

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
 PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
 INTERVENTO IN SOTTOZONA Bb VIA E. SCAGLIONE - VIA MARFELLA  
 Art. 33 Commi 5 e 6 delle N.T.A. alla Variante Generale del P.R.G. di Napoli

PROPOSTA DEFINITIVA DI PUA

ELABORATO :

RELAZIONE GENERALE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ELABORATO : <b>A</b>	NAPOLI	ELABORATO	VISTO	APPROVATO	FORMATO: -
	DATA	Maggio 2020	Giugno 2020	Luglio 2020	
	SIGLA				
FILE: <b>A.doc</b>	MODIFICHE	1	06 Agosto 2020 - Emissione Digitale		SCALA: .
		2	16 Dicembre 2020 - Recepimento Pareri Conferenza dei Servizi 24.09.2020		
		3	02 Marzo 2021 - Emissione Finale		
					ARCHIVIO: 08/20 - 523

PROGETTAZIONE :



SERVIZI INTEGRATI Srl  
 L'Amministratore Unico  
 ing. Nicola Salzano de Luna

*Nicola Salzano de Luna*



PROPONENTI :

Germani Perrone Capano

*Germani Perrone Capano*

*Carlo Perrone Capano*

INDICE

## Sommario

1. PREMESSE .....	3
2. FINALITA' ED OBIETTIVI DEL PIANO .....	5
3. CONTESTO TERRITORIALE: CENNI STORICI .....	6
4. STATO DEI LUOGHI.....	9
5. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA - DATI CATASTALI - TITOLARITA' RICHIEDENTI.....	10
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO .....	11
❖ Le disposizioni della Variante Generale al P.R.G. ....	11
❖ Il regime vincolistico .....	11
❖ Ulteriori riferimenti legislativi .....	11
7. L' ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEL PIANO .....	13
8. COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO - CONFERENZA DEI SERVIZI.....	15
8.1. Aspetti geologici, Idrologici ed Idraulici .....	15
8.2. Aspetti archeologici .....	16
8.3. Requisiti acustici.....	16
8.4. Aspetti agronomici .....	16
8.5. Aspetti paesaggistici .....	18
8.6. Aspetti ambientali .....	19
8.7. Aspetti trasportistici e mobilità .....	21
8.8. Aspetti Edilizi .....	22
8.9. Licenza di esercizio commerciale .....	23
8.10. Municipalità.....	23
9. LA PROPOSTA DEFINITIVA DEL P.U.A. ....	24
9.1. Organizzazione funzionale del Piano.....	24
9.2. Accessibilità dell'area e reti infrastrutturali .....	25
9.3. UMI 1 - Il Progetto del Parco Pubblico .....	27
9.4. UMI 2 - Il nuovo Insediamento Commerciale .....	29
9.5. Sottoservizi ed Impianti .....	32
9.6. Interventi agronomici .....	33
10. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	35
11. URBANIZZAZIONI E CESSIONI.....	36
12. PREVISIONE DELL'IMPORTO DEI LAVORI .....	37
13. CONCLUSIONI.....	37

## 1. PREMESSE

La proposta definitiva di Piano Urbanistico Attuativo che si va a descrivere nella presente Relazione, a seguito di formale rinuncia dei Proprietari/Proponenti dell' avanzata istruttoria di un precedente PUA a diverso carico urbanistico, è stato presentato al Servizio Pianificazione Esecutiva dell' Area Urbanistica del Comune di Napoli, in forma preliminare, al PG/2018/370236 del 20.04.2018, assumendo il codice d'intervento **S122 Scaglione – Marfella**, dalle strade che delimitano il lotto.

Dopo un lungo ed articolato iter istruttorio avviato sulla proposta preliminare, il Piano è sfociato, mediante la **nota di assenso del Servizio PG/2020/289419 del 23 aprile 2020**, nella redazione del **"Proposta Definitiva del PUA"**, ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n° 16/2004.

Con tale nota veniva altresì comunicata la conclusione del procedimento attivato c/o il Servizio Controlli Ambientali della *Valutazione di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S.* - D.D. n° 4 del 25.03.2020, pubblicata sull' Albo Pretorio il 20.04.2020 - di determinazione di **esclusione della V.A.S.** della proposta di PUA, Disposizione che ha dettato una serie di *"condizioni"* e *"prescrizioni"* da ottemperare nelle successive fasi progettuali.

Il Servizio Urbanistica, nel prendere atto di tale valutazione e nel comunicare la conclusione della fase istruttoria preliminare del Piano, ha invitato quindi i Proponenti a formalizzare la presentazione del Piano secondo una proposta "Definitiva", contestualmente al Progetto Preliminare delle opere pubbliche - Fase III del Disciplinare D.D. n° 18 del 14.03.2008 - comunicando l'opportunità che il Piano venisse adeguato alle condizioni e prescrizioni riportate nella Disposizione relativa alla V.A.S..

Redatta dunque la proposta Definitiva del Piano - Fase III - recependo ed ottemperando alle condizioni, prescrizioni ed approfondimenti indicati nella valutazione di esclusione all' assoggettabilità a V.A.S., nonchè nei Pareri espressi dai Servizi Comunali e/o Enti coinvolti nell' iter istruttorio preliminare, la stessa veniva inoltrata al Servizio Urbanistica al PG/473414 del 10.07.2020 in copia cartacea, seguita dal formato digitale, mediante pec del 7 agosto 2020.

Conseguentemente, il Servizio comunale competente ha convocato la Conferenza dei Servizi - PG/626361 del 25.09.2020 - ai sensi dell'art. 14 della L. n° 241/90 e smi, in forma semplificata ed asincrona, secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, al fine di acquisire i necessari Pareri di altri Servizi comunali e/o Enti esterni, che si sono espressi, così come sintetizzato nella tabella che segue.

Come evidente nella tabella riepilogativa riportata in seguito, i Pareri sono stati tutti Favorevoli, seppur contenendo alcune prescrizioni e/o raccomandazioni riferite prevalentemente al successivo sviluppo progettuale del Permesso di Costruire delle opere private del Piano e del Progetto Definitivo delle Opere Pubbliche.

Per via dell' articolazione delle osservazioni formulate, in particolare dallo Sportello Unico Edilizia, si è ritenuto che il presente aggiornamento della proposta di PUA venisse riesaminato dallo stesso Servizio, per verificare il recepimento delle osservazioni formulate.

In tal senso sono state assorbite anche le prescrizioni dell' Area Programmazione Mobilità.

Con successiva nota PG/39236 del 15.01.2021, il SUE, constatato il pieno recepimento delle osservazioni formulate, ha confermato il proprio Parere Favorevole.

N°	ENTE/SERVIZIO COMUNALE	ESITO PARERE
1	Verde della Città	Favorevole nota PG/664998 del 09.10.2020 <i>con prescrizioni da ottemperare in fase realizzativa</i>
2	Municipalità 8	Favorevole nota PG/683529 del 16.10.2020
3	Difesa Idrogeologica e Sicurezza Abitativa	Favorevole nota PG/698087 del 22.10.2020 <i>con prescrizioni da ottemperare in fase di Progettazione Esecutiva</i>
4	Area Programmazione Mobilità Sviluppo Mobilità Sostenibile Pianificazione Strategica Mobilità/ PUMS	Favorevole nota PG/707724 del 27.10.2020 <i>con prescrizioni già recepite ed ottemperate nel presente aggiornamento di Piano</i>
5	SUE - Edilizia Privata	Favorevole nota PG/712911 del 28.10.2020 <i>con prescrizioni recepite nel presente aggiornamento di Piano</i>
5bis		Conferma Favorevole nota PG/39236 del 15.01.2021
6	SUAP	Favorevole nota PG/713177 del 28.10.2020 <i>con raccomandazioni da ottemperare in successiva fase di Permesso di Costruire</i>
7	Servizio Controlli Ambientali ed attuazione PAES	Favorevole nota PG/720600 del 30.10.2020 <i>con prescrizioni da ottemperare in successiva fase di Permesso di Costruire</i>
8	Ciclo Integrato delle Acque	Favorevole nota PG/0737044 del 06.11.2020 <i>con prescrizioni da ottemperare in successiva fase di Permesso di Costruire</i>
9	Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche	<b>Favorevole</b> - nota PG/0755769 del 13.11.2020 <i>con prescrizioni da ottemperare in fase di Permesso di Costruire</i>
10	Servizio Arredo Urbano	<b>Favorevole</b> - nota PG/767130 del 18.11.2020
11	Servizio Viabilità e Traffico e	<b>Favorevole</b> - nota PG/0772842 del 28.11.2020 <i>con la prescrizione che la Relazione Trasportistica venga asseverata dal tecnico responsabile, con espressa assunzione di responsabilità</i>
12	ASL	<b>Favorevole</b> - PG/ASLNA1Centro 0307178/u del 16.12.2020
13	Autorità di Bacino	<b>Favorevole</b> - ALL PG 20927 dell' 11.01.2021
14	Genio Civile	<b>Favorevole</b> - Prot. 0036264 del 22.01.2021

***Pertanto, l'odierna versione della proposta di Piano, nonché la Relazione Generale che segue, sono aggiornati in recepimento ed adeguamento delle raccomandazioni e/o prescrizioni indicate nei succitati Pareri in riferimento specifico al PUA, con rimando all' ottemperanza delle altre prescrizioni nei livelli progettuali successivi.***

Il Piano è relativo ad un'area non edificata dalla estensione di 12.149 mq di proprietà interamente privata dei soggetti proponenti e comprende anche una fascia di marciapiede pubblico antistante il lotto di 140,00 mq, per una Superficie interessata totale di mq 12.289,00.

Prevede la realizzazione di un Inseadimento Commerciale - *Media Struttura di Vendita Monomarca* - art. 4, comma 1, lettera e) del D. Lgs. n° 144/1998 - *MA/M - Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari* - art. 23, comma 1, lettera f) della L.R.C. n° 7/2020 e smi - insediamento articolato in un unico corpo di fabbrica, relativi parcheggi ed aree scoperte di accesso, manovra ed a verde, oltre un Parco pubblico attrezzato quale opera di Urbanizzazione Secondaria, comprensiva della riqualificazione del marciapiede lungo via E. Scaglione.

## 2. FINALITA' ED OBIETTIVI DEL PIANO

La proposta Definitiva del Piano, redatta secondo la procedura per fasi di cui al *“Disciplinare per il procedimento di valutazione dei Piani Urbanistici Attuativi”*, approvato con D.D. n° 18 del 14/03/2008 dal Dipartimento di Pianificazione Urbanistica ed allineata alle indicazioni contenute nella Disposizione Dirigenziale n° 73 del 03.10.2006, di approvazione della Circolare esplicativa: *“Interventi in sottozona Bb – Criteri a cui è improntata l’attività istruttoria del Dipartimento Urbanistica nell’esame delle proposte di intervento”*, consiste in un intervento di ristrutturazione urbanistica ex art. 33, commi 5 e 6 delle NTA al P.R.G., interessando un’area libera di proprietà privata di superficie superiore a 5.000 mq, interamente ricadente in sottozona Bb.

La Variante al P.R.G. identifica, con la zona B, i tessuti urbani relativi all’espansione edilizia del secondo dopoguerra. All’interno di essa, la sottozona Bb rappresenta la quota più rilevante dei tessuti di espansione, frutto, in gran parte dei casi, di una crescita non pianificata e priva di qualità urbana.

La sottozona Bb, che ricomprende oltre il 90% della più ampia zona B, costituisce settore urbano nel quale la Variante individua le maggiori potenzialità ai fini della riqualificazione della periferia, sia a scala edilizia che urbanistica, intendendo per *“riqualificazione”*, la dotazione di attrezzature e spazi pubblici di qualità insieme al riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a bassa densità, con la formazione di nuove volumetrie che consentano di riequilibrare da un lato l’enorme fabbisogno di edilizia a carattere residenziale, commerciale e terziaria sul territorio cittadino, ma soprattutto di implementare la quantità e la qualità delle attrezzature pubbliche.

La Variante assegna all’iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, non solo a scala edilizia, ma soprattutto alla scala urbanistica.

L’istituzione dei rapporti controllati tra espansione residenziale e dotazione di spazi pubblici, ratificata oltre cinquanta anni fa dal D.M. 1444/68 ed obiettivo prioritario della Variante Generale al PRG, soprattutto per le cosiddette *“zone periferiche”*, dove si concentrano i luoghi più problematici della città, pone la questione non tanto in termini quantitativi, tra l’altro implementati dalla L.R.C. 14/1988, ma soprattutto qualitativi, intesi come obbligo morale e civile di garantire vivibilità e sostanziale equilibrio tra aree pubbliche e private, insediamenti residenziali, servizi commerciali, produttivi, artigianali ed attrezzature a scala urbana e di quartiere.

In tale prospettiva il Piano assegna ai processi di ristrutturazione urbanistica delle sottozone Bb la risoluzione del fabbisogno di attrezzature a livello di quartiere. Per questo tipo di servizio, che risponde strettamente alla domanda locale, il criterio adottato dal Piano è generalmente quello di assicurare un *“bilancio chiuso”*, in relazione al territorio di volta in volta considerato. La Variante infatti esclude nuove espansioni. Non ci sono zone di tipo C, ma soltanto zone B, totalmente o parzialmente edificate.

L’obiettivo prioritario riguarda quindi la riqualificazione dei tessuti esistenti e l’inventario delle aree disponibili, nel cuore dell’edilizia ad alta densità.

L’area in questione, che rientra sicuramente nelle aree disponibili, seppur contornate da intensa urbanizzazione, assume valenza strategica fondamentale per privilegiare la dotazione di strutture commerciali di servizio e complementari ai densi abitati al contorno, spingendo al massimo il riequilibrio

tra spazi pubblici a livello di quartiere di elevata qualità.

L'intervento in questione, su di un lotto libero di 12.149,00 mq, cui si aggiungono 140,00 mq di marciapiede pubblico, si allinea alle finalità del Piano, proponendo la riqualificazione di un'area urbana già interclusa da intensa edificazione residenziale al contorno, organizzandola con spazi pubblici attrezzati di qualità, accompagnati da volumetrie consentite dalla Variante a fini commerciali, tra l'altro in misura inferiore.

L'incremento della dotazione di attrezzature pensate ad una scala più vicina alle esigenze della comunità, nonché la maggiore articolazione dei servizi al quartiere migliorano le condizioni complessive del contorno esistente, relazionandosi coerentemente con il tessuto preesistente circostante, funzionando quale elemento di forte ricucitura e qualificazione del contesto urbano.

