

COMUNE DI NAPOLI (NA)

Progetto di un **Centro giovanile convenzionato per lo sport e l'aggregazione**
in via Pietro Castellino n.94, Quartiere Arenella - Napoli,
*ai sensi dell'art.56 delle N.T.A. della Variante al Piano Regolatore Generale
del Comune di Napoli, Tavola 8 delle Specificazioni,*
individuata nel N.C.T. al foglio 70, p.lla 1187 del Comune di Napoli.



ELABORATO 01

Oggetto dell' elaborato:

RELAZIONE TECNICA

DATA: GIUGNO 2024

COMMITTENTE:

**soc. "CONCRETA s.r.l."
amm.unico dott. VINCENZO BUSTO**

PROGETTISTA:

ing. MASSIMO PEPE

SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE:

arch. CONCETTA MARRAZZO

RELAZIONE TECNICA

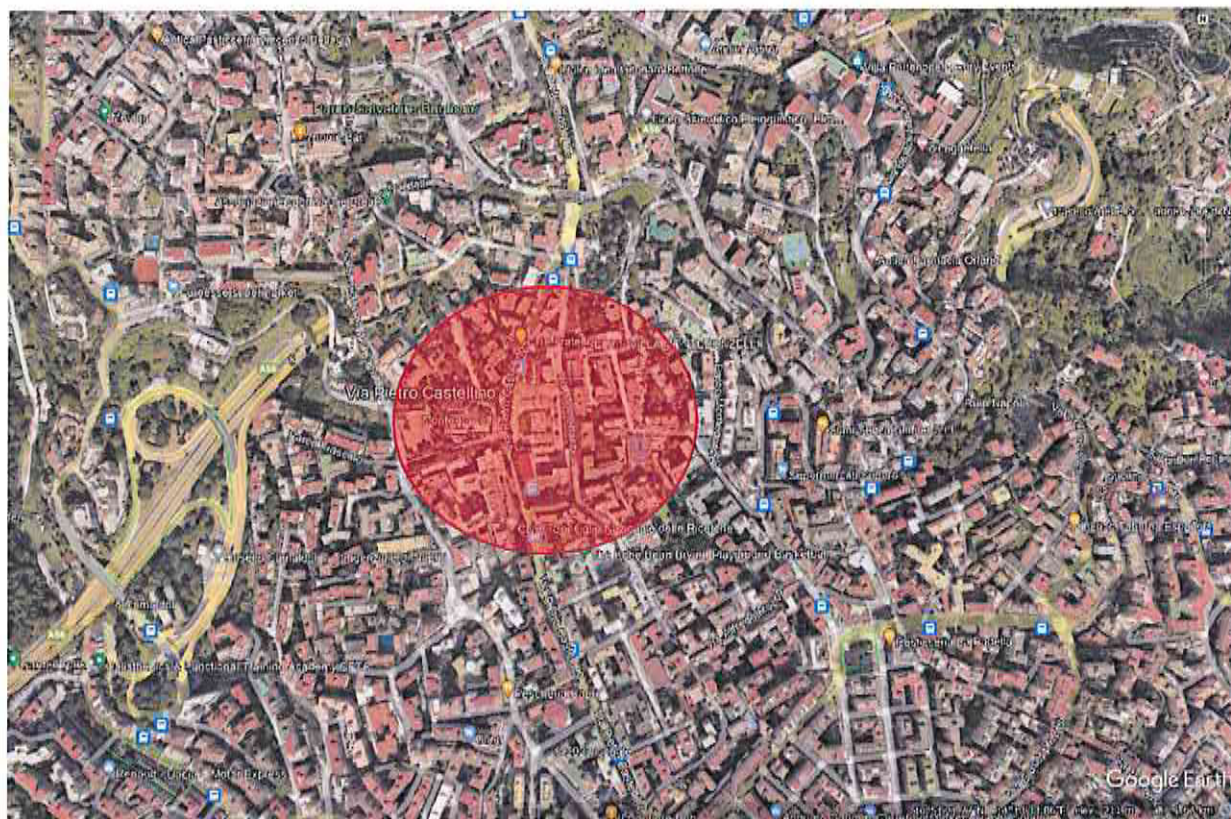
Oggetto: Progetto di un CENTRO GIOVANILE CONVENZIONATO PER LO SPORT E L'AGGREGAZIONE in via Pietro Castellino n.94 - Quartiere Arenella, Napoli - ai sensi dell'art.56 delle N.T.A. della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, Tavola 8 delle Specificazioni, individuata nel N.C.T. al foglio 70 particella 1187 del Comune di Napoli.

Il sottoscritto ing. **Massimo Pepe**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno n. [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dalla Società "**CONCRETA srl**", società con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] Partita IVA, Codice Fiscale e Registro delle Imprese di Napoli numero [REDACTED], proprietaria del lotto in oggetto (come da allegato n.4) nella persona del Sig. Vincenzo Busto - in qualità di amministratore unico - di redigere la presente Relazione Tecnica finalizzata all'approvazione della fattibilità relativa al progetto di un CENTRO GIOVANILE CONVENZIONATO PER LO SPORT E L'AGGREGAZIONE in via Pietro Castellino n.94 - Quartiere Arenella, Napoli, immobile individuato nella Tavola n.8 delle Specificazioni del vigente PRG come "Attrezzature esistente d'interesse comune", *secondo quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n° 1882/2006 e s.m.i. di cui alla "I Fase - Progetto Preliminare" del procedimento previsto.*

Nello specifico, l'art.56 delle N.T.A. della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli - comma terzo - individua la disciplina in tema di Attrezzature pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, di cui al DM 2 aprile 1968 n° 1444 ed alla L.R. n° 14 del 1982 e s.m.i., consentendo interventi diretti da parte dei privati su immobili a ciò destinati e prevedendo l'assoggettamento degli stessi attraverso la stipula di una apposita Convenzione che ne disciplini l'uso.

