/2021 PG/894828, non rileva motivi ostativi alla realizzazione del piano, ma osserva la necessita di reperire parcheggi pubblici, vista la scarsa offerta di sosta presente in zona.

In seguito si riporta la tabella con i dati finali delle superfici di progetto e delle destinazioni della proposta definitiva di PUA.

PUA VIA STADERA n°129									
TABELLA INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE FONDIARIE E TIPOLOGIE D'USO									
		superfici	slp	volumi	superficie di vendita	aree oggetto di cessioni	aree private ad uso pubblico	parcheggi pertinenziali	
								interrati	a raso
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Insedimento privato</b>									
<b>Insedimento residenziale</b>									
1a	Superficie coperta	290,50	0,00	9.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1b	Verde privato di pertinenza	220,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1c	Percorsi pedonali interni	202,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1d	Parcheggi a raso	161,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850,00	161,00
1e	Viabilità Interna	485,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>UMI 1</b>	<b>totale</b>	<b>1.360,60</b>	<b>0,00</b>	<b>9.875,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>850,00</b>	<b>161,00</b>
<b>Insedimento commerciale</b>									
2a	Superficie Coperta	2.167,00	2.136,00	12.060,00	1.261,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2b	Verde di pertinenza	558,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2c	Aree e percorsi Pedonali	436,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2d	Parcheggi e aree di manovra	2.481,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.481,00
2e	Viabilità interna	537,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2f	altre aree di sosta e manovra	1.585,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>UMI 4</b>	<b>totale insediamento commerciale</b>	<b>7.764,84</b>	<b>2.136,00</b>	<b>12.060,00</b>	<b>1.261,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.481,00</b>
<b>Urbanizzazioni primarie</b>									
<b>UMI 5</b>	marciapiede e strada su via dello Scirocco	283,00	0,00	0,00	0,00	283,00	0,00	0,00	0,00
	<b>totale urbanizzazioni primarie</b>	<b>283,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>283,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Urbanizzazioni secondarie</b>									
<b>UMI 3</b>	Forestazione Urbana	1.711,11	0,00	0,00	0,00	1.711,11	0,00	0,00	0,00
<b>UMI 2</b>	verde Pubblico attrezzato di quartire su Via Stadera	755,45	0,00	0,00	0,00	755,45	0,00	0,00	0,00
<b>totale urbanizzazioni secondarie UMI 2 + 3</b>		<b>2.466,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.466,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>totale urbanizzazioni UMI 2+3+5</b>		<b>2.749,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.749,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

totale superfici oggetto di PUA UMI1+UMI2+UMI3+UMI4+UMI5	<b>11.875,00</b>
--	------------------

La proposta definita di PUA accoglie le osservazioni riportate dal servizio Sportello Unico Edilizia nel parere espresso il 10/12/2021 PG/888751.

Le stesse sono state recepite nello specifico elaborato G07 "Norme tecniche di attuazione del PUA", ove è stato riportato che la demolizione dei manufatti esistenti dovrà essere legittimata da titolo edilizio (SCIA/P. di C.) e che le stesse dovranno essere compiute alla data di presentazione delle istanze di permesso a costruire per i nuovi edifici. Allo stesso tempo, il rilascio del Permesso a Costruire sarà subordinato all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondarie previste dal PUA.

E' stato aggiornato altresì l'elaborato A10 (definizione massimo ingombro dei fabbricati), conforme all'art. 12 comma 3 della variante generale di piano.

PLANOVOLUMETRICO DI PROGETTO



Con disposizione dirigenziale n. 3 del 5 marzo 2021, il servizio Controlli Ambientali e attuazione PAES ha disposto di escludere dalla procedura VAS la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata “via Stadera 129”, precisando di recepire nella presente fase progettuale definitiva alcune prescrizioni emerse durante l’esame della Commissione Urbanistica. Nella presente relazione si indicheranno le soluzioni progettuale adottate nel far proprie le prescrizioni indicate:

### **Aspetti relativi alle componenti suolo/sottosuolo/acqua**

La Commissione relativamente a queste componenti indica di “...adottare sistemi di gestione sostenibile della risorsa acqua finalizzati a compensare gli effetti idraulici dell’impermeabilizzazione del suolo, introducendo il principio “dell’invarianza idraulica...”