E' importante evidenziare anche la forte valenza di quanto proposto sotto il profilo economico ed occupazionale, dal momento che la nuova struttura commerciale porterà sia nuovi posti di lavoro che opportunità di sviluppo e commercializzazione alle aziende ed ai produttori locali del settore agro-alimentare, offrendo un servizio di qualità al quartiere, con benefiche ricadute sul tessuto economico e sociale locale.

***La proposta progettuale è improntata altresì a criteri di sostenibilità ambientale ed energetica, assicurando un equilibrato rapporto tra aree edificate ed aree verdi, aree impermeabili ed aree permeabili, incentivando l'utilizzo di materiali, tecniche e tecnologie ecosostenibili, aspetti oltremodo implementati e migliorati in ossequio a quanto emerso nel corso dell'istruttoria preliminare e definitiva del Piano.***

### 3. CONTESTO TERRITORIALE: CENNI STORICI

L'area di intervento ricade nel quartiere di "Piscinola", oggi relegato a "periferia" settentrionale cittadina, insieme agli adiacenti Chiaiano, Marianella e Scampia, confluiti dal 2005 nella VIII Municipalità. Questi insediamenti, i cui contesti urbani sono cresciuti a dismisura nell'ultimo secolo con assetti spesso disorganici e disordinati, vantano però origini assai antiche e prestigiose.

L'etimologia di "Piscinola" deriva da "piscinula" - piscina a vasca, in riferimento forse ad una antica struttura idraulica nelle vicinanze del primo insediamento abitativo. Nonostante il chiarissimo riferimento all'acqua, del tutto oscure sono l'ubicazione e funzioni di tale vasca. Varie sono le ipotesi: o si trattava di un serbatoio per la raccolta delle acque in un sistema di irrigazione dei campi, o di una cisterna ad uso degli abitanti, o di parte di un sistema di bonifica. Sembra che le vasche fossero due: una piccola e antica, chiamata "piscinella", sita presso le masserie delle cupe Filanda, Teverola e Perillo, dalla quale forse derivò l'etimologia della località, chiamata tuttora "Piscinella" ed un'altra, posta più a Sud e più grande della prima, di costruzione successiva.

Sin dall'antichità la salubrità dell'aria di questo posto attrasse l'immaginario di alcuni cortigiani che, vuoi per la vicinanza o per sfuggire l'ira del sire, vuoi per la ricerca di quiete, pensarono di stabilirvisi edificando grandi palazzi, come il palazzo De Luna, Don Carlo o successivamente i palazzi Grammatico e Chiarolanza che, alla moda dei vecchi feudatari, li vollero difesi da altissime mura, con giardino e cortile interno e podere retrostante. Più sicuramente Piscinola viene dal latino "piscina,

piscinae": come abbeveratoio, serbatoio d'acqua, supposizione più attendibile perché riprende un'antecedente tradizione orale in auge sino ai tardi anni '50 che recitava: "dall'oblò lucernario del soppegno del palazzo Chiarolanza, c'era (sino al finire degli anni cinquanta), un curioso mezzo busto di monaco il cui indice della mano destra inclinata, indicava una precisa direzione, la cui proiezione puntava nel bel mezzo della Piazza Plebiscito...". Si diceva che sotto quella piazza fosse seppellita una antichissima ed enorme piscina di costruzione etrusca o romana, il cui fondo celasse addirittura un favoloso tesoro, da cui il nome del Villaggio. D'altronde, sin dall'antichità, per costruire case, si scavava un buco nel terreno e quando si trovava il tufo giallo, vi si cavavano le pietre e si portavano su, mentre quel buco si adattava a cisterna o pozzo, dove si convogliava l'acqua piovana per berla o per lavarsi. In questo modo ogni palazzo aveva il suo pozzo e tutti vi attingevano.

Se incerte o avvolte nella leggenda sono le origini dell'insediamento, sappiamo però che queste terre furono date ai veterani romani per difenderle dagli invasori, eccellenti ingegneri, e che Piscinola ha un'orografia con il sud in alto ed il nord in basso, per cui si può supporre attendibilmente che i numerosi pozzi fossero collegati tra loro e che una volta colmi, convogliassero l'acqua esondata in un grande manufatto di utilità pubblica.

Tutta la zona a Nord di Napoli, un tempo "ager" assai fertile, fu abitata da Opici, Osci e Sanniti, come testimoniano i numerosi reperti archeologici rinvenuti all'inizio di questo secolo, anche se probabilmente i primi abitanti di Piscinola furono i veterani romani, reduci dalle guerre puniche. Fu colonia romana, come attestano i resti delle molteplici case signorili e degli accampamenti militari trovati di recente; dopo le guerre puniche si andò strutturando in centro abitato, identificata con l'appellativo di "Vicus" o "Villa", secondo la politica dei romani nei territori conquistati e concessi ai veterani romani. Appartenente alla "Liburia Atellana", Piscinola subì nell'Alto Medioevo diversi saccheggi e incursioni da parte di popoli conquistatori, tra i quali i Longobardi, in lotta contro il Ducato Napoletano. Con il "Pactum", siglato da Arechi con il duca di Napoli, nell'anno 786, di divisione della "Liburia" tra napoletani e Longobardi, divenne "Casale" del Ducato Napoletano e, nell'XI secolo "Borgo normanno", della Contea di Aversa.

Partecipò attivamente a tutti gli avvenimenti storici accaduti nella vicina capitale del Regno. Nei secoli seguenti, con l'avvento degli Angioini, Aragonesi, Spagnoli, Austriaci, Francesi e Borboni, continuò a difendere la propria autonomia, preferendo la dichiarazione di Casale Demaniale Regio, piuttosto che feudale, per non sottostare ai dispotismi baronali dell'epoca, che imponevano ingenti tasse. I "Casali" dipendevano infatti solo e direttamente dal Re, ricevendo gli stessi privilegi della Capitale.

L'autonomia fu difesa diverse volte, come nel XVII secolo, contro i Vicerè spagnoli.

Con la Restaurazione Borbonica dell'ottobre 1815 e con la nascita del Regno delle due Sicilie, nel 1816, divenne Comune autonomo. Il primo gennaio 1866, il re d'Italia, Vittorio Emanuele II, sancì l'abolizione del Comune di Piscinola e la definitiva annessione del suo territorio alla città di Napoli, prima come "Villaggio" e poi, come "Frazione", al vasto quartiere napoletano di San Carlo all'Arena. Con la creazione delle Circoscrizioni comunali, agli inizi degli anni '80, Piscinola, insieme a Marianella, fu una delle 20 circoscrizioni nelle quali fu suddiviso il territorio del Comune di Napoli.

Dal 2005 appartiene alla VIII Municipalità, insieme ai quartieri di Marianella, Chiaiano e Scampia.

Il ricco e fertile territorio nord partenopeo, caratterizzato sin dalla fondazione come "ager", campagna  
*Relazione Generale\_rev\_04.02.2021*

ricca, feconda, ludica e complementare alla vita economica e produttiva cittadina, trasformatosi poi in casale, ed infine in comune, riesce a conservare nel tempo caratteri e peculiarità di un paesaggio sostanzialmente agricolo, fin quando ha goduto di propria autonomia amministrativa.

L'annessione al capoluogo partenopeo segna l'inizio di un repentino degrado che lo porta a configurarsi come *"periferia nord di Napoli"*. L'area settentrionale cittadina diventa infatti il territorio ove concentrare l'espansione più recente, prevalentemente a carattere residenziale, che colma i vuoti esistenti negli antichi nuclei agricoli dei casali e si allarga al contorno di essi.

Alla trasformazione del territorio agricolo, avviata dopo l'annessione al capoluogo partenopeo, partecipano i privati, con un dilagante abusivismo, ma non meno responsabilmente, gli interventi Pubblici, localizzandovi imponenti episodi di Edilizia Economica e Popolare - oggi definita *"Edilizia Residenziale Sociale"*.

La edificazione residenziale pubblica e privata non è però accompagnata da adeguata ed idonea dotazione di infrastrutture e servizi che permane, in sostanza, quella storicamente determinata dagli insediamenti agricoli dei casali. Di qui alla definizione di *"periferia nord"* – quartieri dormitorio - privi delle più elementari attrezzature, il passo è breve.

E' solo sul finire degli anni ' 90, che a seguito di ulteriori e disorganici interventi straordinari post terremoto del 1980, interventi che vanno ancora a localizzare nella periferia nord una buona parte della edilizia residenziale di *"ricostruzione post - sisma"*, che ci rende conto che queste porzioni e/o parti della città, nate come si diceva, come fertile e produttivo territorio agricolo complementare alla economia del capoluogo, sono state sovraccaricate di un peso abitativo, senza mai compensarle e/o riequilibrarle con adeguati spazi di attrezzature ed infrastrutture.

L'evidente stato di degrado e di carenza dei servizi più elementari scaturenti da questo processo, porta inizialmente a realizzare attrezzature pubbliche a vasta scala cittadina, lasciando forti vuoti a livello di piccole e diffuse attrezzature di quartiere, che sono quelle che meglio riescono a ricucire e/o a legarsi qualitativamente con il disegno urbano formatosi lentamente in quasi due millenni.

Il ruolo assegnato dalla Variante Generale alla ristrutturazione urbanistica delle aree libere e/o degradate di periferia è quello di recuperare l'equilibrio tra dotazione di standard locali e disorganica urbanizzazione del secolo scorso, in modo da riqualificare importanti porzioni del territorio cittadino.

Fondamentale in termini di collegamenti infrastrutturali, è stata la realizzazione della nuova linea metropolitana collinare che, con le stazioni di Chiaiano, Piscinola e Frullone, partendo da Secondigliano, costituisce un' importante ricucitura del territorio settentrionale al centro della città.

#### 4. STATO DEI LUOGHI

Il lotto d' intervento si pone all'estremità sud del nucleo storico d' impianto del quartiere di Piscinola, oggi VIII Municipalità cittadina. Posto a monte di Via E. Scaglione, è ubicato verso il confine meridionale della Municipalità con il limitrofo quartiere di San Carlo all'Arena, in prossimità dell'agglomerato del "Frullone", denominazione impressa alla vicina stazione della Metropolitana.

Il contesto al contorno si presenta urbanizzato, con lotti edificati principalmente verso la cortina stradale di Via Scaglione. Ancora più a sud, la demarcazione dell'alveo del Vallone di San Rocco segna l'inizio del fitto insediamento residenziale dei Colli Aminei - Via Nicolardi e, verso est, dei parchi residenziali di via San Rocco dopo l'omonimo nuovo Ponte.

A nord, su via Marfella, l'area confina con un ampio lotto organizzata con impianti sportivi all'aperto: campi di calcio, calcetto e tennis, seguiti da una vasta area libera da edificazioni fino ad incontrare l'abitato storico di Piscinola. Sul lato opposto di via Marfella, un complesso dedicato all'istruzione - scuola elementare e media. Ad occidente infine, confina con un parco residenziale composto da svariati corpi di fabbrica.

Il lotto si presenta, in gran parte della sua estensione, sopraelevato di 6÷7 mt rispetto alle due strade pubbliche che lo delimitano. Il salto di quota avviene gradualmente ed in maniera analoga sui due confini: un primo terrazzamento supera ca 2,5~3,00 mt, contenuto da muri in tufo; segue una parte in lieve pendenza di profondità tra gli 8÷12 mt; prosegue poi con ripide scarpate naturali che delimitano il pianoro più esteso e sopraelevato dell'area.

Situazione analoga, ma meno accentuata, si presenta a settentrione con il complesso sportivo: un muretto di ca 1 mt posto sul confine e poi una piccola scarpata superano un salto di quota di ca 3 mt. A questo punto l'area prosegue con un pianoro regolare piuttosto esteso ed incolto, raccordandosi alla antistante porzione di lotto con una seconda piccola scarpata. Ad occidente il lotto è definito da una importante opera di contenimento, che segna il confine con la lottizzazione residenziale.

***Si ritiene necessario precisare che negli elaborati di rilievo topografico, comunque georeferenziato, le quote assolute dell'area d'intervento sono riferite al caposaldo più prossimo e che per tale motivo esse differiscono dalle quote riportate nel contesto circostante, che si riferiscono invece alla cartografia STR.***

***La differenza tra quote di rilievo topografico e quelle STR (considerando l'ovvia differenza di precisione tra rilievo topografico e cartografia STR) si mantiene nell'ordine di 2,5 ÷ 3 mt, nulla inficiando tale situazione rispetto ai valori assoluti del rilievo e del progetto di Piano.***

Allo stato, sull'area si svolge una marginale attività agricola ed è caratterizzata, verso le due strade pubbliche, da un filare di conifere (pinus pinea) e da piante sparse più concentrate verso via Scaglione, essenzialmente alberi da frutto.

Le alberature presenti sono sistemate in modo sparso con piante disetanee e rappresentate da una consociazione mista di colture da frutto (ciliegio, noce, fico e arancio). La vegetazione versa in uno stato di coltivazione scadente poiché priva da tempo di qualsiasi lavorazione agronomica e buona parte della superficie è invasa da rovi ed edera comune.

## **5. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA - DATI CATASTALI - TITOLARITA' RICHIEDENTI**

Il lotto interessato dal PUA è costituito da un'area libera d'impianto irregolare riconducibile ad una forma trapezoidale, definita e confinante a sud con Via E. Scaglione, ad est in parte con via R. Marfella ed in parte con un nucleo di edificato storico d'impianto triangolare che prospetta su Largo San Rocco, a nord ed ad ovest con aliena proprietà, rispettivamente un complesso sportivo all'aperto a settentrione ed una lottizzazione residenziale ad occidente.

L'area risulta censita al N.C.T. di Napoli al Foglio 33, Particelle 710 e 712, entrambe in Classe "Frutteto":

Fg. 33 – P.Ila 710 – Superficie	mq	9.167,00
Fg. 33 – P.Ila 712 – Superficie	<u>mq</u>	<u>2.982,00</u>
Tot. Superficie catastale	mq	12.149,00

La particella 712 è intestata a Roberto Perrone Capano (PRRRRT59S19F839U), nato a Napoli il 19.11.1959, mentre la particella 710 è di proprietà di Roberto Perrone Capano per 500/1000 e di Carla Perrone Capano per 500/1000, nata a Napoli il 09.09.1955, (PRRCRL55P49F839N), entrambe le particelle pervenute per regolare donazione, come risulta dai titoli esibiti ed agli atti della P.A..

Rientra nel perimetro del P.P. anche il marciapiede antistante il lotto privato su via Scaglione, per un'estensione di ca 140,00 mq, costituito per la parte di maggiore profondità da una porzione della particella 20 del Foglio 33 del NCT, di proprietà della Provincia di Napoli.