Successivamente, con Deliberazione di Giunta Comunale n° 1882 del 23.03.2006, è stata approvata la "Procedura per l'istruttoria e l'approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico e degli schemi di convenzione di cui all'art. 56, comma terzo, e art. 17 ,comma quarto, delle Norme di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale e relative modifiche ed aggiornamenti approvati con D.G.C. n° 160 del 14.03.2014 e D.G.C. n° 3 del 08.01.2016.

Data la suddetta premessa, il sottoscritto ha proceduto alla redazione del Progetto Preliminare - I Fase - descritto nella presente seguente Relazione Tecnica e negli Elaborati Grafici .



1. Inquadramento fotografico



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

2. Inquadramento Urbanistico

NA PRG 2004 mobile



(1 di 4)

PRG 2004 tav8 Specificazioni attrezzature per standard

Quartiere	ARENELLA f. 13
Superficie mq	12.984,26
Codice	ICTU8
Standard	esistente
Destinazione	immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi
tav.8 attrezzature	esistenti - interesse comune
Individuazione 2004	Stazione ENEL
Indirizzo	Via P. Castellino

NA PRG 2004 mobile



(3 di 4)

artt. 31 e 33

Superficie (mq)	186.806,01
Osservazione	
Strumento urbanistico	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
Normativa	Altre informazioni
Varianti	
Sottozona	zona B - Sottozona Bb - espansione recente

Visura Urbanistica: Zona B, sottozona Bb



Visura Urbanistica

A screenshot of a web application interface for urban planning. The main area shows a detailed map of a residential area with orange buildings and a red location pin. The sidebar on the right contains the following information:

Dettagli Riferimento

Immobile	
Catasto	Provincia NA
Comune	NAPOLI
CMI	Codice catastale FS59
Sezione	
Foglio	70
Allegato	
Particella	1187

Ricerca Compravendite

NAPOLI (NA)

Fabbricato Terreno

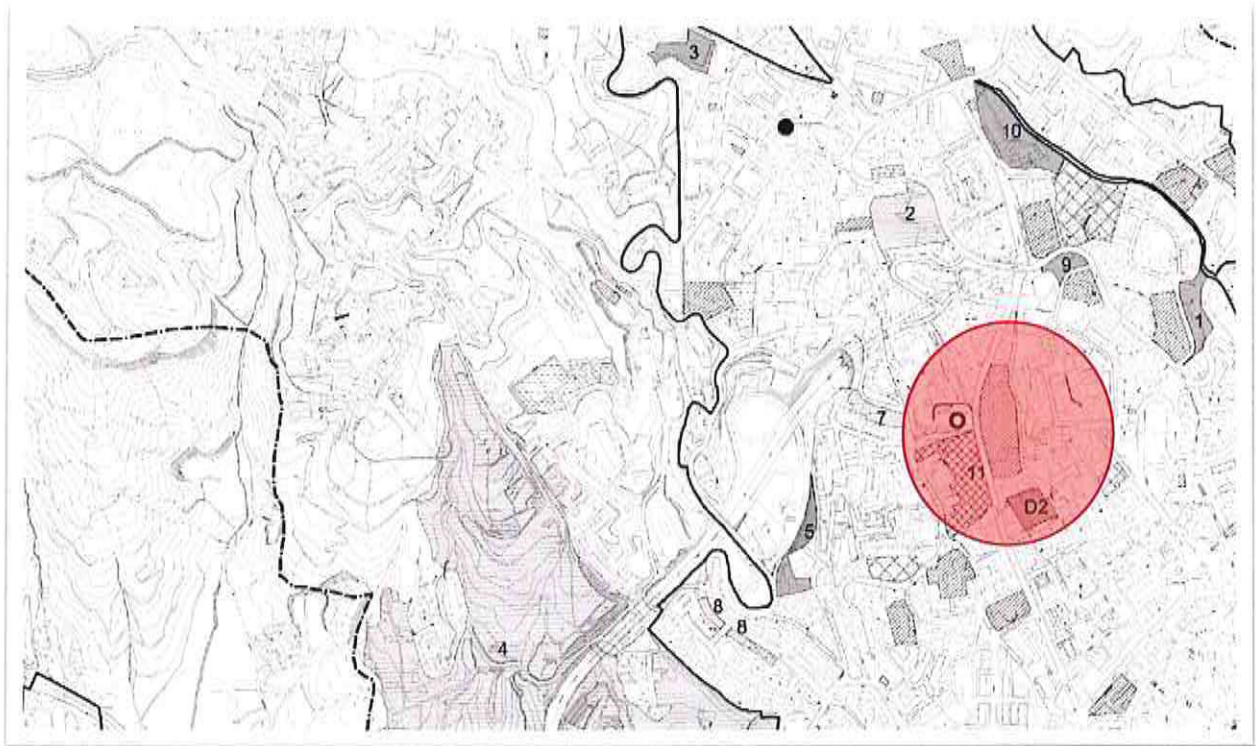
Compravendite in zona

Catasto Fabbricati Terreni

NAPOLI (NA)

Foglio: 70 Particella: 1187

Fabbricato Terreno



Comune di Napoli
 assessorato alla vivibilità
 servizio pianificazione urbanistica

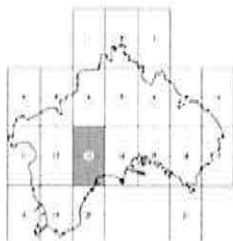
Variante al piano regolatore generale
 centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale

come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n°15 del 19-febbraio-2001