A tal proposito si riporta il principio di base dell’invarianza idraulica, *“in base al quale le portate massime di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all’urbanizzazione.”*

A titolo esemplificativo, *“quando piove su un prato o su una superficie non impermeabile, una parte dell’acqua meteorica viene assorbita mentre un’altra parte, eccedente la capacità di assorbimento del terreno, tende a ruscellare e creare una portata che viene convogliata in modo naturale o artificiale in un corso d’acqua o in una rete urbana di acqua bianche”*. Gli effetti di una eccessiva impermeabilizzazione delle aree sono:

- diminuisce la superficie permeabile, quindi con essa la quantità d’acqua che viene assorbita dal terreno;
- aumenta la portata che ruscella;
- aumenta la velocità con cui l’acqua tende a ruscellare e ad essere recapitata in corso d’acqua o in una rete urbana di acqua bianche.

La principale conseguenza dell’aumento delle portate è quello che il ricettore finale, in questo caso la rete fognaria va in pressione, provocando allagamenti.

Calando questi principi nel progetto definitivo di PUA, si rileva come già fatto in precedenza che lo stato attuale delle aree scoperte è quello di aree, totalmente impermeabili, poiché utilizzate per le attività artigianali/industriali preesistenti.

Come primo sistema per il rispetto dell’invarianza idraulica dei suoli, il progetto delle aree scoperte è stato conformato 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 anche mediante la captazione delle acque delle coperture degli edifici, in particolare quelle della copertura dell’edificio commerciale, che per la sua estensione di circa 2.167,00 mq permette il raggiungimento di questo valore, con il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

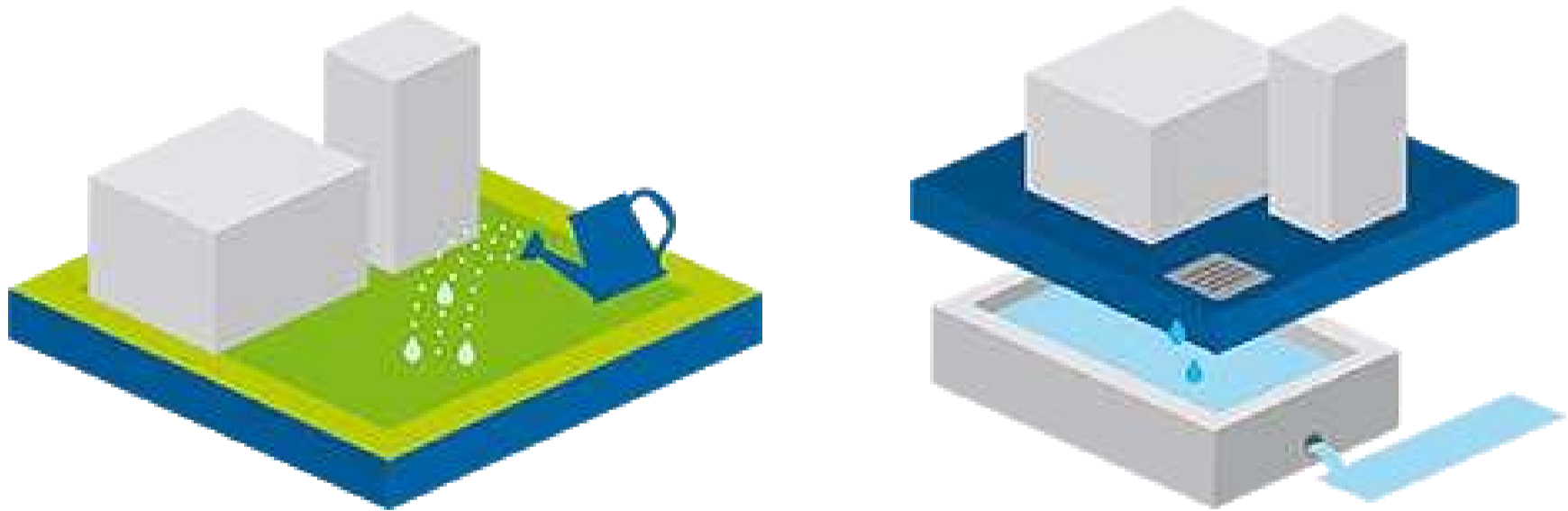
<b>VERIFICA INDICE DI PERMEABILITA' DEI SUOLI</b>		
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>VALORE DI PROGETTO</b>	<b>VALORE LIMITE</b>
Superficie lotto PUA	11.875,00 mq	5.937.50 mq (50%)
<b>SUPERFICIE PERMEABILE</b>		