Pertanto la **Superficie Totale** del Piano è pari a **mq 12.289,00**, di cui mq 12.149 di Superficie fondiaria interamente di proprietà privata e da mq 140,00 di marciapiede pubblico.

Ad ogni modo gli istanti, come si evince dai dati riportati in precedenza, sono proprietari della totalità della Superficie Fondiaria di Piano e quindi di ben oltre il 51%, avendo pieno titolo a presentare il Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera c, della Legge Regionale Campania n° 16/2004 e m.i.

## **6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO**

Nel presente paragrafo si riportano le norme urbanistiche e vincolistiche vigenti sulla porzione di territorio interessata dal Piano Attuativo, al fine di verificarne la compatibilità nonché l'allineamento agli obiettivi più generali della pianificazione vigente sul territorio comunale.

### **❖ *Le disposizioni della Variante Generale al P.R.G.***

L'area ricade in zona B nella tavola 6 di zonizzazione della Variante generale - Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - Espansione recente, normate agli artt. 31 e 33 delle N.T.A. al P.R.G. Lo strumento urbanistico affida alla trasformazione edilizia ed urbanistica delle sottozone Bb la riqualificazione delle periferie cittadine, attraverso un giusto mix di edilizia residenziale (nuova o da ristrutturare) e la dotazione di servizi, attrezzature e spazi pubblici di qualità.

La Circolare esplicativa di cui alla Disposizione Dirigenziale n° 73 del 03.10.2006 del Servizio Pianificazione Urbanistica concentra l'ambito di applicazione dell'art. 33 delle norme al P.R.G. nel comma 5 dello stesso articolo: *"nella zona Bb sono consentiti altresì strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale"*.

Il lotto d'intervento si estende per 12.149 mq ed è totalmente di proprietà privata.

### **❖ *Il regime vincolistico***

L'area oggetto di PUA si inserisce nel seguente quadro vincolistico:

- Sotto il profilo paesaggistico - ambientale, l'area risulta tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 e m.i. con D.M. del 20.05.1967, pubblicato in G.U. della Repubblica Italiana n° 142 del 09.06.1967;
- La tav. 14 di vincoli archeologici al P.R.G. non riporta l'area tra quelle con vincolo archeologico;
- Nella tav. 12 di vincoli geomorfologici è classificata "area stabile";
- Nella tav. 11 di Zonizzazione in prospettiva sismica, l'area ricade in zona 3B;
- Il lotto d'intervento, per la quasi totalità dell'estensione, non risulta tra quelle perimetrate a rischio dal PSAI dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale - Aggiornamento 2015. Si rileva una piccolissima porzione nell'angolo sud-est del lotto, a confine con l'edificato storico tra via Scaglione e Via Marfella, nella carta Rischio Frana, classificata come R3 – Rischio elevato;
- Nel piano stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, adottato dall'Autorità di Bacino, ma non ancora approvato, l'area viene classificata a "bassa sensibilità".

### **❖ *Ulteriori riferimenti legislativi***

Tutto il progetto del PUA viene redatto in conformità delle leggi e normative vigenti sul territorio comunale ed in particolare:

- Legge Regionale Campania 22.12.2004 n. 16 - Norme sul Governo del Territorio e s.m.i.;
- Legge Regione Campania del 20.03.1982 n. 14 e s.m.i. - Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica;

- Delibera Giunta Regionale della Campania n. 834 dell'11.05.2007 e s.m.i. - Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale e attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R. del 22.12.2004 "Norme sul governo del territorio";
- Decreto Ministeriale n. 1444 del 02.04.1968 e s.m.i.;
- Variante generale al PRG di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11.06.2004 e relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Regolamento Edilizio vigente del Comune di Napoli;
- Delibera di G.R.C. n° 214 del 24.05.2011;
- Legge 7 agosto 1990 n° 241 e s.m.i.
- Codice dei Contratti Pubblici: D. Lgs. n° 50 del 18.04.2016 e relativo Regolamento di Attuazione DPR n° 207/2010.

## 7. L' ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEL PIANO

Come già accennato, il Piano, in forma di proposta preliminare, è stato presentato dai proprietari dell'area d'interesse al Servizio comunale competente nell'aprile 2018.

In via prioritaria, dato il vincolo di natura paesaggistica insistente sull'area, il Servizio ha trasmesso la proposta di P.U.A. in Soprintendenza il 15.05.2018 al PG/439935, per espletare la procedura di "Valutazione preventiva" dell'Ente, come prevista dall'art. 16, c. 3 della L. n° 1150/1942.

Dopo una prima istruttoria da parte dell' Ente sovraordinato che sottolineava la consistenza della volumetria di progetto ed un carente inserimento della stessa nel paesaggio, l'ipotesi progettuale veniva rimodulata ed inoltrata al comune al PG/958421 del 06.11.2018 che, in pari data, provvedeva a trasmetterla in **Soprintendenza**, che questa volta la esitava con **Parere Favorevole - nota prot. n° 14527 del 26.11.2018** - con la sola prescrizione finalizzata ad un migliore inserimento delle opere nel contesto paesaggistico: *"Lungo il perimetro del lotto, lato via Marfella, vengano predisposte essenze arbustive autoctone di medio ed alto fusto di cui la S.V. avrà onere di curare la manutenzione, così come di tutte le aree a verde di propria competenza"*.

Il Servizio Pianificazione Attuativa ha poi acquisito i pareri della **Municipalità** competente, del **Servizio Infrastrutture di trasporto** e del **Servizio Sviluppo Mobilità Sostenibile**, che chiedevano d' integrare la proposta di Piano con uno Studio Trasportistico preliminare, regolarmente trasmesso il 10 gennaio 2019 - PG/25168. L'esito dell'istruttoria dei suddetti Servizi è sintetizzato nella tabella che segue:

RIEPILOGO PARERI ESPRESSI SUL PRELIMINARE DI PIANO			
N°	Servizio comunale	Esito/nota	Prescrizioni/raccomandazioni
1	Municipalità 8 Piscinola, Marianella, Scampia e Chiaiano	Favorevole Nota PG/222850 - 08.03.19	La realizzazione di una nuova area a verde pubblico comporta maggiore impegno manutentivo da parte del STM. Si chiede di prevedere, in Convenzione, un periodo di tempo adeguato in cui la manutenzione delle aree pubbliche e dell'ascensore siano a carico del proponente, con garanzie in tal senso
2	Infrastrutture di Trasporto	Favorevole Nota PG/215818 - 06.03.19	Si riservano eventuali osservazioni nelle successive fasi di approfondimento progettuale
3	Mobilità Sostenibile	Favorevole Nota PG/267333- 21.03.19	Approfondimenti nelle successive fasi progettuali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella Relazione Trasportistica sono stati considerati i soli flussi veicolari della struttura di vendita, senza includere quelli del Parco Pubblico attrezzato</li> <li>- non sono stati considerati stalli di sosta a servizio del Parco Pubblico, necessari ai mezzi di gestione e manutenzione dello stesso e per i fruitori, data l' attuale limitata offerta di sosta su strada</li> <li>- nella documentazione pervenuta non si fa riferimento alle dotazioni obbligatorie per "medie e grandi strutture di vendita" ai sensi della L.R. n° 1/2014 di spazi ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinati a verde e degli spazi per la movimentazione delle merci</li> <li>- mancano tavole/grafici di rilievo e di progetto, con segnalati tutti gli elementi relativi alle possibili interazioni viabilistiche locali tra la sede del passo carraio e la mobilità veicolare e pedonale della strada.....</li> <li>- trattandosi di una struttura di vendita, sarebbe opportuno coinvolgere il S.U.A.P competente per il rilascio delle autorizzazioni commerciali...</li> </ul>

Con i Pareri acquisiti, il Preliminare di Piano veniva trasmesso alla "**Commissione Urbanistica**", all'uopo istituita dalla G.C. ai sensi dell'art.6 delle PRG, che lo ha acquisito in data 02.05.2019 ed esaminato nel corso di svariate sedute tra i mesi di maggio e luglio, emettendo Verbale conclusivo del 4 luglio 2019, esprimendo la seguente valutazione: "**coerente con raccomandazioni e suggerimenti**", come da valutazioni riportate nella scheda di valutazione.

A questo punto il Servizio Urbanisticae, prima di esprimere formale assenso alla presente e successiva fase di Progetto Definitivo, ha ritenuto dover dar avvio alla procedura di "**Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica**", presso la competente Area Ambiente comunale.

All'uopo veniva redatto il "**Rapporto Preliminare Ambientale**" - art. 13 del D. Lgs. n° 152/2006 - contenente tutte le informazioni necessarie alla decisione di assoggettare o meno il Piano a V.A.S., inoltrato al PG/744980 del 13.09.2019 ed integrato al PG/975481 del 03.12.2019.

Dopo regolare istruttoria del Servizio competente, come già anticipato in premessa, il procedimento si è concluso con la D.D. n° 4 del 25 marzo 2020 di "**esclusione dall' assoggettabilità a V.A.S.**", pur riportando una serie di condizioni e prescrizioni, regolarmente recepite nella proposta progettuale definitiva, come meglio approfondito nel seguito della relazione, in riferimento ai singoli temi,.

**La proposta Definitiva di Piano si è allineata ed ha ottemperato ai suggerimenti, osservazioni, condizioni e prescrizioni formulate nell'istruttoria Preliminare, integrando, migliorando ed approfondendo gli aspetti evidenziati.**

Ne è scaturita una lieve rimodulazione dei dati urbanistici e dimensionali del Piano, non tanto in relazione al volume edificabile, grossomodo confermato in quanto valutato nella proposta preliminare, quanto ad un diverso rapporto tra aree private ed aree pubbliche - urbanizzazione secondaria - che vedono una importante implementazione quantitativa e qualitativa delle superfici a Verde Pubblico come Attrezzatura a scala di quartiere, insieme alla loro migliore fruibilità ed accessibilità da parte della cittadinanza locale.

## 8. COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO - CONFERENZA DEI SERVIZI

La proposta Definitiva di Piano ha affrontato tutti gli aspetti relativi alla compatibilità degli interventi previsti alle normative specifiche di settore, approfondendo, integrando ed ottemperando a quanto emerso sia nell'istruttoria preliminare che nei Pareri espressi in Conferenza dei Servizi sulla proposta Definitiva, come precisato di seguito.

### 8.1. Aspetti geologici, Idrologici ed Idraulici

In relazione a questo tema, nella tav. 12 di vincoli geomorfologici del PRG, l'area ricade tra quelle definite "stabili", senza limitazioni di natura geologica. Anche in relazione al rischio derivante dalla possibilità di "innesco frane" e della "pericolosità idraulica", come si evince dalla consultazione della cartografia del PSAI 2015 dell' Autorità di Bacino, l'area non presenta alcun rischio prevedibile, a meno di una piccolissima porzione a sud-est verso il confine con aliena proprietà e la via Scaglione, perimetrata come R3 - Rischio Elevato.

La sovrapposizione del rilievo topografico georeferenziato e la cartografia shapefile del PSAI, reperita sul sito ufficiale dell' Autorità di Bacino della Campania Centrale, ha consentito di identificare e quantizzare l'area in questione, che misura ca 105 mq rappresentando, rispetto alla Superficie di Piano di 12.289,00 mq, una percentuale decisamente ininfluenza, risultando minore dell' 1%.

Si rammenta, in tal senso, l'istruttoria di una precedente proposta di Piano a diverso carico urbanistico ed alla quale si è poi rinunciato, nella quale è stato acquisito il Parere Favorevole dell' Autorità di Bacino - prot. n° 1300 del 12.05.2016 e prot. n° 419 del 01.03.2017 - (documenti agli atti del Servizio Urbanistica), con la prescrizione che il progetto di sistemazione delle aree prospicienti via Scaglione mappate a rischio venisse redatto secondo le NTC 2008 - oggi NTC 2018.

Il progetto si è conformato a tale prescrizione e sono stati eseguiti gli studi e gli approfondimenti del caso, secondo le indicazioni contenute negli allegati alle NTA del PSAI ed, in merito alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrologica il PUA è corredato dalla "Relazione geologica ed idrogeologica", redatta da geologo abilitato, con allegate risultanze delle indagini geognostiche eseguite, che hanno evidenziato una sostanziale compatibilità dell'intervento privato e dell'attrezzatura pubblica.

Sempre sulla precedente proposta di Piano è stata eseguita, presso il settore Provinciale del Genio Civile di Napoli, una verifica sulla presenza di una piccola cava nell'area, con la risposta dell' Ente - nota prot. n° 0736148 del 09.10.2012 - agli atti del Servizio Urbanistica, che la esclude da alcuna previsione del PRAE Regionale e dalla presenza di attività estrattiva, demandandone la ricomposizione ambientale a quanto previsto dalla normativa urbanistica per le "cave abbandonate".

Nella tav. 11 "Zonizzazione in prospettiva sismica", l'area ricade in zona 3B.

In merito a tali aspetti, il competente **Servizio Comunale Difesa Idrogeologica e Sicurezza Abitativa, con nota PG/698087 del 22.10.2020 ha espresso Parere Favorevole**, con prescrizioni da ottemperare nella successiva fase progettuale di Permesso di Costruire.

Il servizio comunale **Ciclo Integrato delle Acque**, convocato in Conferenza dei Servizi sulla

proposta Definitiva del Piano, si è pronunciato con **Parere Favorevole con nota PG/0737044 del 06.11.2020**, formulando il proprio "nulla osta" alla realizzazione dell'intervento, indicando alcuni approfondimenti/precisazioni da considerare nella fase esecutiva e realizzativa delle opere.

## **8.2. Aspetti archeologici**

Come emerso dalla consultazione della tav. 14 della Variante al PRG, l'area non risulta gravata da alcun vincolo di natura archeologica.

## **8.3. Requisiti acustici**

Il Piano di Zonizzazione Acustica vigente sul territorio comunale individua la zona d' intervento come *"area destinata ad uso prevalentemente residenziale....aree attrezzate per lo sport, tempo libero e cultura - Classe II"*.