TAV. 8 Specificazioni
 con modifiche in accoglimento delle osservazioni

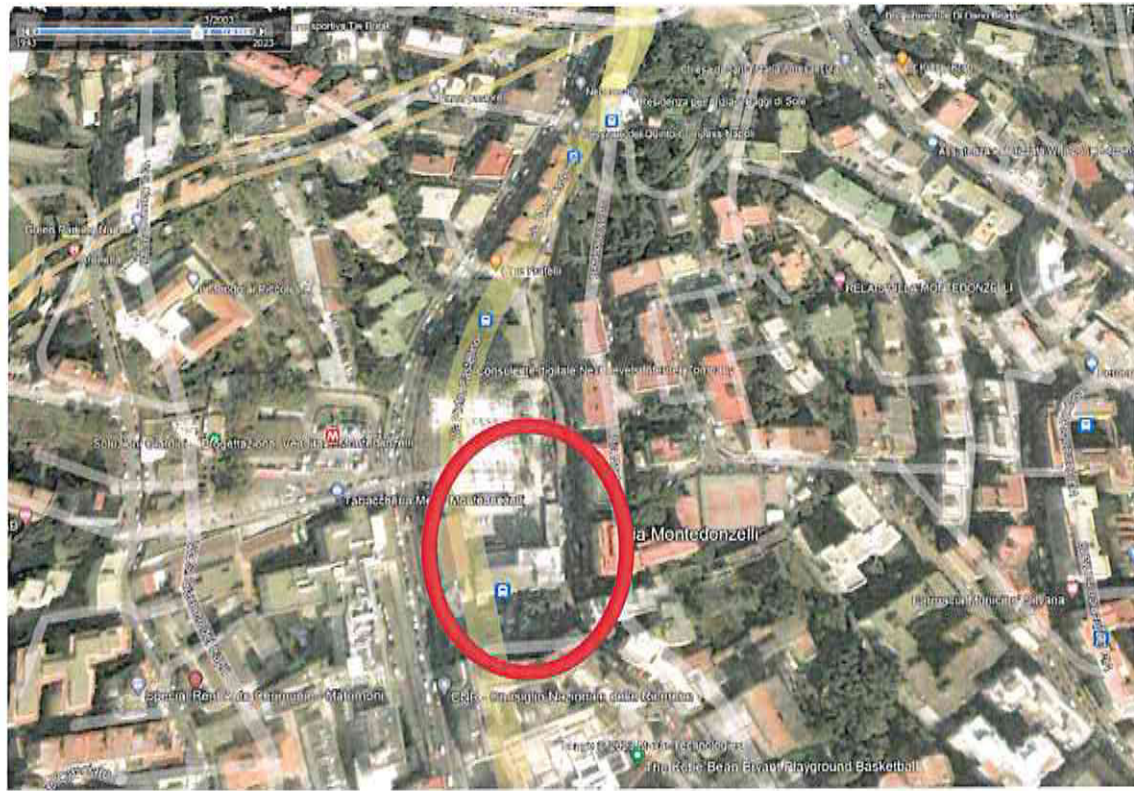
foglio n. 13

rapp. 1:4.000



Il dirigente
 Roberto Gianni

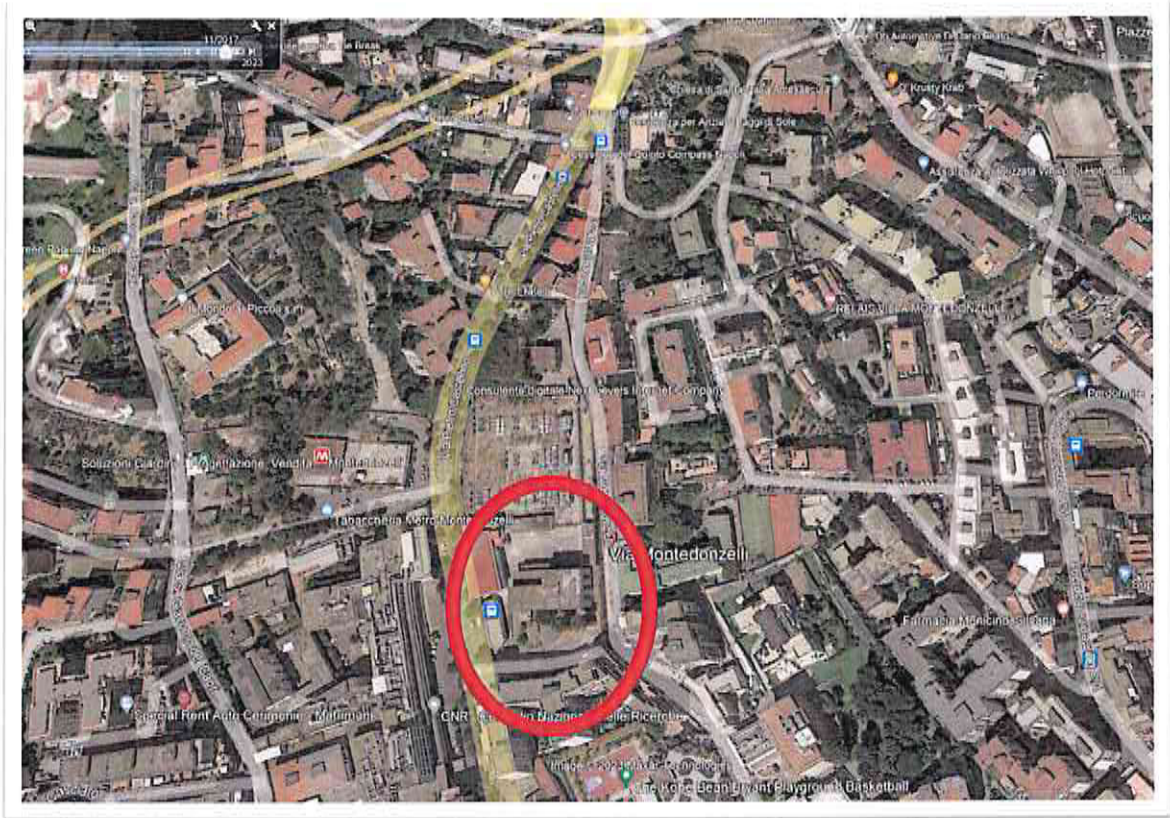
-  spazi pubblici esistenti
-  immobili reperiti da destinare a spazi pubblici
-  immobili destinati a istruzione, interesse comune e parcheggio
-  immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggio
-  immobili destinati a istruzione superiore
-  immobili reperiti da destinare a istruzione superiore
-  unità speciali a struttura unitaria
-  verde relativo alle unità speciali