Aree non pavimentate -aree verdi-	3.245,62 mq	<b>6.903,10 mq</b> pari a 58,13 %
Aree non pavimentate -stalli auto-	1.490,48 mq	
Superfici coperture edifici	2.167,00 mq	
<i>La superficie di permeabilità prevista soddisfa il valore limite stabilito dalla norma vigente. Nel calcolo delle superfici permeabili, ai sensi dell'art. 5 delle NTA del Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle risorse idriche, sono state computate anche le superfici delle coperture in quanto, per esse è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.</i>		

La presenza delle aree permeabili, già è un indice del rispetto dei requisiti dell'invarianza idraulica, poiché le acque meteoriche non ruscellano direttamente nello speco fognario, bensì la loro corsa è rallentata dal graduale assorbimento delle aree permeabili.

Allo stesso tempo un ulteriore sistema di gestione sostenibile delle acque, che sarà utilizzato nella fase esecutiva del PUA, sarà quello di captare le acque meteoriche di prima pioggia, sia dell'aliquota del piazzale impermeabilizzato che delle coperture, in special modo della struttura commerciale con un'apposita rete di captazione. La stessa sarà convogliata in una vasca di laminazione che permetterà di ridurre la velocità di deflusso nella condotta fognaria ed evitare così che quest'ultima vada sotto pressione. Una parte di queste acque sarà ulteriormente convogliata in cisterne di accumulo, pretrattata, per poi essere riutilizzata come fonte di irrigazione degli spazi verdi e per alimentare l'impianto antincendio.

Le soluzioni progettuali di cui sopra, consentiranno, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica che le acque "scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali a valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione."



### Aspetti relativi alle componenti Energia, Aria e cambiamenti climatici

Dal 1° Gennaio 2021, secondo l'art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in Legge n. 90 del 3 agosto 2013, è fatto obbligo di progettare edifici nZEB (a consumo quasi zero) e rispettare i Requisiti Minimi del D.M. 26/06/2015, art. 4, comma 1 ed includere materiali ad elevata valenza ambientale, denominati CAM (criteri ambientali minimi).

La verifica dei requisiti di legge di un edificio nZEB si esegue confrontando gli indici di prestazione dell'edificio con l'edificio di riferimento che fornisce i limiti di trasmittanza e ed efficienza da rispettare.

Il progetto e la relazione specifica, illustrerà la sostenibilità energetico ambientale del progetto per la costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale per un volume complessivo di 9875,00 mc.

Le scelte progettuali impiantistiche porteranno ad un edificio dotato di impianti tecnologici in grado di soddisfare i requisiti minimi richiesti.

In primis l'involucro sarà dotato di un impianto fotovoltaico e di solare termico in grado di coprire i consumi annui ricavati dall'analisi energetica composto da moduli in silicio mono-cristallino, integrati all'involucro.

Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento saranno del tipo a pompa di calore, in modo da ridurre i consumi da fonti non rinnovabili i cui terminali saranno del tipo ventilconvettori, stessa fonte energetica sarà utilizzata per la produzione di ACS, la cui produzione sarà integrata dall'impianto solare termico.