In riferimento agli aspetti acustici, il provvedimento di esclusione di Assoggettabilità a V.A.S., nelle condizioni imposte per le successive fasi progettuali, alla lettera f) indica di predisporre una *"Relazione d' Impatto Acustico"*, redatta da Tecnico abilitato, che contenga:

- *Rilevazioni fonometriche ante operam;*
- *Valutazione dell'eventuale incremento del traffico veicolare e relativa rumorosità;*
- *Localizzazione, descrizione e relativa rumorosità degli impianti tecnologici;*
- *Verifica dei valori limite di emissione ed immissione massimi di zona previsti dalla Zonizzazione Acustica;*
- *Eventuali opere di protezione passiva previste.*

Conformemente a quanto disposto dal Servizio Ambiente e dal PZA del Comune di Napoli, , il progetto di PUA è corredato dalla *"Relazione di impatto acustico"*, completa di tutte le informazioni, rilevazioni, verifiche ed approfondimenti richiesti. Lo studio, effettuate le dovute misurazioni sonore, è pervenuto alla conclusione che le emissioni sonore conseguenti alla trasformazione urbanistica di progetto siano compatibili con i limiti previsti per la classe di appartenenza.

Verificati inoltre i requisiti acustici passivi dell'involucro edilizio del nuovo edificio progettato, le componenti impiantistiche e relative emissioni rumorose, ha accertato da un lato che l'entità dell'impatto acustico connesso al progetto, nel confronto tra livelli di rumorosità (dB) ante operam e post operam possa ritenersi trascurabile e dall'altro la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento dell'involucro del volume di nuova costruzione, tale da garantire la *"quiete sonora"* al limitrofo plesso scolastico di via Marfella, considerato recettore sensibile secondo il PZA del Comune di Napoli.

**Il Servizio Controlli Ambientali ed attuazione PAES, con nota PG/720600 del 30.10.2020 ha espresso Parere Favorevole** sulla proposta definitiva di PUA, prendendo atto del recepimento delle condizioni e prescrizioni formulate sul preliminare e nell'ambito della verifica VAS ed indicando poi alcune prescrizioni, da ottemperare nella successiva fase di Permesso di Costruire, in merito alla produzione di specifici studi/approfondimenti relativi alle caratteristiche e prestazioni di fonoisolamento dell'involucro edilizio dei volumi e degli aspetti inerenti il contenimento dei consumi energetici dei nuovi edifici.

## **8.4. Aspetti agronomici**

L' area interessata dalla trasformazione urbanistica si compone di una porzione a nord totalmente

incolta ed una zona a sud ad orto arborato, in evidenti condizioni di abbandono e degrado vegetazionale; è inoltre caratterizzata ad oriente ed a meridione dalla presenza di alcuni *Pinus Pinea* - Pino domestico - quattro su via Scaglione e cinque su via Marfella.

Nel filare di quattro pini su via Scaglione, il primo verso il confine occidentale del lotto (identificato con il n° 9 nella Planimetria di Stato dei Luoghi della Relazione Agronomica) ed il terzo partendo sempre da ovest (n° 7 nello stesso elaborato), nell'anno 2015 l'uno e nell'autunno 2018 l'altro, a seguito di eccezionali eventi meteorologici verificatisi in città, assunsero un' accentuata inclinazione del tronco dovuta al cedimento dell'apparato radicale di tenuta, con grave pericolo per la pubblica e privata incolumità, data la vicinanza delle piante al marciapiede pubblico.

Con due diverse procedure - anni 2015 e 2018 - attivate da agronomo abilitato, ne fu regolarmente autorizzato l'abbattimento, sostituendole con alberature della stessa specie. Messe a dimora da pochi anni, evidenziano ovviamente uno sviluppo più contenuto rispetto ai due esemplari esistenti da lungo tempo. Ne consegue che il filare di pini su via Scaglione sia costituito da due pini d'impianto originario e da due giovani esemplari piantumati recentemente, a più modesto sviluppo.

In relazione alla presenza dei pini nell'area e con rimando all' istruttoria della precedente proposta di Piano a cui i Proponenti hanno rinunciato, il Servizio Urbanistica nel 2012 ha richiesto un Parere al Settore Tecnico Provinciale Foreste della Regione Campania circa l' eventuale sussistenza di vincolo boschivo. Il Servizio Regionale, con nota prot. n° 0100355 del 08.02.2013, *verificati gli esistenti modesti filari di Pino domestico e le esistenti piante arboree ed arbustive*, ha ritenuto *che non ricorressero gli estremi per considerarla area boschiva*.

Il progetto urbanistico, alla luce anche delle condizioni indicate nella procedura V.A.S. del Piano, ha recepito i suggerimenti migliorativi attinenti agli aspetti agronomici, riassunti di seguito:

- *Incrementare la superficie a verde pubblico creando maggiore continuità tra l'area a verde lungo via Marfella, rendendo anche quest'ultima accessibile all'uso;*
- *Indirizzare il Piano verso la conservazione e l'incremento della vegetazione esistente tipica del paesaggio dell'area;*
- *Salvaguardare gli apparati radicali dei pini esistenti su via Scaglione e via Marfella;*
- *Prevedere l'inserimento di essenze arbustive autoctone di medio ed alto fusto lungo il perimetro di via Marfella...*

La proposta Definitiva di Piano, confermando il dimensionamento del nuovo volume commerciale e ponendosi in continuità con il preliminare, si è conformata alle suddette condizioni, con una lieve ottimizzazione del posizionamento del sedime dell'edificio privato nella parte posteriore del lotto incolta, in posizione parallela al confine su via Marfella, ad un'ampia distanza da esso, così da contemperare sia la condizione inerente la connessione dell'area a verde su via Marfella con il Parco Pubblico di via Scaglione, ampliandone estensione e fruibilità, sia la distanza dal filare di pini esistenti, in misura tale da salvaguardarne l' apparato radicale e la stabilità.

Nella porzione di lotto a meridione su via Scaglione, dove sono i pini di età diversificata per quanto detto prima, il Piano conferma il Parco Pubblico di quartiere, conservando la peculiare morfologia terrazzata e buona parte della vegetazione arborea esistente, in particolare i tre pini. Al contorno di

essi ed a distanza tale da preservarne stabilità ed apparato radicale, si vanno a sviluppare slarghi per la sosta e lo svago e camminamenti che si inoltrano nella fascia di verde su via Marfella con un percorso sport/benessere, in un grande spazio pubblico attrezzato a servizio del quartiere.

All'estremità occidentale del lotto sempre lato via Scaglione, dall' andamento degradante più dolce, si concentra tutto il sistema di accessi alle funzioni del Piano: una rampa carrabile con marciapiede laterale ed un'ulteriore rampa pedonale per D.A. con sviluppo nel verde superano il salto di quota tra strada e pianoro sopraelevato del lotto, consentendone piena accessibilità a chiunque.

La realizzazione del sistema di accessi rende necessaria la eliminazione di alcune alberature e lo spostamento del primo pino giovane sul confine occidentale, che verrà eseguita mediante espianto controllato e messa a dimora in posizione lievemente dislocata, con tecniche agronomiche che garantiscono comprovata efficacia, data la recente messa a dimora della pianta ed il limitato attecchimento radicale nel terreno.

La sistemazione complessiva di progetto vede la permanenza di aree a verde in consistente estensione: su via Scaglione, su via Marfella, a settentrione e lungo l'intero confine occidentale.

Alle alberature esistenti conservate si affianca la messa a dimora di numerose e nuove essenze arboree ed arbustive autoctone, comunque consone alla nuova destinazione di verde attrezzato pubblico fruibile dal quartiere, in quantità e qualità tali da compensare e riequilibrare gli espianti necessari, in osservanza alle condizioni e prescrizioni dettate dalla Soprintendenza.

In relazione alla condizione richiesta dalla procedura VAS di "*ricostituzione dei caratteri di orto arborato*" dell'area, si evidenzia che la funzione impressa dal Piano di area a verde da standard, a disposizione della cittadinanza ed aperta ad un uso pubblico, risulta alquanto incompatibile con l' "*orto arborato*", dovendosi garantire un alto livello di sicurezza ed igiene per gli utenti. La pulizia e la cura di un fondo destinato alla produzione di frutta ed ortaggi mal si coniuga con le esigenze gestionali e manutentive del Comune, che diventerà proprietario - nonchè manutentore e gestore - dell'area in cessione.

Tali aspetti sono oltremodo approfonditi nella "*Relazione Agronomica*" di cui è corredato il Piano, redatta da tecnico abilitato, completa di censimento delle essenze arboree presenti in situ e relativo stato vegetazionale. Lo studio censisce puntualmente le piante presenti, quelle che è necessario eliminare, la possibilità di espianto controllato per talune di esse per una nuova collocazione, i principi di tutela e salvaguardia degli apparati radicali e della stabilità degli alberi ed infine il progetto agronomico relativo alle nuove essenze arboree ed arbustive, prescelte tra quelle tipiche del paesaggio locale ed adeguate ad un'area aperta alla pubblica fruizione.

Ottemperato a quanto sopra nella presente proposta definitiva, con **nota PG/664998 del 09.10.2020**, **il Servizio Verde della città ha espresso Parere Favorevole**, con prescrizioni da ottemperare in fase realizzativa.

### **8.5. Aspetti paesaggistici**

Sull'area di PUA insiste vincolo di dichiarazione di notevole interesse pubblico ex L.1497/1939 - D.M. 20.05.1967. Il progetto preliminare, allo scopo di consentire la valutazione preventiva da parte della

Soprintendenza era già stato corredato da inserimenti fotorealistici, eseguiti dai punti di ripresa indicati come “*visuali - punti - panoramici*” da tutelare, per verificare che l'intervento proposto non andasse ad alterare e/o inficiare alcuna visuale panoramica o lo skyline dei punti di vista panoramici tutelati. Sottoposto alla Soprintendenza per una valutazione preventiva ai sensi della ex L. 1150/1939, dopo aver recepito alcune osservazioni sollevate dall' Ente ed apportate le modifiche richieste, ha ricevuto Parere Favorevole preventivo nel novembre 2018, oltremodo confermato, nell'ambito della procedura di valutazione di Assoggettabilità a V.A.S., con la nota prot. 3396/P del 6 marzo 2020, di errata-corregge di mero errore formale del precedente Parere, ribadendo la prescrizione già imposta che, al fine di un migliore inserimento lungo il perimetro del lotto di via Marfella, vengano predisposte essenze arbustive autoctone di medio ed alto fusto.

Il Progetto Definitivo di Piano approfondisce, con un maggior grado di sviluppo, le soluzioni già esitate favorevolmente dalla Soprintendenza, recependo la prescrizione impartita dalla Soprintendenza e richiamata nella Determina V.A.S..

### 8.6. Aspetti ambientali

Sebbene la tipologia d'intervento del presente Piano non rientri tra quelle incluse nell'elenco di cui agli Allegati al D. Lgs. n° 152/2004, dato che la Variante Generale al PRG di Napoli approvata nel 2004 non è dotata di V.A.S., la cui procedura è stata introdotta dalla normativa nazionale nel 2006, il Servizio Pianificazione Esecutiva ha ritenuto opportuno attivare sulla proposta preliminare di Piano la procedura di “*Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica*” presso l' Area Ambiente del Comune. All'uopo è stato redatto il “*Rapporto Preliminare Ambientale*” - art. 13 del D. Lgs. n° 152/2006 - contenente tutte le informazioni necessarie alla decisione di assoggettare o meno il Piano a V.A.S., inoltrato al PG/744980 del 13.09.2019 ed integrato al PG/975481 del 03.12.2019.

Il procedimento, come più volte già anticipato, si è concluso con la D.D. n° 4 del 25 marzo 2020 di **esclusione della procedura V.A.S.**, contenente una serie di condizioni e prescrizioni, in parte già anticipate, che per maggiore chiarezza ed esaustività vengono riportate di seguito, ciascuna seguita da una breve nota esplicativa del recepimento/ottemperanza, con rimando a quanto meglio approfondito nei grafici di Progetto del Piano ed a tutte le Relazioni specifiche di settore.

- **Condizioni**

- a) *Introdurre, a fronte di consumo di nuovo suolo, l'utilizzo di misure di mitigazione e compensazione all'impermeabilizzazione con qualità e funzione ecologica equivalente: incrementando la superficie a verde pubblico, che dovrà essere maggiormente accessibile e liberamente fruibile ai cittadini, creando maggiore continuità tra l'area a verde pubblico su via Scaglione e l'area a verde lungo via Marfella, rendendo anche quest'ultima accessibile all'uso;*

**Sono state implementate le superfici permeabili dell'area, prevedendo pavimentazione permeabile nelle corsie interne di manovra, oltre che negli stalli dei parcheggi (già previste), corredate da idoneo sistema di trattamento e recupero acque, a mitigazione e compensazione all'utilizzo di nuovo suolo; è stata annessa al Parco Pubblico la porzione di area a verde su via Marfella, estendendone la superficie e rendendolo maggiormente accessibile e fruibile;**

- b) *Indirizzare il Piano verso: la conservazione ed incremento della vegetazione tipica dell'area (orti arborati ad elevata complessità strutturale) in tutte le aree a verde, sia pubbliche che private, al fine di tutelare i corpi idrici, salvaguardando la risorsa suolo.....; una maggiore fruibilità dell'area pubblica di via Scaglione...;la salvaguardia degli apparati radicali dei pini esistenti su via Scaglione e via Marfella ;*

Il progetto del verde ha privilegiato conservazione ed incremento della vegetazione tipica dell'area, tutelando i corpi idrici, ottimizzandola alla nuova funzione di verde attrezzato pubblico aperto alla fruizione della cittadinanza ed alla sua migliore gestione e manutenzione da parte del Comune; sono stati rimodulati il posizionamento del corpo di fabbrica e delle sistemazioni esterne, così da garantire la salvaguardia degli apparati radicali dei Pini esistenti su via Scaglione e via Marfella;

- c) *Prevedere il mantenimento...aumento della permeabilità dei suoli - rispetto al progetto - e della capacità di drenaggio artificiale e/o sostenibile e dell'infiltrazione buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia D.Lgs. 152/2006;*

**Sono state implementate le superfici permeabili dell'area, prevedendo pavimentazione permeabile nelle corsie interne di manovra, oltre che negli stalli dei parcheggi (già previste), corredate da idoneo sistema di trattamento e recupero acque di prima pioggia;**

- d) *Prevedere l'utilizzo per le aree interessate da transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili...drenaggio delle acque...convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia impiego di sistemi di separazione olii ed idrocarburi;*

**Oltre a confermare l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per gli stalli dei parcheggi, anche le corsie veicolari di manovra sono state previste con pavimentazione drenante, corredate da idoneo sistema di trattamento e recupero acque di prima pioggia;**

- e) *Prevedere di massimizzare il rispetto del risparmio idrico e aumento delle capacità di drenaggio; ridurre il consumo di acqua potabile; recuperare e riutilizzare le acque meteoriche di pertinenza e di copertura con recapito in serbatoi da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde, pulizia aree esterne/interni commerciale ed antincendio;*