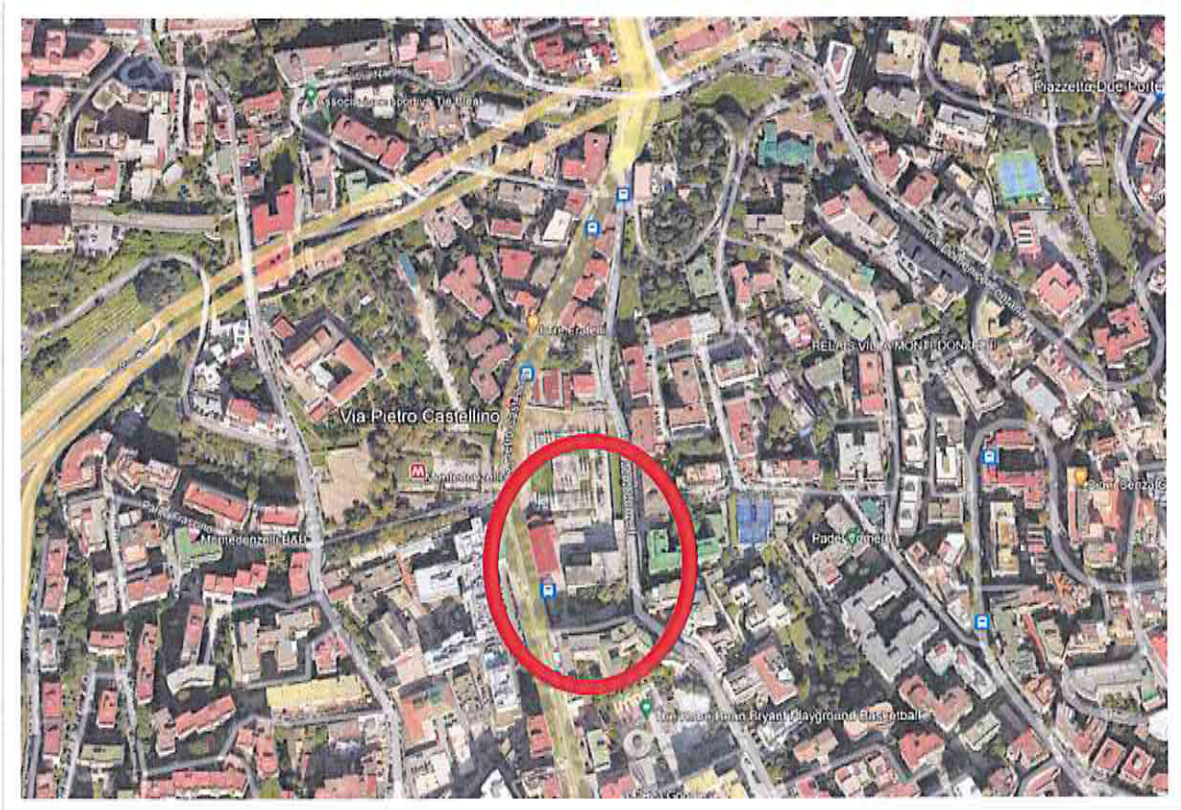
Documentazione storica: Fonte Google Earth_ anno 2003



Documentazione storica: Fonte Google Earth_ anno 2007



Documentazione storica: Fonte Google Earth_ anno 2017



Fonte Google Earth_ anno 2023

L'area d'intervento è situata verso il margine nord-occidentale del centro urbano cittadino, nel quartiere "Arenella" che assieme al "Vomero" costituiscono l'attuale Municipalità n° 5.

Il quartiere Arenella si è sviluppato prevalentemente nel dopoguerra quando ha subito una forte urbanizzazione dettata dalla necessità di dare una risposta alle problematiche abitative causate dalle distruzioni del secondo conflitto mondiale nel centro storico.

Una rapida espansione che è proseguita nei decenni successivi: la realizzazione del Polo ospedaliero, la Tangenziale, e la rete metropolitana hanno definitivamente contrassegnato la forte urbanizzazione che ha subito quest'area.

L'area d'intervento è situata fra due importanti arterie viarie, ovvero Via Pietro Castellino (da cui ha attualmente accesso) e via Montedonzelli (dalla quale da progetto è previsto un secondo accesso all'area).

Inoltre l'area di progetto è ubicata a pochi metri dalla fermata della Metropolitana e presenta proprio in corrispondenza dell'ingresso su Via Pietro Castellino anche una fermata per i BUS, risultando così ben collegata, sia carrabilmente, sia coi mezzi pubblici, all'intorno urbano.