Le componenti trasparenti (infissi esterni) rispetteranno il valore di trasmittanza limite pari a 2,20 W/m<sup>2</sup>K, tali valori saranno raggiunti con l'utilizzo di infissi in PVC con 6 camere e vetrocamera Basso Emissivo (6-18-4) con Gas Argon, che consentono di raggiungere una trasmittanza pari a 1,40 W / m<sup>2</sup>K, con opportuni controtelai coibentati. In facciata saranno previste anche schermature solari in grado di proteggere le pareti opache da un eccessivo irraggiamento.

Le caratteristiche delle pareti opache saranno differenti a seconda dello spessore e dell'esposizione nonché delle aree riscaldate servite, in ogni caso rispetteranno i requisiti minimi richiesti e realizzati con materiali certificati CAM.

### **Aspetti relativi alla componente Mobilità**

L'aspetto relativo alla mobilità e al peso che il nuovo insediamento possa avere sulla mobilità esistente, e le possibili soluzioni, così come richiesto nell'approvazione per l'accesso alla 3 fase e nel provvedimento di esclusione della non assoggettabilità alla procedura VAS è stato affrontato in un elaborato specifico G12 a cui si rimanda per l'intera analisi. In questa circostanza si riporteranno i dati salienti dello stesso elaborato.

La nuova attività commerciale di progetto è ubicata nel territorio del Comune di Napoli, in corrispondenza dell'intersezione tra Via Cupa del Principe e Via Stadera. Via Stadera rappresenta una delle principali direttrici per l'accesso in città per chi proviene dai Comuni a est di Napoli, mentre Via Cupa del Principe è un'arteria secondaria che tuttavia, collega l'area oggetto di analisi con l'area di Capodichino (e quindi l'Aeroporto), il Comune di Casoria e lungo questo percorso intercetta quartieri di edilizia pubblica densamente popolati, per i quali rappresenta l'unica via di accesso. La strumentazione di settore relativa al tema dei trasporti assegna a via Stadera, come tratto intermedio della direttrice via Poggioreale/via Nazionale della Puglie, una funzione di viabilità primaria. Quest'asse, con una carreggiata a sei corsie delle quali le due centrali destinate al tracciato tranviario, mette in relazione il centro del capoluogo con il comune Casoria. Lungo il suo percorso intercetta, nel tratto più prossimo a Napoli, Poli di rilevanza territoriale, come il Centro Direzionale di Napoli, la Procura e il Carcere, il Mercato cittadino del Caramanico, il Comando provinciale dei VV.FF, il Cimitero di Poggioreale, per poi sgranarsi in un tessuto urbano frammisto, caratterizzato da piccole attività industriali, in parte dismesse, e complessi di edilizia residenziale pubblica e privata



direttamente prospettanti su via Stadera (Rione Cesare Battisti) o raggiungibili da traverse laterali (Rione della Bussola).

Il servizio di trasporto pubblico è caratterizzato dalla linea tramviaria che corre al centro della strada, oggi non funzionante sul tratto antistante l'intervento in oggetto a causa della limitazione delle corse all'altezza dell'Emiciclo di Poggioreale, per i lavori in corso di realizzazione della nuova stazione della Linea 1.

Al fine di poter ricostruire uno scenario di riferimento sulle condizioni reali di traffico si sono utilizzati dati forniti da Google Maps sulle condizioni di traffico tipico, monitorati da remoto e con verifiche campione in loco per la verifica della effettiva corrispondenza tra dati riportati e dati reali. Questo tipo d'informazione non fornisce la "quantità" delle auto e le caratteristiche dei flussi veicolari, come tradizionalmente ricavabili con le indagini con punti di rilevamento, ma riesce a offrire le caratteristiche "reali" delle condizioni di traffico, sulla base della velocità di percorrenza in quel momento rispetto alla velocità massima consentita su quella strada.