**Oltre a confermare l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per gli stalli dei parcheggi, anche le corsie veicolari di manovra sono state previste con pavimentazione drenante ed il progetto contempla il recupero delle acque meteoriche dalla copertura dell'edificio, il tutto corredato da idoneo sistema di trattamento e recupero acque di prima pioggia da convogliare in un serbatoio, per l' utilizzo come irrigazione delle aree a verde, riserva idrica antincendio, etc.. ;**

- f) *Adottare sistemi di gestione sostenibile della risorsa acqua introducendo il principio dell'invarianza idraulica;*

**Si è provveduto a garantire il principio dell' "Invarianza idraulica", trattandolo esaustivamente negli elaborati di progetto relativi alla Rete di smaltimento e recupero acque, nonché negli studi specialistici di settore;**

- g) *Prevedere, al fine di ridurre i consumi di energia, l'aumento dell'isolamento, diminuzione dei consumi idrici..... copertura sostenibile;*

**La condizione in realtà si riferisce a soluzioni già adottate ed indicate, sebbene di massima, nella proposta progettuale preliminare, dal momento che l'edificio commerciale di progetto è concepito secondo i più avanzati principi di sostenibilità ambientale, con un involucro edilizio ad alto isolamento termo-acustico, dispositivi impiantistici a basso consumo energetico ed il ricorso a fonti energetiche rinnovabili - fotovoltaico - il tutto convergente verso un "Edificio ad energia quasi 0" o addirittura "0".**

- h) *Prevedere l'inserimento di essenze arbustive autoctone di medio ed alto fusto lungo il perimetro del lotto lato via Marfella;*

**Il progetto del verde ha privilegiato conservazione ed incremento della vegetazione tipica dell'area, inserendo essenze arbustive autoctone di medio ed alto fusto lungo il perimetro del lotto su via Marfella, ottimizzate alla nuova funzione di verde attrezzato pubblico aperto alla fruizione della cittadinanza ed alla sua migliore gestione e manutenzione da parte del Comune;**

- i) *Predisporre una "Relazione d'impatto acustico" redatta da tecnico abilitato, che contenga:*

- *Rilevazioni fonometriche ante operam;*
- *Valutazione dell'eventuale incremento del traffico veicolare e relativa rumorosità;*
- *Localizzazione, descrizione e relativa rumorosità degli impianti tecnologici;*
- *Verifica dei valori limite di emissione ed immissione massimi di zona previsti dalla Zonizzazione Acustica;*
- *Eventuali opere di protezione passiva previste.*

**Il Progetto di PUA è corredato da esaustivo studio specialistico: "Relazione d' impatto acustico", che contiene tutti gli approfondimenti richiesti, come già precisato nel precedente paragrafo 8.3 Requisiti Acustici.**

- **Prescrizioni**

j) *E' necessario predisporre, prima della realizzazione dell'opera, le seguenti attività:*

- *constatato che l'area d'intervento è sopraelevata di ca 4-5 mt rispetto alle aree pubbliche adiacenti e che i dislivelli sono protetti da opere di contenimento realizzate in muratura di tufo, con la presenza di fori di drenaggio, si ritiene necessario che sia effettuata una verifica delle condizioni di usura del manufatto murario, prevedendo, laddove necessario, interventi di ripristino;*
- *prevedere una verifica preliminare delle condizioni di efficienza dei fori di drenaggio presenti nel manufatto di contenimento, predisponendo periodiche operazioni di pulizia dei fori stessi;*
- *predisporre opportune opere di drenaggio, anche in considerazione della riduzione delle aree permeabili conseguenti l'intervento, al fine di evitare fenomeni di allagamento nelle aree depresse;*
- *per gli scarichi in fogna sarà necessario preventivamente richiedere l'autorizzazione all'azienda speciale ABC Spa.*

Le prescrizioni indicate nel provvedimento V.A.S., è bene sottolinearlo, si riferiscono ad attività/approfondimenti da eseguire prima della realizzazione dell' opera, in quanto attengono a verifiche delle condizioni di usura del manufatto murario di contenimento ed all'efficienza del relativo sistema dei fori di drenaggio, etc.... Questi aspetti saranno opportunamente approfonditi e dettagliati nelle successive fasi progettuali al presente PUA, che riguarderanno il Progetto Definitivo del Parco Pubblico - Urbanizzazione Secondaria - ed il Permesso di Costruire per l' insediamento commerciale privato; analogamente, nelle suddette e successive fasi progettuali, sarà attivata regolare procedura c/o ABC Spa per ottenere l' autorizzazione agli scarichi in fogna.

m) *la struttura di vendita dovrà essere edificio ad energia quasi zero, rispettando quanto previsto dal D. Lgs. n° 152/2005 e dalla Legge 90/2013 relativamente alle nuove costruzioni.*

Come chiarito in precedenza nella condizione di cui alla lettera g), ugualmente riferita al contenimento dei consumi energetici, la struttura di vendita commerciale è già prevista in progetto secondo i più avanzati principi di sostenibilità ambientale, con un involucro edilizio ad alto isolamento termo-acustico, dispositivi impiantistici a basso consumo energetico ed il ricorso a fonti energetiche rinnovabili - fotovoltaico - tale da pervenire ad un "Edificio ad energia quasi 0" o addirittura "0".

Il Servizio Controlli Ambientali ed attuazione PAES, invitato ad esprimersi sulla proposta Definitiva del Piano, **ha preso atto del pieno recepimento delle condizioni/prescrizioni evidenziate nella procedura VAS** e, nell'esprimere **Parere Favorevole con nota PG/720600 del 30.10.2020**, ha ribadito l'importanza di adottare comunque soluzioni atte a garantire il principio di invarianza idraulica ed idrologica nell'area in questione e di tutte le misure di contenimento energetico finalizzate alla realizzazione di un edificio ad "energia quasi 'zero' o addirittura 'zero' ".

### **8.7. Aspetti trasportistici e mobilità**

L'istruttoria preliminare ha coinvolto l' Area Programmazione Mobilità, nei due Servizi comunali Sviluppo Mobilità sostenibile e Pianificazione Strategica Mobilità e PUMS, il Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche, oltre il Servizio Viabilità e Traffico dell' Area Viabilità e Trasporto Pubblico, per valutare quali effetti l'inserimento delle opere in progetto potesse avere sull'attuale rete viaria e sulla mobilità del territorio coinvolto, sulla scorta dello Studio Trasportistico della proposta Definitiva di Piano, già approfondito negli aspetti e nei temi evidenziati dagli stessi Servizi interpellati sulla proposta preliminare, con particolare riferimento all'incremento del flusso di traffico conseguente alla fruizione del nuovo spazio pubblico del Parco.

La proposta Definitiva di PUA è pertanto corredata da uno "Studio Trasportistico", che ha approfondito i temi evidenziati, confermando che sia l'insediamento commerciale che il Parco di quartiere non comportano sensibili alterazioni al già sostenuto flusso di traffico presente nell'arteria primaria di via Scaglione e che i due scenari simulati attuale/progetto sono paragonabili in termini di

livello di servizio, con un lieve, ma accettabile incremento dei tempi di percorrenza, per via di un lieve rallentamento della velocità. Di contro, questo aspetto costituisce un importante elemento di maggior sicurezza, diminuendo l' intensità e la probabilità d'incidenti.

I due servizi comunali dell' Area Programmazione Mobilità, con **nota congiunta PG/707724 del 27.10.2020 hanno espresso Parere Favorevole**, indicando alcune ottimizzazioni da inserire nella proposta progettuale, relative ad una maggior ampiezza del marciapiede pedonale laterale alla rampa carrabile d'ingresso (da mt 1,50 a 2,00 mt), alla opportunità di garantire un ingresso pedonale sicuro al Parco Pubblico anche da via Marfella, stante la estrema vicinanza del plesso scolastico, oltre l'inserimento di colonnine caricabatterie auto nel piazzale a parcheggio, in ossequio alle vigenti previsioni normative.

**L' odierno aggiornamento della proposta definitiva di Piano recepisce appieno tutte le osservazioni/indicazioni formulate dai due Servizi.**

Il Servizio Viabilità e Traffico, con **nota PG/0772842 del 20.11.2020**, nel formulare **Parere Favorevole**, ha prescritto che la "Relazione Trasportistica" venisse asseverata dal tecnico responsabile, così come ottemperato nella presente versione della proposta definitiva di Piano.

Infine, anche il Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche, con **nota PG/755769 del 13.11.2020**, si è espresso **Favorevolmente**, prescrivendo che nelle successive fasi progettuali venissero migliorati gli accorgimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche in prossimità del varco d'ingresso di via Scaglione e che l'intervento non pregiudicasse l'attuale sistema di captazione delle acque stradali, prescrizioni che saranno debitamente recepite ed osservate nei successivi livelli progettuali, anche in considerazione del maggior grado di dettaglio che ne consentirà la migliore risoluzione.

#### **8.8. Aspetti Edilizi**

Il Servizio SUE - Sportello Unico Edilizia - si è espresso **Favorevolmente con nota PG/712911 del 28.10.2020** sulla proposta Definitiva, evidenziando però che il livello di definizione progettuale di Piano Urbanistico non ha consentito verifiche di natura "edilizia" che sono proprie della fase relativa al Permesso di Costruire. Pertanto, con la nota succitata, lo stesso Servizio ha formulato una serie di osservazioni finalizzate ad un maggior grado di precisazione/definizione dei dati urbanistici ed edilizi del Piano, che costituiscono delle "invarianti" che saranno prese in considerazione nel Permesso di Costruire, oltre a rilevare alcune lievi incongruenze tra gli elaborati grafici - refusi e/o distrazioni - da riallineare.

Le osservazioni hanno fatto specifico riferimento ai documenti di Piano: *NTA - Norme Tecniche di Attuazione; C - Convenzione; Elaborati Grafici di Piano P.01, P.05, P.06* ed alla produzione di un *elaborato integrativo di georeferenziazione* del progetto volumetrico, con indicazione di punti fissi e/o sagoma a terra, come invariante del PUA.

**Tutte le richieste di rettifica/integrazione/precisazione di dati formulate dal SUE sono state puntualmente riscontrate e recepite negli elaborati indicati e conseguentemente assorbite nell'intero incartamento della attuale versione aggiornata di Piano.**

### 8.9. Licenza di esercizio commerciale

La proposta di PUA è stata preventivamente sottoposta al SUAP - Sportello Unico per le Attività Produttive - data la previsione di un nuovo volume a destinazione commerciale.

Con **Parere Favorevole - nota PG/713177 del 28.10.2020** - il Servizio ha evidenziato che, non avendo l'approvazione del PUA valenza di Permesso di Costruire, la procedura inerente il rilascio dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale è demandata alla successiva fase progettuale relativa al rilascio del Permesso di Costruire, ribadendo comunque il rispetto e l'osservanza delle specifiche normative di settore, in particolare la recente L.R.C. n° 7/2020 - Testo Unico sul Commercio - ed il Regolamento Comunale del Commercio in sede fissa, approvato con D.C.C. n° 35 del 30.06.2016.

### 8.10. Municipalità

Data la previsione di un'area pubblica di Verde Attrezzato di quartiere nella proposta di Piano, in ottemperanza a quanto scaturito dall'applicazione degli standard ex D.M. n° 1444/1968, è stato richiesto il Parere alla "Municipalità 8" interessata, che si è espressa **favorevolmente con nota PG/683529 del 16.10.2020**.

## **9. LA PROPOSTA DEFINITIVA DEL P.U.A.**

La proposta di Piano si allinea agli obiettivi della Variante Generale al P.R.G., che assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nei processi di riqualificazione soprattutto delle aree residuali e marginali delle periferie cittadine, spesso cresciute a dismisura in maniera disordinata e disorganica.

Per riqualificazione la Variante intende innanzi tutto un consistente aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici; intende inoltre il riordino degli spazi privati, mediante il completamento delle aree a minore densità, con formazione di nuove volumetrie che consentano, di migliorare la dotazione cittadina di edilizia residenziale, commerciale e terziaria.

La sottozona Bb rappresenta uno dei settori urbani nei quali la Variante individua le maggiori potenzialità per la riqualificazione delle periferie, mediante una "ristrutturazione urbanistica" che risolva il fabbisogno di attrezzature a livello di quartiere con un "bilancio chiuso", in relazione al territorio di volta in volta considerato, che si aggiungono a quelle già previste a scala cittadina.

In tal senso la pianificazione attuativa assume forte valenza sociale poichè le attrezzature che ne scaturiscono godono della immediata fruibilità da parte dell'immediato contesto al contorno, concorrendo ad un miglioramento dell'offerta di servizi a livello locale.

L'area d'intervento, interamente in sottozona Bb e dalla Superficie Totale di 12.289,00 mq, costituisce unità di minima di intervento di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi dell'art. 33 commi 5 e 6 delle NTA, in quanto di superficie superiore alla minima di 5.000 mq indicata dal PRG.

### **9.1. Organizzazione funzionale del Piano**

In linea ed in sintonia con gli obiettivi principali e fondamentali del piano, il progetto di PUA organizza l'area secondo un "bilancio chiuso", articolando il lotto in due aree funzionali che contemplano le urbanizzazioni di cui all'art. 5 del DM 144/68, coprendo ampiamente l'intero fabbisogno di standard previsti dalla normativa di settore, con una parte destinata a Parco Pubblico attrezzato - oltremodo ampliato ed ottimizzato nella sua fruizione ed accessibilità, in recepimento alle condizioni V.A.S ed alle prescrizioni/osservazioni dei vari Servizi coinvolti nella Conferenza dei Servizi - ed una parte dedicata ad un nuovo insediamento costituito da una *Media Struttura di vendita Monomarca* per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, con riferimento alle definizioni di cui alla Legge Regionale Campania n° 7 del 21 aprile 2020 e del D. Lgs. n° 114 del 31.03.1998.

Il PUA si attuerà attraverso due UMI - Unità Minima d' Intervento - strettamente correlate tra loro:

#### **♣ UMI 1 - Urbanizzazione Secondaria - art 5 del D.M. 1444/68 - in sottozona Bb**

Un Parco Pubblico attrezzato per il tempo libero e lo svago, allineandosi ai caratteri agricolo - botanici ed all'assetto morfologico del lotto, dall'estensione complessiva di mq 3.325,00, i cui lavori si estendono, in maniera logica e naturale, anche alla riqualificazione dell'antistante marciapiede pubblico di via E. Scaglione, ove prospetteranno i nuovi ingressi alle funzioni previste dal Piano, di superficie pari a ca mq 140,00, per un **totale di mq 3.465,00**.