STATO ATTUALE

L'area individuata nel N.C.T. al foglio 70, part. 1187 del Comune di Napoli:

- L'immobile ricade nel quartiere Arenella;
- L'immobile ricade nella Municipalità 5 , Vomero - Arenella;
- Ricade in zona B, sottozona Bb, che denota gli immobili di espansione recente;
- L'immobile ricade in Tav. 8 - Specificazioni, che individua gli immobili destinati ad interesse comune , istruzione e parcheggi;
- L'immobile ha destinazione di opificio (categoria D1 da catastale);
- L'immobile ricade nel N.C.E.U. al foglio 5, part. 1187, sub.4 – sez. AVV del Comune di Napoli;
- Ha una superficie catastale pari a 3.453,00mq e una cubatura complessiva attuale di 10.534,00mc come da allegato n.5 (Documentazione catastale). In sintesi i dati numerici dell'area di interesse progettuale possono così sintetizzarsi:

Superficie lotto	3.453,00mq
Superficie immobile	738,00mq
Tettoie	238,00mq
Box uffici	84,00mq
Guardiana	32,00mq
Piazzale e percorsi	2.361,00mq
Cubatura complessiva	10.534,00mc

L'area di intervento presenta una forma irregolare ed assimilabile ad un poligono con asse principale in direzione sud-nord.

L'area ricopre una rilevanza strategica significativa per la sua localizzazione nel contesto consolidato del quartiere e della città.

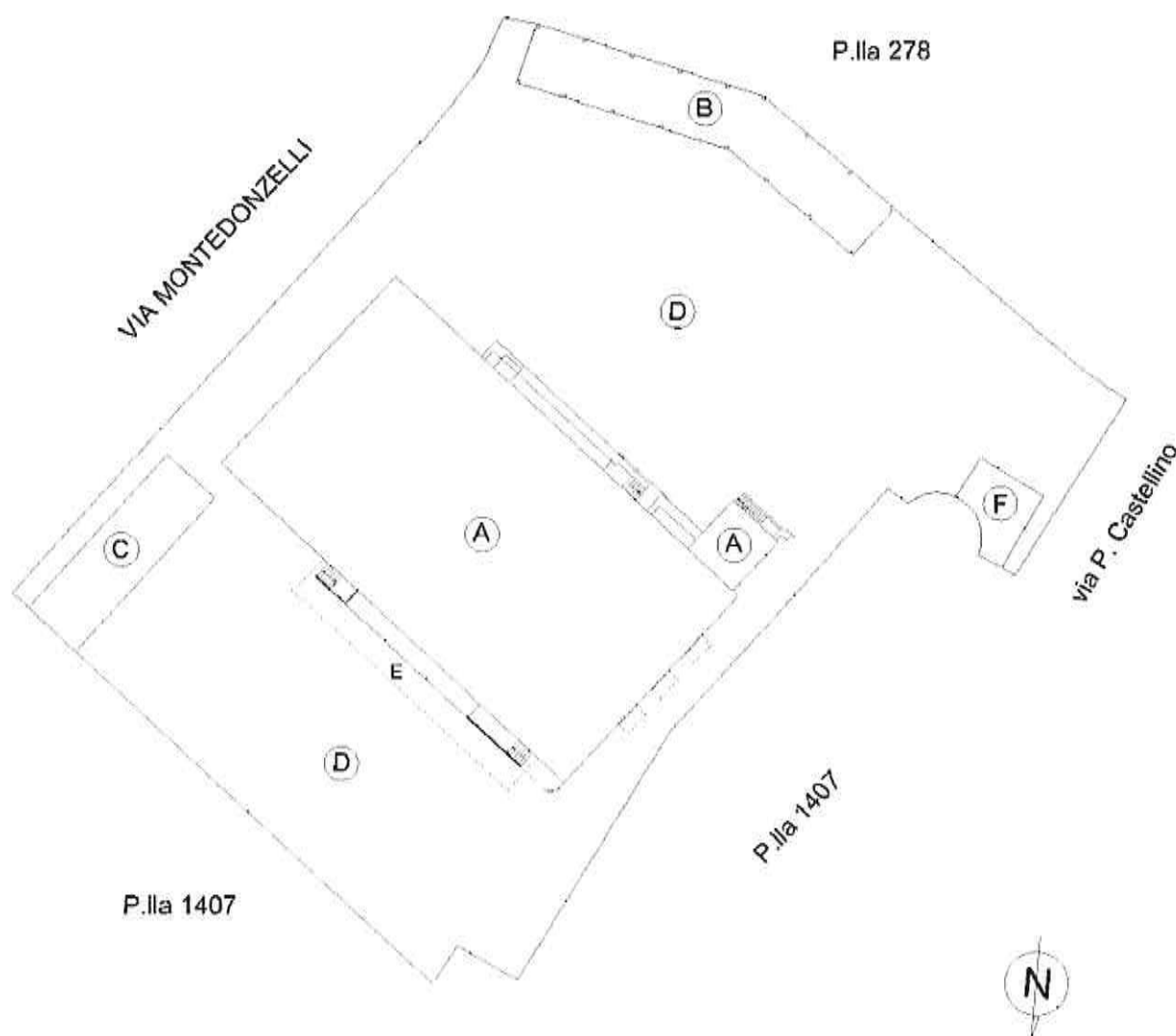
L'area è delimitata a nord dalla Cabina di Trasformazione ENEL, a sud da un immobile residenziale, e lateralmente dalla via Pietro Castellino (su cui è ubicato l'ingresso principale –

carrabile e pedonale) e via Montedonzelli (su cui da progetto sarà previsto un secondo accesso – carrabile e pedonale).

L'edificio principale è composto da n.4 livelli fuori terra (precisamente n.2 livelli a doppia altezza) e n.1 piano seminterrato.