Ai fini della determinazione della domanda di traffico futura, sono state effettuate rilevazioni nell'area di intervento per tre giovedì successivi, (giorno di massimo afflusso in coincidenza con giorno lavorativo), per tre fasce orarie distinte, dalla quale sono scaturiti i flussi e la tipologia del traffico. Da questa analisi con software specifici sono stati elaborati i possibili scenari, i problemi e le relative soluzioni.

Nella proposta preliminare si era ipotizzato che il varco su via Stadera venisse utilizzato per l'uscita degli automezzi in direzione Napoli, mentre quello su via Comunale Cupa del Principe come ingresso e uscita, organizzando le aree di manovra del parcheggio interno a senso unico.

Al termine delle analisi e degli scenari sul traffico, al fine di ridurre la pressione su entrambe le arterie e i relativi flussi veicoli, la proposta sugli accessi sarà modificata secondo il seguente schema. Il varco su via Comunale Cupa del Principe sarà utilizzato come uscita, sia nella direzione di via Stadera che opposta, il varco su via Stadera sarà utilizzato come ingresso. Questo scenario porterà ad un sostanziale miglioramento della fluidità della circolazione nell'area, senza che la viabilità ordinaria venga messa sotto pressione dalla presenza del nuovo insediamento.



**FIGURA 9: SCHEMA DI CIRCOLAZIONE SCENARIO ALTERNATIVO**

Il servizio Viabilità e traffico, con proprio parere del 10/12/2021 PG/889369, aveva rilevato alcune incongruenze nello specifico elaborato G12 “studio per la determinazione dei flussi di traffico”. Chiedendo di procedere ad integrare quanto rilevato per esprimere un parere nella fase successiva del progetto.

In luogo ai rilievi fatti, la presente proposta di piano è corredata da una specifica relazione integrativa redatta dal consulente incaricato, l’arch. Vincenzo Russo, in risposta ai chiarimenti richiesti.

#### **Aspetti relativi alla componente Rumore**

Così come richiesto dalla Commissione Urbanistica, allegata alla proposta definitiva è stata elaborata una relazione specialistica relativa alla componente Rumore, dove sono state effettuate rilevazioni fonometriche della situazione attuale e valutazioni future dopo la realizzazione dell’intero complesso. Il tecnico incaricato nelle conclusioni, afferma che “l’opera in questione non provocherà significative alterazioni dell’ambiente esterno ai fini delle emissioni sonore”, pertanto non necessitano di eventuali opere di mitigazioni, visto che già la presenza del verde “foresta urbana” di per sé attenuerà il fattore rumore.

**Nell’ambito di tale fattore in CDS è stato espresso il parere favorevole con prescrizioni del servizio controlli ambientali e Attuazione PAES, del 15/11/2021 PG/823465, che prescrive in merito alla componente rumore che, per la successiva fase progettuale sia prodotta relazione specialistica ove vengano riportate le prestazioni di fonoisolamento sia delle partizioni orizzontali che verticale dell’edificio residenziale.**

Prescrive altresì la presentazione di idonea documentazione utile ai fini del rilascio del Permesso a costruire per la componente energia, dove risulti che gli edifici di progetto saranno configurati come NZEB, correlati da precisi elaborati.

Prescrive ulteriormente che per la parte entroterra e piano terra, degli edifici, la protezione dall'esposizione al gas radon, con obbligo della rilevazione costante dei valori di esposizione secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.

Tanto si doveva per l'incarico conferitoci.

#### I TECNICI

Arch. Crescenzo Montella

A blue circular professional stamp for the Order of Architects of the Province of Mantua. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA", "A220000000", "CRESCENZO MONTELLA", and "ALBO N. 8557". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Dott. Geom. Andrea Zanfardino

A green circular professional stamp for the College of Geometers of the Province of Mantua. The stamp contains the text: "COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA", "GEOM. ZANFARDINO ANDREA", and "ALBO N. 4447". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.