♣ **UMI 2 - Nuovo insediamento Commerciale – interamente in sottozona Bb**

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un volume di dimensioni estremamente contenute rispetto alla potenzialità edificatoria del lotto indicata dalla Variante, a destinazione commerciale, collocato nella parte più interna del lotto, prevalentemente priva di vegetazione arborea, preservando e conservando le parti di lotto naturalmente vocate a verde ed a più immediato contatto con il contorno abitato all' importante estensione di verde pubblico attrezzato dell' UMI 1, quale standard di quartiere, in prossimità delle strade pubbliche.

**9.2. Accessibilità dell'area e reti infrastrutturali**

La proposta di Piano prevede la realizzazione di un sistema di accessi da via E. Scaglione - viabilità carrabile e pedonale - di servizio alla funzione commerciale di natura privata, ma gravato da servitù pubblica perpetua di passaggio nei confronti del Comune, le cui modalità d'uso sono puntualmente specificate in Convenzione.

La viabilità di servizio consente: l'ingresso ai mezzi di trasporto delle merci, l'accesso di autovetture private al parcheggio pertinenziale commerciale ed ai pedoni, l'accesso carrabile ai mezzi di gestione e manutenzione del Parco Pubblico, l' ingresso pedonale per normodotati e D.A. sia al grande spazio verde attrezzato pubblico che alla struttura commerciale.

Per tale ragione questo intero sistema di accessi, pur ricadendo nell'area privata commerciale del Piano, è gravata da una servitù perpetua pubblica di passaggio nei confronti del Comune.

Sfruttando una zona del lotto naturalmente meno acclive, la viabilità di servizio si diparte da via Scaglione mediante un ampio passo carrabile che si innesta in una comoda rampa larga ca mt 9,50 - 8,00 mt carrabile ai sensi del DM n° 246/1987 e 2,00 mt di marciapiede laterale - ampliato in ottemperanza della prescrizione formulata dal Servizio Mobilità Sostenibile - che supera dolcemente il salto di quota tra la strada pubblica - a quota ca 160,60 - ed il pianoro sopraelevato del lotto - a quota 165,00 - conducendo agli spazi esterni di movimentazione, parcheggi di relazione ed accesso carrabile al Parco.

La nuova strada interna si sviluppa ortogonalmente a Via E. Scaglione, pressoché parallela al confine occidentale con la preesistente lottizzazione, in lieve pendenza - ca 10 ÷ 11 % - per attestarsi, con una lieve curvatura ad est, sul pianoro sopraelevato e regolarizzato a q. 165,00.

L'innesto della viabilità con via E. Scaglione viene risolto mediante un dispositivo di Passo carrabile a forma trapezia, con tratto iniziale in lieve pendenza  $\leq 4\%$ , ben più ampio della sede stradale interna, con ampio raggio visuale, così da agevolare le manovre in entrata ed in uscita dei mezzi.

Lo sbarramento del passo carraio è costituito da un cancello metallico a due ante ad apertura elettrificata, posto arretrato di ca 10 mt dalla carreggiata stradale, in modo da avere ampio spazio di decantazione per le autovetture ed i mezzi in attesa di entrata e/o uscita.

Il Passo Carraio si raccorda al marciapiede pubblico di via Scaglione con un marciapiede grossomodo ortogonale al primo largo oltre 3,50, sul lato destro della sede carrabile e che, in concomitanza con lo sbarramento della sede carrabile, si attesta contro due cancelli pedonali:

il primo prosegue sul marciapiede di mt 2,00 sulla destra della sede carrabile ed il secondo che immette in una ulteriore percorrenza pedonale, larga 1,50 mt e di pendenza  $\leq 8\%$ , dal più lungo ed articolato sviluppo lineare nel verde, che conduce al pianoro sopraelevato del lotto, in uno slargo di approdo delimitato da due cancelli che definiscono rispettivamente: l'ingresso al Parco Pubblico a meridione e l'accesso a settentrione al piazzale antistante la struttura commerciale, funzionalmente alla piena autonomia ed indipendenza della fruizione della parte pubblica e di quella privata.

L'ingresso al Parco avviene dunque dalla strada mediante il percorso descritto, pervenendo allo slargo di approdo ed al cancello sud che si va ad innestare nelle percorrenze interne al verde pubblico raggiungendo, con vialetti larghi 2,50 mt e sempre di pendenza  $\leq 8\%$ , tutti gli spazi attrezzati di sosta a quote diverse, sino a q. ca 168,00 verso via Scaglione, proseguendo verso via Marfella, nel rispetto della peculiare morfologia dell'area e consentendo la piena fruibilità ed accessibilità dell'attrezzatura pubblica a portatori di disabilità, anziani, bambini, portatori di patologie, oltre ovviamente ai normodotati.

L'accessibilità al Parco è oltremodo garantita da via R. Marfella dove, in prossimità e di fronte al cancello d'ingresso del plesso scolastico, è prevista la realizzazione di uno slargo pedonale che garantisce l'attraversamento della strada in sicurezza e dal quale, mediante un cancello pedonale, ci si immette in un secondo sistema di rampe pedonali - larghe 1,50 mt e pendenza  $\leq 8\%$  - che si ricongiungono con i camminamenti precedentemente descritti, con dolcissima pendenza contenuta tra il 5-6%.

Ritornando allo slargo di approdo del percorso pedonale per D.A. da via E. Scaglione, il cancello a settentrione a quota 165,00 immette nell'area commerciale in percorsi/attraversamenti pedonali che conducono al marciapiede a raso al perimetro del corpo di fabbrica sino all'ingresso, senza ostacoli e/o salti di quota.

Le aree esterne del volume commerciale si organizzano nella parte antistante ad ovest con un ampio parcheggio per le auto disimpegnato da idonee corsie di manovra, che fungono anche da percorrenza di accesso e movimentazione ai mezzi di approvvigionamento delle merci, il tutto dimensionato nel rispetto dei parametri di cui alla L.R. n° 7/2020.

Per quanto attiene le relazioni con il sistema infrastrutturale esistente e/o di progetto sulla porzione di territorio interessato, l'area d'intervento è servita essenzialmente da Via E. Scaglione, viabilità primaria su gomma, anche se lambita ad occidente da via R. Marfella, viabilità secondaria di quartiere a senso unico di marcia in entrata da Via Scaglione/Largo San Rocco, come definite dal Regolamento viario comunale vigente.

Via E. Scaglione presenta carreggiata unica ad una corsia per senso di marcia per una larghezza totale di ca 11,00 mt e marciapiedi su entrambi i lati di larghezza variabile, ma mediamente intorno ad 1,5 mt, ad eccezione del tratto finale della strada a confine con il lotto e prossima all'intersezione tra Largo san Rocco e via Marfella dove, per la presenza prima di un alto muro di contenimento e poi di un piccolo nucleo di edificato storico, si restringe a ca 50 cm sino ad azzerarsi completamente.

Il lotto inoltre, da via Scaglione, è assai prossimo alla "Stazione Frullone" della nuova rete su ferro della metropolitana collinare, che costituisce importante infrastruttura di collegamento e forte

elemento di ricucitura tra la periferia nord cittadina ed il restante territorio, in relazione alle stazioni di interscambio previste lungo il tracciato e le nuove e/o di progetto linee su ferro comunali e/o provinciali dell'intero territorio.

### **9.3. UMI 1 - Il Progetto del Parco Pubblico**

Il Parco, dall'estensione di 3.325,00 mq, ampliato in ottemperanza alle condizioni della procedura V.A.S., si sviluppa in una prima parte ad impianto grossomodo trapezoidale tra via Scaglione e l'interno del lotto, definito a nord dal nuovo insediamento commerciale, ad est da aliena proprietà e ad ovest dal sistema di accessi, proseguendo nell'ampia fascia di verde che costeggia il confine di via Marfella.

Con l'obiettivo di evitare ulteriore consumo di suolo, salvaguardare preesistenze vegetazionali e la peculiare morfologia dell'area, l'ingresso principale al Parco avviene in stretta vicinanza e connessione con l'intero sistema di accessi all'intero lotto da via Scaglione, come descritto nel paragrafo precedente.

Il percorso pedonale accessibile ai D.A. che si diparte da via Scaglione conduce allo slargo di approdo a q. 165,00 e qui, dal cancello settentrionale ci si immette nelle percorrenze interne al verde pubblico, raggiungendo tutti gli spazi a verde e le aree di sosta organizzati a quote diverse, sino a quota ca 168,00, con pendenze contenute tra il 5÷8%, sino a ricongiungersi al secondo ingresso pedonale del Parco di via Marfella, di fronte al plesso scolastico, consentendone la piena fruibilità ed accessibilità a tutti.

I vialetti interni sono altresì percorribili anche carrabilmente, attraverso la rampa d'ingresso alla struttura commerciale da via E. Scaglione e mediante la servitù perpetua pubblica, così che possano accedervi i mezzi comunali per la manutenzione del verde. All'uopo sono larghi 2,50 mt, dimensionati e strutturati nel sottofondo per sopportare carichi superiori ai 12,00 q.li dei veicoli in dotazione alla P.A. per la manutenzione e la gestione del Parco.

Al sistema vegetazionale esistente, curato e mantenuto, i pini verso la strada ed alcuni alberi da frutta, si affianca la messa a dimora di nuove piante, essenze arboree ed arbustive tipiche del luogo ed adeguate alla fruizione pubblica dell'attrezzatura, anche con funzione di ombreggiamento, ad ampia compensazione della eliminazione delle alberature necessaria alla realizzazione delle opere.

Il muro in tufo di contenimento al primo terrazzamento del lotto su via Scaglione viene sistemato nelle parti degradate e vengono ripristinati i fori di drenaggio, inserendovi l'apertura del varco necessario alla creazione del sistema di accessi - carrabile, pedonale e per D.A. - al Parco ed alla struttura commerciale.

Il secondo dislivello viene lasciato nella odierna consistenza e reso maggiormente stabile da opere d'ingegneria naturalistica che asseconderanno il naturale andamento del salto di quota, preservando il tipico assetto agrario del territorio collinare partenopeo.

Analoga sistemazione è prevista nell'area a verde su via Marfella, con la bonifica della muratura (cordoletto di chiusura), sia in concomitanza della zona di apertura del varco per il nuovo ingresso pedonale che per tutto lo sviluppo dello stesso, con il ripristino dei fori di drenaggio e la sistemazione

della successiva scarpata a carattere naturalistico e la creazione di percorrenze pedonali atte alla piena fruibilità dell'attrezzatura, salvaguardando le piante presenti e relativo apparato radicale.

Le zone interne degli ingressi pedonali al Parco - via Scaglione e via Marfella - e relativo sistema di rampe sono trattate con paramento esterno in tufo e pavimentazioni in pietre di tufo e/o laterizi posti a coltello.

Le recinzioni tra l'area privata e quella pubblica sono costituite da bassi muretti in tufo, sormontati da pannellature metalliche trasparenti, esteticamente allineate a tutte le recinzioni dell'intero lotto, per un'altezza complessiva di ca 2,00 mt. rispetto al piano di campagna.

Nell'area del Parco resa più pianeggiante, immediatamente prossima al confine interno meridionale del nuovo insediamento commerciale - a q. 166,00 - si organizza uno spazio dedicato allo svago dei bambini. In detta zona è prevista la realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica ospitante un locale per il custode del Parco, con relativo servizio igienico e spogliatoio, un deposito per gli attrezzi di pulizia e giardinaggio ed un nucleo essenziale di servizi igienici per l'utenza, completo di locale adeguatamente dimensionato ed allestito per D.A.. La superficie lorda preliminarmente stimata del corpicino servizi è pari a ca 45,00 mq, per un volume non superiore a 200,00 mc.

Un adeguato sistema di illuminazione lungo i camminamenti interni del Parco, negli slarghi di sosta, nelle zone attrezzate dedicate ai più piccoli e nei percorsi sport/benessere, insieme alla posa di panchine, cestini portarifiuti differenziati e beverini, completano la confortevole fruibilità dell'area.

Le opere relative alla realizzazione del Parco si estendono anche alla riqualificazione del tratto di marciapiede lungo l'intero confine del lotto d'intervento su via E. Scaglione, allo scopo di garantire la migliore fruizione delle nuove opere, in considerazione anche del fatto che la esecuzione delle stesse e gli allacciamenti con le reti infrastrutturali/sottoservizi, comporteranno sicuramente scavi e parziali rimozioni della pavimentazione lungo il marciapiede.

Per la stretta relazione che si instaurerà dunque tra questo e le opere di Urbanizzazione Secondaria del Piano, si è ritenuto di buon senso comprendere in esse la riqualificazione finale e complessiva della pavimentazione dell'intero tratto di marciapiede, nell'assetto derivante dai nuovi accessi.

Allo stato odierno il marciapiede è caratterizzato da una profondità di ca 1,8÷2,00 mt, delimitato da cordoni in pietra lavica di ca 20 cm di lunghezza variabile e sottostante zanella, sempre in pietra lavica di ca 40÷45 cm a delimitazione della carreggiata stradale. Il marciapiede presenta pavimentazione in asfalto, sia per la parte interessata da riqualificazione che per l'intero sviluppo della strada e su entrambi i lati. Oggi si presenta in condizioni di accentuato degrado, in più punti sconnessa, anche per via della vegetazione infestante che cresce tra il marciapiede ed i muri in tufo di contenimento e/o a confine dei lotti o insediamenti esistenti.

Ad opere completate quindi, si provvederà a ripristinare - riqualificato - il tratto di marciapiede interessato nell'attuale assetto materico, con cordoni e zanelle in pietra lavica recuperati e/o integrati e pavimentazione in tappetino bituminoso.

La natura stessa dell'area prescelta ed il suo assetto vegetazionale ha portato alla decisione di limitare le superfici impermeabilizzate, cercando di conservare le alberature presenti e la naturale

vocazione a verde dell'area, aprendola alla fruizione pubblica del quartiere.

***La destinazione d'uso a Parco attrezzato individuata dal PUA si dimostra quindi efficacemente valida quale attrezzatura a scala di quartiere per l'intensa urbanizzazione a carattere prevalentemente residenziale al contorno del lotto d'intervento.***

#### **9.4. UMI 2 - Il nuovo Insediamento Commerciale**

Il Piano prevede la formazione e realizzazione di un insediamento commerciale per la Media Struttura di vendita Monomarca per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari - M/AM - ai sensi dell' art. 23, comma 1, lettera f) della L.R.C. n° 7/2020, mediante un unico edificio con annessi parcheggi pertinenziali esterni, relative corsie di manovra delle autovetture e dei mezzi di approvvigionamento delle merci.