L'immobile è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza Edilizia del 1963 (prat. 352/1962)
- 2) Licenza Edilizia n.196/1978 (prat. 374/1977)
- 3) Autorizzazione Edilizia n.13/1996 - prat. 566/91 (allegato n.6)
- 4) Concessione Edilizia n.293 (prat. 178/1983)
- 5) Disposizione Dirigenziale n.320 /2014 (prat. 425/2013)



edificio	Superficie (mq)
FABBRICATO A	1933,00
TETTOIA B	157,00
FABBRICATO C	84,00
FABBRICATO E	81,00
FABBRICATO F	32,00
AREA PARTICELLA	3453,00

edificio	Superficie (mq)
SUPERFICIE COPERTA	854,00
TETTOIE	238,00
PIAZZALI	2361,00
TOTALE	3453,00

L'intera area di progetto ricade in sottozona Bb – espansione recente, disciplinata dagli art. 31 e 33 delle NTA del Piano Regolatore Generale adottato con delibera n°4741 del 15/04/1988, nonché variante n°323 del 11/06/2004, ed è normata dall'art.56 delle NTA:

Art. 31

- 1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.*
- 2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:
sottozona Ba -Edilizia d'impianto;
sottozona Bb - Espansione recente;
sottozona Bc - porto di recente formazione.*
- 3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti.*
- 4. È consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli art. 16,17,18,19 (parcheggi a raso, interrati, in cavità e autosilos).*

Art. 33

2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sotto servizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. **Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.**

3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno una box pertinenziale per ogni alloggio.

La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.

Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21:

a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera;

c) attività per la produzione di servizi (direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;

d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di

costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

Art. 56

(Attrezzature di quartiere)

1. Per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni (Tav. 9), sono consentiti gli interventi di cui al successivo comma 2.

2. Riguardo le trasformazioni fisiche, e fatta eccezione per la zona A, specificamente disciplinata nella parte II della presente normativa, è previsto:

- nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti;*
- nel caso di nuovi interventi, le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione per la viabilità interna, devono essere sistemate a verde;*
- gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore.*

3. Le attrezzature di cui al comma 1 sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.

4. Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa. Riguardo le trasformazioni fisiche delle stazioni elencate nella scheda n. 89, e fatta eccezione per la zona A, sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di

restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Nelle aree già di proprietà pubblica ovvero indicate nella tavola 8-specificazioni come attrezzature pubbliche destinate ad interesse comune è altresì ammessa la realizzazione di stazioni con interventi di nuova edificazione. Per tutte le stazioni elencate nella scheda n. 89 e ricadenti in zona A, sono ammessi interventi per garantire il collegamento interno tra diverse linee metropolitane e, nel caso di stazioni ricadenti in unità edilizie di recente formazione, come definite dall'art. 124, interventi di ristrutturazione edilizia.

3. PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di riqualificazione dell'area e di valorizzazione dell'immobile esistente è guidato dalla volontà di migliorare la vivibilità, l'accessibilità e la qualità degli spazi mediante interventi strategici in cui lo sport riveste un ruolo centrale.

Il progetto consiste prevalentemente nella valorizzazione di un edificio esistente, procedendo soprattutto ad una razionalizzazione degli spazi interni e a una riqualificazione degli spazi esterni.

*Il centro giovanile convenzionato per lo sport e l'aggregazione di progetto si articolerà su vari livelli fuori terra destinati alla pratica sportiva e alla socializzazione e n.1 piano seminterrato destinato a servizi (spogliatoi e bagni); inoltre in un'ottica di miglioramento generale dell'area si prevede la realizzazione di una piscina esterna (non per competizioni agonistiche) con copertura mobile in modo da poter essere fruibile nelle varie fasi climatiche dell'anno, e di n.3 livelli di autorimessa - *pertinenziale all'attrezzatura* - nell'area sottostante la piscina (con ingresso carrabile e pedonale da Via Montedonzelli) .*

Il progetto persegue l'obiettivo di **riqualificare e rigenerare l'immobile e l'area in cui esso è inserito** – da anni in stato di abbandono – contribuendo alla bellezza architettonica e paesistica del luogo che li accoglie.

Il centro giovanile convenzionato per lo sport e l'aggregazione di progetto sarà adeguatamente inserito nel contesto territoriale ed integrato con le infrastrutture dei servizi esistenti nel territorio: si precisa che l'attrezzatura convenzionata a servizio del quartiere è ubicata a pochi metri dalla Linea Metropolitana, presenta una fermata bus proprio in corrispondenza dell'ingresso su via Pietro Castellino, è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente sia da Via Pietro Castellino sia da Via Montedonzelli (come previsto da progetto).

Il progetto di riqualificazione dell'immobile e dell'intera area può essere classificato come RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: il progetto non prevede incrementi volumetrici bensì una razionalizzazione ed armonizzazione dei volumi esistenti.

Le quote altimetriche tuttavia restano invariate rispetto all'esistente (**quota altimetrica = 18.65ml**, altezza di circa 16.10ml); le modifiche progettuali relative all'immobile esistente riguarderanno prevalentemente la distribuzione degli spazi interni, con un incremento delle superfici interne al fine di equilibrare le varie funzioni; a completamento del progetto sarà prevista la realizzazione della piscina esterna con copertura mobile, la progettazione degli spazi esterni da destinare prevalentemente a verde ed a percorsi pedonali permeabili, la realizzazione di n.3 livelli di autorimessa pertinenziale in parte interrata e in parte seminterrata a servizio della palestra, con accesso da Via Montedonzelli.

Il progetto inoltre prevede la **realizzazione di n.2 collegamenti verticali** che consentono agli utenti – anche diversamente abili - di raggiungere la struttura sportiva direttamente da via Montedonzelli, oltre ad essere al servizio dei n.3 livelli di autorimessa sottostante a servizio esclusivo della struttura sportiva.