Il volume massimo consentito sull'area scaturisce dall'applicazione dell' Indice di Fabbricabilità Territoriale di 2,00 mc/mq fissato al comma 6 dell'art. 33 delle NTA al PRG, sulla Superficie Fondiaria di proprietà dei Proponenti di mq 12.149, interamente in sottozona Bb, dunque pari a mc 24.298,00.

L'intervento di progetto sviluppa una volumetria di un unico corpo di fabbrica previsto non superiore a quella massima consentita dalla normativa sopra richiamata.

La superficie dell' UMI commerciale è di mq 8.824,00; la superficie coperta è di ca mq 2.040,00 e la volumetria massima complessiva di 13.000,00 mc, inferiore a quella consentita dalla Variante.

L'intero insediamento commerciale, come già detto, si sviluppa sul pianoro posteriore sopraelevato del lotto, lievemente regolarizzato a quota 165,00.

L'edificio presenta impianto rettangolare estremamente regolare, andandosi a posizionare grossomodo parallelo a via Marfella, ma distanziandosi da essa da un minimo di 16,90 mt ad un massimo di 17,30 mt, variabile dettata dall' andamento lievemente spanciato che presenta il muro di confine verso la strada, rispetto alla linearità della costruzione di progetto, profondità nella quale si organizza parte del verde pubblico.

Su questo fronte la costruzione si attesta ad una distanza di 3,00 mt dal confine interno al PUA con il Parco Pubblico, in ossequio ai disposti in materia del Codice Civile, così da lasciare un camminamento funzionale alle Uscite d' Emergenza della struttura commerciale. La percorrenza si sviluppa assecondando le quote di terreno esistenti, per non inficiarne l'odierno andamento.

Sul confine occidentale, caratterizzato da maggiore irregolarità, la costruzione si pone ad una distanza minima di 33,90 mt ( 30,90 dalla sporgenza della pensilina ) e di ben oltre 30 mt dall' edificio residenziale più vicino della limitrofa lottizzazione residenziale, nel pieno rispetto delle normative nazionali e locali di pertinenza, con misure ampiamente maggiori verso altri punti del confine.

A meridione l'edificio, verso il nuovo confine interno al PUA del Parco in cessione alla P.A., si distanzia nel punto minimo di 6,00 mt sino a ca 12,70 mt, nel pieno rispetto dei 5,00 mt minimi indicati dai regolamenti locali.

A nord infine, la tettoia di protezione alla pedana di movimentazione merci che affianca l'edificio è distante dal relativo confine con gli impianti sportivi da un minimo di 9,90 mt ad oltre, con la costruzione vera e propria che si attesta ad una distanza ancor maggiore.

Ad ovest della costruzione, negli ampi spazi che si vengono a determinare tra essa ed il confine irregolare, si organizzano dapprima le aree scoperte di parcheggio a servizio del commerciale insieme alle relative corsie di manovra, dimensionate nel pieno rispetto degli indici di cui all'art. 35 ed Allegato "C" della L.R.C. n° 7/2020, seguiti da una vasta area a verde di profondità variabile, nella quale trova posto una piccola area giochi per bambini ad uso vincolato, nel rispetto di quanto indicato all'art. 36 e dell' Allegato "D" della LRC 7/2020, conservando al contorno alcune presenze arboree esistenti, integrate da nuove piantumazioni tipiche della zona e della relativa fascia climatica.

La nuova costruzione, ad un unico livello e di altezza massima contenuta in 7,00 mt, risulta così ampiamente mitigata da importanti zone di verde al contorno: su via Marfella, con la fascia di Parco pubblico; al confine settentrionale, con ulteriori superfici a verde; ad occidente da spazi a verde ed attrezzati di variegata forma e profondità ed infine su via Scaglione dove il nuovo insediamento gode di un importante elemento filtro e mitigativo della porzione più importante del Parco Pubblico, preservando lo skyline visivo originario della morfologia del lotto da punti di vista pubblici.

Il nuovo insediamento ha cercato di ridurre all'essenziale lo sfruttamento della risorsa suolo, compensandone l'uso con l'adozione di pavimentazioni drenanti per gran parte delle aree scoperte, viabilità di servizio interna e stalli auto, con un sistema di recupero, mediante idoneo trattamento, delle acque meteoriche in riserva idrica da adoperare per l'irrigazione delle aree a verde ed eventualmente antincendio, nel rispetto di tutte le normative edilizie locali e nazionali, garantendo elevate caratteristiche di sostenibilità delle opere nel loro complesso.

Nella sostanza, l'uso del suolo - superfici impermeabilizzate di progetto - si riduce all'impronta dell'edificio commerciale con relativa fascia di marciapiede e rampa di movimentazione merci, cui si aggiunge la sagoma del piccolo volumetto di servizio al Parco Pubblico.

Con riferimento ai grafici di progetto ed ai dati dimensionali riportati nel seguito, le superfici impermeabilizzate ammontano a ca mq 3.220, che costituiscono ca il 26,50 % del totale di 12.149 dell'area d'intervento. Questa percentuale può considerarsi ulteriormente abbattuta/diminuita, dal momento che le acque meteoriche della copertura del manufatto edilizio vengono recuperate e riutilizzate, previo trattamento, rendendo la sua estensione/superficie parzialmente permeabile.

L'intero pianoro del nuovo volume commerciale ed antistanti aree esterne di parcheggio vengono sistemati al perimetro mediante o piccoli cordoli da 20 cm o, laddove si presenti un maggiore salto di quota, con piccole opere di contenimento - muri e muretti di altezza compresa tra 0.60 ÷ 1,50 mt e sovrastanti recinzioni in pannelli metallici, di altezza complessiva mai superiore ai 2,00 mt.

Le aree scoperte private al contorno della costruzione e del piazzale di parcheggio - la piccola striscia a settentrione e lo spazio posteriore al parcheggio ad occidente - conservano l'attuale configurazione altimetrica, mettendole in sicurezza nelle parti più acclivi con piccole opere di contenimento e/o interventi di ingegneria naturalistica, secondo le diverse modalità illustrate nei grafici di progetto, in modo da garantire sicurezza alla praticabilità dei luoghi. Per salvaguardare pubblica e privata incolumità, ove necessario, è stata inserita una recinzione adeguatamente fissata su piccoli plinti, atta ad impedirne l'accesso agli estranei.

La piccola scarpata a confine tra il nuovo insediamento commerciale ed i campi sportivi a settentrione viene stabilizzata con apposizione di tessuto geotessile idoneamente fissato al terreno e resa "impraticabile" mediante recinzioni analoghe a quelle descritte in precedenza.

La definizione del confine tra l'area privata commerciale ed il nuovo Parco Pubblico di quartiere è risolta a meridione e ad oriente, con cordolo/muretto e sovrastante recinzione metallica, di altezza complessiva mai inferiore ad 2,00 mt, rispetto al piano di campagna. Ad occidente, il confine segnato dal camminamento pedonale per le Uscite d' Emergenza viene delimitato con paletti e rete metallica.

L'edificio ha impianto rettangolare di dimensioni ca 30,50 mt \* 63,80, con lato lungo in direzione nord-sud, un unico livello di altezza massima 7,00 mt, molto contenuta rispetto all'edificato circostante e copertura a doppia falda lievemente inclinata, atta al miglior convogliamento delle acque meteoriche.

L'ingresso al pubblico all'area di vendita avviene all' estremità meridionale del fronte lungo ovest, mentre il lato corto sud presenta una piccola protuberanza rispetto al rettangolo principale che accoglie una zona di servizi per gli addetti ed il pubblico e gli uffici per la gestione dell'attività.

A settentrione la costruzione è affiancata da una rampa larga ca 7,50 mt, lievemente sottoposta - ca 1,15 mt - al piano d'imposta dell' insediamento, atta ad accogliere i mezzi pesanti e che termina verso la pedana a quota per la movimentazione delle merci, in corrispondenza dell'area di disbrigo interna all'edificio commerciale.

Il lato lungo occidentale e quello corto a meridione dell'edificio presentano una pensilina in aggetto di ca 3,00 ÷ 3,10 mt a protezione dalle intemperie del relativo camminamento pedonale perimetrale, che si interrompe contro la piccola protuberanza della zona servizi a sud.

Una piccola parte della pensilina in corrispondenza dell'ingresso principale all'area di vendita è chiusa mediante un volume delimitato da pareti vetrate e porte scorrevoli, che va a creare un'adeguata zona filtro tra aria esterna ed interna trattata, con doppio sistema di porte di accesso.

A nord, la parte terminale della pedana di movimentazione delle merci viene protetta da una tettoia.

La struttura dell'edificio è costituita da una maglia perimetrale di pilastri sui quali poggiano le travi e la copertura, in calcestruzzo armato prefabbricato con plinti in opera, pilastri in c.a.v., travi primarie e secondarie a supporto dei lucernai, tegoli di copertura in c.a.p., pannelli di tamponamento sandwich coibentati in c.a.v., finitura esterna con cappotto di pannelli preassemblati di mattoncini a facciavista per la parte basamentale e pannellature in alluminio composito nella parte sommitale in giro alla pensilina ed al corpo di fabbrica.

Il perimetro esterno dell'edificio, a sud ed ovest, presenta una fascia pavimentata a raso della stessa profondità della sovrastante pensilina, finita in masselli autobloccanti.

Il piazzale esterno dei parcheggi, nella parte carrabile di corsie di manovra, è pavimentato con conglomerato bituminoso pigmentato drenante e relativo sottofondo, adeguatamente dimensionato a sopportare il passaggio dei mezzi pesanti da 45 t in manovra e transito, di elevata qualità nella scelta degli aggregati e del bitume e caratteristiche granulometriche, che garantisce rugosità superficiale elevata, stabilità, resistenza alle deformazioni, eliminazione dei ristagni superficiali d'acqua, abbattimento del rumore di rotolamento.

Gli stalli delle zone di parcheggio sono rifinite in massetti autobloccanti drenanti ed inerbiti tipo

"erborella LUNIX Ferrari BK" di colore chiaro per lo stallo di parcheggio e grigi per l'evidenziazione dei posti auto.

Il drenaggio delle acque dei piazzali a parcheggio e viabilità interna di servizio è convogliato in idoneo sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, con l'impiego di sistema di separazione olii ed idrocarburi e poi convogliato in serbatoi di riserva per l'irrigazione delle aree a verde ed in parte nella rete fognaria.

Le aree esterne a parcheggio/corsie di manovra, fascia pavimentata al perimetro esterno dell'edificio e pavimentazioni interne sono poste alla stessa quota, presentandosi così prive di qualsiasi ostacolo nella loro totale percorrenza e totalmente accessibili a chiunque..

Con maggior riscontro a quanto sarà meglio dettagliato nell' incartamento della successiva fase al PUA di Permesso di Costruire relativo all' insediamento commerciale, si anticipano le principali caratteristiche architettoniche e tecniche in relazione a materiali e/o componenti edilizie ed impiantistiche:

- *Isolamento termico ed acustico dell' involucro esterno, con materiali coibenti naturali privi di collanti sintetici e guaine impermeabili traspiranti a base non bituminosa;*
- *Infissi metallici e/o partizioni vetrate a taglio termico e vetrocamera termico;*
- *Componenti impiantistiche ad alto contenimento dei consumi energetici;*
- *Fonti rinnovabili - Fotovoltaico;*
- *Intonaci traspiranti;*
- *Rivestimenti esterni in pietra e/o materiali naturali;*
- *Parapetti, ringhiere, cancelli e parti metalliche in acciaio trattato preverniciato;*
- *Attintature con prodotti traspiranti, antimuffa, esenti da emissioni nocive;*
- *Pavimentazioni esterne marciapiedi in masselli di cls colorato o lastre in pietra e/o elementi modulari in cls aperti ed inerbiti per i percorsi pedonali nelle aree a verde;*

Le finiture di progetto saranno altresì allineate a quanto già preventivamente approvato dalla Soprintendenza, dato il vincolo insistente sull'area, così come maggiormente approfondite nel presente Progetto Definitivo di Piano.

## **9.5. Sottoservizi ed Impianti**

L'intervento di progetto del nuovo insediamento commerciale e del Parco pubblico prevede la trasformazione urbanistica dell'area, che necessita quindi di nuove reti interne con allacciamenti alle reti infrastrutturali presenti nelle strade limitrofe alla proprietà. Pertanto si prevede di realizzare le seguenti reti interne ed autonome per il Parco Pubblico e per l'area Commerciale:

- *Rete acqua potabile;*
- *Rete di scarico acque nere*
- *Rete di scarico acque meteoriche*
- *Rete di trattamento e recupero acque meteoriche*
- *Rete elettrica b.t.*
- *Rete telefonia.*

Sono previsti altresì i seguenti impianti elettrici, speciali e meccanici nell'edificio commerciale:

- *Impianto di riscaldamento e condizionamento;*
- *Impianto di produzione acqua calda sanitaria;*
- *Impianti di distribuzione acqua potabile fredda e calda;*
- *Reti di scarico interne acque lavaggio, trattamento e nere;*

- *Impianto d'irrigazione automatica*
- *Impianti elettrici e speciali*
- *Videosorveglianza e sicurezza*
- *TV, Telefonia e rete LAN*
- *Impianti antincendio*
- *Fonti rinnovabili*

Per una migliore descrizione della rete infrastrutturale di progetto dell'area e per gli impianti previsti, si rimanda alla Relazione Tecnica e relativi elaborati del PUA.

## 9.6. Interventi agronomici

La proposta di Piano, come più volte detto, vede la realizzazione di una nuova volumetria commerciale circondata da alcune superfici a verde privato, insieme alla dotazione di un grande spazio a verde pubblico attrezzato nelle porzioni di lotto adiacenti via E. Scaglione e via R. Marfella.

La realizzazione delle opere comporta la necessità di eliminare alcune piante - prevalentemente fruttiferi, talune di piccole dimensioni, altre non in buono stato vegetazionale - che vanno ad interferire con la sistemazione di progetto. Le restanti alberature, con particolare concentrazione sui filari di pini esistenti, saranno preservate e tutelate, con interventi a carattere curativo e manutentivo, cui si accosterà la messa a dimora di nuove essenze arboree ed arbustive tipiche della zona e del territorio, in numero cospicuo ampiamente compensativo degli esemplari eliminati.

Le caratteristiche che deve avere un'area a verde disponibile ai "cittadini" o ai visitatori di un centro commerciale, mal si coniugano con i caratteri di "orto arborato", per la produzione di verdure e frutta, poichè lo spazio deve essere calpestabile ed accessibile, gli alberi devono assolvere a funzione di riparo/barriera ed il livello di sicurezza da garantire all'utenza pubblica deve essere molto elevato. Inoltre le attività necessarie per la pulizia e la cura di un fondo destinato alla produzione della frutta e della verdura sono completamente differenti per livello di qualifica, tempi e costi da quelle di un'area a verde di pubblica fruizione gestita dal Comune o da privati. Di conseguenza è necessario convertire l'assetto agricolo dell'area in un giardino fruibile ed a servizio dell'utenza, conservando alcune caratteristiche pregevoli del luogo, come la fioritura dei ciliegi, l'alternanza tra l'aspetto spoglio e uniforme invernale e quello rigoglioso e cromatico estivo, l'impatto paesaggistico delle grandi alberature sui confini e la naturalità delle scarpate.

Non potendo quindi ricreare il medesimo paesaggio di partenza ci si è posti i seguenti obiettivi:

- creare un verde fruibile, stabile nel tempo, naturale e connesso con il paesaggio circostante;
- conservare qualche elemento particolare dell'assetto attuale del fondo;
- favorire lo sviluppo di piante autoctone (carpini, corbezzoli, alaterno, cestrum, ecc), longeve e rustiche, destinate a contenere e/o soppiantare la vegetazione infestante (robinia e ailanti) che si sviluppa sui bordi dell' appezzamento e che inevitabilmente cambia l'aspetto del paesaggio.

La particolare conformazione dell'appezzamento e le scelte architettoniche hanno condizionato l'impianto del verde; la differenza di quota infatti, rispetto alla viabilità che circonda il lotto d'intervento e la necessità di mantenere inalterato il perimetro costituito dal muro di tufo per gran parte del suo sviluppo lineare, ha indotto a concepire gran parte della nuova vegetazione come "filtro-oasi" rispetto al tessuto urbano su via Scaglione ed il contrario su via Marfella dove le piante faranno da barriera

visiva ed acustica tra il nuovo capannone commerciale all'interno e l'area più naturale all'esterno, nascondendolo alla vista dalla strada.

Le scelte progettuali hanno cercato di valorizzare le preesistenze arboree, indirizzandosi con i nuovi impianti verso specie rustiche e resistenti, in linea con il paesaggio naturale circostante e con l'originario carattere agrario, introducendo nuove cultivar ornamentali delle stesse specie da frutto preesistenti (ciliegio) e nuovi alberi maggiormente adatti al nuovo contesto.

Oltre alla piantagione di molti ciliegi da fiore, è prevista la sostituzione degli agrumi abbattuti con la creazione di un piccolo agrumeto nella zona affidata al Comune, l'introduzione dei lecci per rinfoltire la barriera sempreverde soprattutto su via Marfella e la piantagione di molti carpini tipici delle scarpate e dei costoni interni di Posillipo e delle aree meno aride e assolate delle nostre campagne.

Le aree di contorno saranno perimetrate dalla piantagione di specie arbustive appartenenti alla macchia mediterranea quali mirto (*Myrtus communis*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), corbezzolo (*Arbutus unedo*) ginepro (*Juniperus spp.*), cisto (*Cistus spp.*), rosmarino (*Rosmarinus officinalis*), viburno (*Viburnum tinus*) e ginestra (*Genista spp.*). L'associazione di queste essenze arbustive, oltre a riprodurre un brano tipico della macchia mediterranea, offrirà bordure profumate come nel caso di mirto e rosmarino e vivaci effetti cromatici nel caso delle altre specie, che saranno utilizzate soprattutto verso i confini esterni.

Per l'alberata dei parcheggi è stato scelto il frassino meridionale *Fraxinus angustifolia*, un grande albero deciduo, a crescita rapida, con portamento elegante e chioma espansa, che raggiunge i 25 metri di altezza. Tipico delle regioni mediterranee, questo frassino tollera i terreni secchi, resiste all'inquinamento atmosferico ed è specie di elezione per viali alberati in città e per parcheggi, sia come esemplare isolato sia in gruppi, particolarmente indicato per il rimboschimento.

Le tipologie di vegetazione arbustive inserite sulle scarpate sono tipiche del territorio circostante e sono composte da specie autoctone osservabili in gran parte nelle immediate vicinanze dell'area di interesse. Sono costituite da arbusti della macchia mediterranea "media" e "alta", tipologia di vegetazione legnosa e sempreverde con individui di modesta altezza o a sviluppo più elevato, che si insedia facilmente creando superfici assai folte. La formazione vegetale esige suolo poco profondo e soggetto ad un rapido drenaggio, suolo sul quale svolgono una funzione importantissima di difesa dalla erosione da parte degli agenti atmosferici, assicurando un'efficace regolamentazione idrogeologica.

Le tipologie vegetazionali proposte tendono tutte ad un alto grado di naturalità per meglio relazionarsi al territorio circostante, nell'ottica di connessione ecologico-ambientale.

Maggiori dettagli si rimandano alla Relazione Agronomica ed elaborati grafici di stato attuale e di progetto agronomico allegati al Piano.

## 10. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento di massima del P.U.A. viene riportato nella tabella che segue, con riferimento alle ordinarie norme vigenti in materia (art. 5 del D.M. 1444/68 e L.R. Campania n° 14/1982 e m.i.).

<b>DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DEL PIANO</b>				
		<b>Rif. Normativo</b>	<b>Superficie di Piano</b>	<b>Volumi</b>
<b>Spazi privati</b>	1. Volumi commerciali nuova costruzione If = 2,00 mc/mq	NTA al P.R.G. art. 33 c. 5 e 6 mq 12.149,00 x 2.00 mc/mq mc edificabili <b>24.298,00</b>	mq 2.040,00 (h capannone 7,00 m)	mc 13.000,00
	2. Aree destinate ad uso pubblico e a movimentazione delle merci	Art. 36 ed Allegato "D" LRC 7/2020 e smi 0,03 mq/mq di sup. vendita (sup. vendita = mq 1.337,00)		
	- Aree ad uso pubblico	0,03 mq/mq di mq 1.337,00= <b>mq 40,00</b>	mq 115,00	-
	- Movimentazione merci	0,03 mq/mq di mq 1.337,00= <b>mq 40,00</b>	mq 226,00	
	3. Parcheggi art. 35 LRC 7/2020 smi (compresa viabilità di servizio)	Art. 35 ed Allegato "C" LRC 7/2020 smi MA/M 1,5 mq/1,00 mq di sup. di vendita (sup. vendita = mq 1.337,00) Mq 1.337,00 * 1,5 = <b>mq 2.006,00</b>	mq 2.886,00	-
4. Viabilità di raccordo parcheggi e viabilità principale	Art. 35 LRC 7/2020 e smi	mq 653,00	-	
5. Verde privato, pedonale ed alberature	art. 16 - c. 1 - NTA al PRG 150 alberature/ha di parcheggio a raso 0,015 alberi/mq parcheggio Mq 2.886,00 * 0,015 = 44 alberi 44 alberi * 20 mq/alb. = <b>ca mq 880,00</b>	mq 2.904,00	-	
<b>TOTALE SPAZI PRIVATI</b>			<b>mq 8.824,00</b>	
<b>Determinazione spazi pubblici</b>	Standard urbanistici di cui al punto 1	art. 5 D.M. 1444/68 80 mq/100 mq sup. lorda pavimento 50% verde - 50% parcheggi mq 2.040,00 * 0,80 = mq 1.632,00	-	
<b>Ripartizione spazi pubblici</b>	Parcheggi pubblici: 50% di 80 mq/100mq sup. lorda  Verde pubblico attrezzato: 50% di 80 mq/100mq sup. lorda	50% di mq 2.040,00 * 0,80 = mq 816,00 Soddisfatti - LRC 7/2020 smi e DCC n° 35/2017 la superficie da standard viene ceduta alla P.A., convertita in Verde Pubblico attrezzato  art. 5 D.M. 1444/68 e LRC 7/2020 smi 50% di 80 mq/100mq sup. lorda 50% di mq 2.040,00 * 0,80 = mq 816,00 mq 816,00 + mq 816,00 = <b>mq 1.632,00</b>	mq 3.325,00	
<b>TOTALE SPAZI PRIVATI DA CEDERA ALLA P.A.</b>			<b>mq 3.325,00</b>	
<b>Spazi pubblici</b>	Marciapiede in riqualificazione		mq 140,00	
<b>TOTALE SPAZI PUBBLICI ESISTENTI IN RIQUALIFICAZIONE</b>			<b>mq 140,00</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE DI PIANO</b>			<b>mq 12.289,00</b>	

Dal momento che la proposta di Piano ottempera alla realizzazione e cessione di standard ex D.M. 1444/1968 convertendoli interamente in Verde Pubblico attrezzato, senza realizzare la quota parte di parcheggi pubblici, come consentito dal Regolamento comunale per il commercio al dettaglio in sede fissa su aree private (art. 45 c.10 D.C.C. n° 35/17), al fine di evitare ulteriore consumo di suolo, le aree di parcheggio pertinenziale all'insediamento commerciale soddisfano anche i parcheggi previsti da norme urbanistiche. Pertanto il fabbisogno di standard, ex art. 5 del DM1444/68 viene soddisfatto in tutto dalla realizzazione dell'area a Parco Pubblico. Inoltre, come indicato all'art. 35 c.6 lett i) della L.R.C. N° 7/2020, deve prevedersi la possibilità di uso dell'area a 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.

Le aree con vincolo di destinazione d'uso previste nella qualità dall'art. 36 e nella misura dall'allegato "D" della LRC n° 7/20 sono strettamente legate all'attività commerciale.

## **11. URBANIZZAZIONI E CESSIONI**

Le urbanizzazioni previste nel Piano, come si evince dalla precedente tabella di dimensionamento e dai grafici della proposta progettuale, ricoprono per intero la superficie occorrenti da standard, come scaturite dall'intervento edificatorio proposto, pur non rispondendo alle due diverse destinazioni indicate dalla norma.

Il *DM n° 1444/1968* impone infatti, per nuove volumetrie commerciali, di destinare 80 mq di standard ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, da suddividere al 50% in parcheggi e 50% in verde pubblico. Ne scaturisce dunque una dotazione minima complessiva di standard pari a *mq 1.632,00*

Gli standard di natura edilizia inoltre - *art. 41 sexies della L. n° 1150 del 1942* - rendono obbligatoria, per ogni 10 mc di nuova costruzione, la realizzazione di almeno 1 mq da destinare a parcheggio. Considerando la volumetria complessiva di progetto, pari a mc 13.000,00, la dotazione di parcheggi relativa all'intervento non deve essere inferiore a *mq 1.300,00*

La L.R.C. n° 7/2020 - art. 35 ed Allegato "C" - data la tipologia di struttura commerciale di progetto, impone la dotazione di parcheggi per almeno 1,5 mq/1,00 mq di superficie di vendita che, risultando pari a *mq 1.337,00*, genera una quantità minima di parcheggi pari a *mq 2.006,00*.

**Il parcheggio di progetto si estende per una superficie pari a mq 2.886,00**, superando di gran lunga i parametri minimi della L.R.C. n° 7/2020, del DM 1444/68 e della L. n° 1150 del 1942.

Il Regolamento sul Commercio al dettaglio del Comune di Napoli, approvato con D.C.C. n° 35/2017 - art. 45, comma 10 - stabilisce che le superfici minime obbligatorie di parcheggi di cui devono dotarsi le nuove strutture commerciali soddisfano anche gli altri standard urbanistici ed edilizi previsti da altre normative. Ne consegue che la proposta di Piano risulta pienamente conforme in merito alla dotazione di parcheggi da L.R.C. n° 7/2020, da standard urbanistici - DM 1444/1968 - ed edilizi - L. n° 1150 del 1942.

Onde evitare un eccessivo consumo di suolo, il progetto di Piano, pur ottemperando agli obblighi di standard da DM 1444/68 da cedere alla P.A., fa confluire l'intera superficie che ne scaturisce in un'unica attrezzatura costituita da un Parco Pubblico, così da fornire al quartiere uno spazio all'aperto di

*Relazione Generale\_rev\_04.02.2021*

verde attrezzato di importante estensione e qualità, garantendo comunque l'uso dei parcheggi da parte del Comune secondo le modalità definite dalla L.R.C.n° 7/2020 e dal Regolamento comunale sul commercio - D.C.C. n°35/2017, come riportato nello Schema di Convenzione allegato alla presente proposta di Piano, a cui si rimanda per maggiori precisazioni in merito.

Nello stesso Schema di Convenzione sono stati opportunamente valutati i costi del fabbisogno di standard da DM 1444/1968 e parametrati a quelli del verde pubblico attrezzato che si va a realizzare, relazionati al Computo Metrico ed al Quadro Economico redatti, al fine di valutare sia l'idoneo soddisfacimento degli standard che la congruità dei costi da sostenere.

Le aree da cedere, riportate in planimetria all'elaborato P.05 della proposta di PUA, sono oltremodo individuate e quantizzate nello Schema di Convenzione (Elaborato C del PUA).

## **12. PREVISIONE DELL'IMPORTO DEI LAVORI**

Per quanto riguarda le quote relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, desunte in base alle tabelle parametriche regionali (di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001), nonché per ciò che attiene al costo di costruzione del nuovo edificio (di cui all'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001), questo sarà determinato all'atto del Permesso di Costruire dell'Insediamento Commerciale privato, correlandole al costo delle Urbanizzazioni che si vanno a realizzare, ai fini del relativo scomputo, per le cui modalità si rinvia allo Schema di Convenzione allegato al PUA, di cui all'elaborato C.

Al fine di determinare il costo degli interventi di Urbanizzazione è stato redatto un Computo Metrico relativo ai lavori del Parco attrezzato di quartiere ed alla riqualificazione dell'antistante marciapiede pubblico, utilizzando i prezzi contenuti nel vigente Tariffario Regionale all'anno corrente e ricorrendo, ove necessario, a nuovi prezzi, con relativo Quadro Economico dell'opera pubblica, comprensivo delle somme a disposizione.

## **13. CONCLUSIONI**

In considerazione di quanto sinora riportato nella presente relazione, in relazione alle norme legislative nazionali, strumentazione urbanistica, edilizia, Regolamenti locali e quadro vincolistico, unitamente alle verifiche ed approvazioni ottenute dapprima sulla proposta preliminare di PUA e, successivamente, in Conferenza dei Servizi convocata sulla proposta Definitiva di Piano, si ritiene che gli interventi di progetto rispondano ai criteri ed agli obiettivi della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli e relativi regolamenti di pertinenza.

Per un miglior riscontro di tutto quanto descritto in via generale nella presente relazione, si rimanda agli approfondimenti contenuti nell' intero incartamento progettuale della proposta Definitiva del Piano Attuativo, di cui all'Elenco Elaborati.