Il progetto inoltre contempla e recupera la tettoia esistente (regolarmente autorizzata) a protezione dei posti auto previsti nel piazzale antistante l'immobile (con accesso da Via Pietro Castellino).

Il progetto prevede infine la demolizione dell'esistente locale guardiania – situato in corrispondenza dell'ingresso da Via Pietro Castellino - e dell'esistente locale deposito situato attualmente nel piazzale retrostante la struttura, ai confini con l'impianto di trasformazione ENEL.

Sull'area vige una servitù di servizio dell'Enel (come evidenziato nell'Elaborato 05) che non consente di effettuare scavi in corrispondenza dei suddetti cunicoli: in tale area pertanto si interverrà solo con sistemazioni in superficie.

Sul piano formale, il manufatto architettonico esistente sarà totalmente conservato: anche le aperture complessivamente resteranno invariate; l'edificio attuale progettualmente sarà nel suo insieme avvolto come in sorta di seconda pelle da un rivestimento metallico – a tratti multicolore, a tratti monocolori - che come un velo avvolgerà l'immobile esistente nella sua interezza, dandogli nuova vita, ed allo stesso tempo lasciando leggere quelle che sono le tracce del passato.

Per l'attrezzatura convenzionata sono previste le seguenti funzioni:

- Palestra interna;
- Meeting room per l'aggregazione giovanile;
- Piscina esterna;
- Parcheggio pertinenziale esterno ed interno.

A completamento del progetto dell'attrezzatura sportiva sono previste all'interno della struttura le seguenti funzioni a servizio esclusivo:

- Area spogliatoi e servizi;
- Reception;
- Bar;
- Uffici;
- Infermeria;
- Area benessere;
- Locali tecnici.

In particolare, per ogni piano sono previste le seguenti funzioni:

- piano seminterrato (+0.45), destinato a spogliatoio, bagni, locali tecnici;
- piano terra (+2.80 / +3.80), destinato a reception, meeting room per l'aggregazione giovanile, infermeria (con superficie netta non inferiore a 9.00mq al netto dei servizi e un lato di almeno 2.50ml, e wc per diversamente abili), attività cardio-isotonica, area benessere, bar a servizio della palestra e della meeting room, oltre alla piscina esterna (per le sole attività di nuoto libero e non per competizioni agonistiche);
- piano ammezzato (+6.15/+8.00), destinato ad attività aerobica e cycle;
- piano primo (+9.85/+11.85), destinato al crossactive, yoga, reformer, grid, boxe, terrazzo;
- piano secondo (+15.65), destinato ad uffici, spogliatoio staff, locali tecnici, terrazzo.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione e riorganizzazione di tutti gli spazi esterni con la rimozione di tutto il manto esistente impermeabile (asfalto), la sostituzione dello stesso con una pavimentazione pedonale permeabile, oltre ad un incremento delle aree a verde come disciplinato dall'art. 892 del Codice Civile per le distanze **delle alberature dal confine**:

- 3 mt per gli alberi di alto fusto;
- 1,5 mt per gli alberi di non alto fusto;
- 0,5 mt per gli arbusti, le siepi e le piante di altezza non maggiore di 2,5 mt.

Il verde inoltre rappresenterà anche il corollario di completamento dei due terrazzi previsti rispettivamente a quota +9.85 e a quota +15.65.

In riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche, ogni livello della struttura – sia interrato che fuori terra – è collegato verticalmente da un sistema di ascensori che consentono di raggiungere tutti i livelli. Inoltre l'ingresso principale pedonale alla palestra è raggiungibile tramite una rampa pedonale con pendenza uguale all'8%, (ovvero: $L = D / P$, $L=1,80m/0,08 = 22,5m$), mentre la quota piscina è raggiungibile sia attraverso l'ascensore, sia attraverso un sistema di servoscala direttamente dagli spogliatoi.

Ai sensi della **Normativa Antincendio**, per la palestra *ai sensi del DM 18 marzo 1996* è prevista una scala interna compartimentata (dotata in sommità di cupolini ad apertura automatica) e una scala esterna come via di fuga; l'autorimessa al servizio dell'attrezzatura convenzionata *come previsto dal vigente Codice di Prevenzione Incendi (D.M. 03/08/2015)* presenta un profilo di rischio vita Rvita B2 ; pertanto, ai fini delle vie di esodo, sarà dotata di n.2. scale compartimentate (che verificano i punti della normativa sulle scale antincendio, ovvero rampe rettilinee con non meno di tre gradini e non più di quindici; questi ultimi saranno a pianta rettangolare, di alzata e pedata costanti, non superiore a 17 cm e non inferiore a 30 cm. DM 27 luglio 2010).

L'autorimessa, inoltre, ai fini dell'antincendio sarà dotata di un sistema spinkler (con riserva idrica e del locale gruppo pompe antincendio con accesso dall'esterno) e ai fini dell'areazione naturale sarà fornita di un sistema SHUNT che garantisca almeno 20 mq per ciascun livello dell'autorimessa.

L'autorimessa e la Palestra saranno infine dotate di un impianto di rilevazione fumi con relativo allarme.

Ai fini del dimensionamento delle vie di fuga, l'affollamento massimo previsto nello spazio di attività, terrà conto dell'attività praticata, bisognerà quindi considerare n.1 utente ogni 4mq per il tipo di impianto sportivo previsto.

DATI EDIFICIO ESISTENTE

	Sup. lorda mq*	Altezza netta ml	Altezza lorda ml*
Superficie piano seminterrato (+0.45)	450,00	3.05	3,35
Superficie piano terra (+3.90)	750,00	5.35	5,65
Superficie piano ammezzato (+6.15)	130,00	3.40	3,70
Superficie piano primo (+9.45)	405,00	5.90	6,20
Superficie piano secondo (+14.05 / +15.65)	80,00	4.30 / 2.70	4.60 / 3.00
Totale superfici	1.933,00		
Area lotto	3.453,00		
Tettoie	238,00		
Box operai	84,00		
Guardiania	32,00		
Percorsi e piazzali	2361,00		
Superficie coperta	1092,00 (854.00 + 238.00)		
Volume (mc)	10.534,00		

DATI EDIFICIO DI PROGETTO

	Superficie lorda mq	Altezza netta ml	Altezza lorda ml*
Superficie piano seminterrato (+0.45)	475,00	3.05	3,35
Superficie locali tecnici	600,00	2.70	3.00
Superficie piano terra (+3.80)	750,00	5.35	5,75
Superficie piano ammezzato(+6.15)	380,00	3.40	3,70
Superficie piano primo (+9.85)	730,00	5.50	5.80
Superficie piano secondo (+15.65)	285,00	4,30/ 2,70	4,60 / 3,00
Volume (mc)	10.534,00		
Area lotto	3.453,00		
Tettoia	160,00		
Piscina esterna (25,00mx7,60m)	190,00		
n.2 Scala + n.1 Ascensore	32,00		
Parcheggio esterno + aree di manovra	825,00		
Area pavimentata permeabile	650,00		
Area a verde	850,00		
Area pavimentata	300,00		
Autorimessa Seminterrata (-2.90)	730,00		
Autorimessa interrata - 1°livello (-5.60)	730,00		
Autorimessa interrata - 2°livello (-8.30)	730,00		

VERIFICA CUBATURA

Cubatura autorizzata(mc) = 10.534,00mc

Volumetria demolita:

Box Uffici (mc) = $84,00 * 4,00ml = 336,00mc$

Guardiania (mc) = $32,00 * 3,05ml = 97,60mc$

Totale = 433,60mc

Volumetria nuova:

Volume Yoga (mc) = $126 * 3,10 = 390,00mc$

Incremento spogliatoi (mc) = $14.30 * 3,05 = 43,60mc$

Totale= 433,60mc

In riferimento al parcheggio di uso esclusivo del *Centro giovanile convenzionato per lo sport e l'aggregazione* sono previsti complessivamente 19 stalli moto (di dimensioni 2,50ml *1,40ml) e 89 stalli auto (dimensioni 2,50ml * 5,00ml) cosi ripartiti:

- si prevedono n.3 livelli di autorimessa a servizio dell' attrezzatura, ovvero il livello n.1 seminterrato con accesso diretto da Via Montedonzelli, e n.2 livelli totalmente interrati e collegati da rampa carrabile interna, oltre a n.2 vani scala e ascensore che collegano i tre livelli di autorimessa direttamente all'attrezzatura, oltre a fungere da via di fuga in caso di pericolo: le scale infatti sono compartimentate, e immettono in luogo aperto e sicuro; per il primo livello il solaio – per la parte non rientrante nell'impronta della piscina – sarà ricoperto da almeno 1m di terreno vegetale ai fini della permeabilità della superficie; l'accesso all'autorimessa avverrà all'incirca in quota direttamente Via Montedonzelli; il secondo e il terzo livello dell'autorimessa saranno raggiungibili tramite rampa carrabile di larghezza pari a 5.00ml per consentire il regolare flusso delle auto; ai fini dell'antincendio ogni rampa sarà delimitata da un porta scorrevole tagliafuoco REI 120. Si precisa che la superficie destinata a parcheggio è inferiore al 70% del lotto come previsto dall' art.17 delle NTA della Variante al PRG. Per l'autorimessa saranno verificate tutte le norme in materia antincendio. Ogni livello di autorimessa ha una superficie lorda di circa 730.00mq (comprensiva di scale d'emergenza, ascensori, corsie di manovra, ecc), per un **numero complessivo di circa n.59 posti per auto e n. 9 posti per moto.**

- Si prevedono circa **n.30 posti auto** e **n.10 posti moto** nel piazzale antistante l'attrezzatura sportiva (area peraltro già attualmente destinata al parcheggio delle auto), con ingresso direttamente da Via Pietro Castellino n.94, per una superficie complessiva fra area di manovra e percorsi di circa 825.00mq.

La struttura sportiva di progetto rispetta le norme CONI relative all'impiantistica sportiva (Delibera 149/2008).

In particolare, gli impianti sportivi saranno realizzati ed attrezzati in modo da consentire l'utilizzazione da parte dei diversi utenti, tenendo conto delle relative esigenze, in condizioni di adeguato benessere, igiene e sicurezza.

Per gli utenti della struttura sono previsti i seguenti spazi funzionali:

- Spazi per l'attività sportiva;
- Spazi per la socializzazione;
- Spazi per i servizi di supporto, comprendenti: spogliatoi per gli utenti, primo soccorso, servizi per il personale, locali tecnici, uffici amministrativi, disimpegni;
- Impianti tecnici: idrico, sanitario, riscaldamento, refrigerazione, ventilazione, illuminazione, emergenza, antincendio;
- Spazi aggiuntivi quali attività per il ristoro/bar;
- Aree sussidiarie: parcheggi per utenti ed addetti, spazi a verde e di arredo.

L'articolazione e le relazioni tra i diversi spazi dovranno essere tali da assicurare le necessarie integrazioni e l'assenza di interferenze.

È previsto l'uso di sistemi costruttivi, apparecchiature ed impianti tecnici che consentano il contenimento dei consumi energetici ed idrici: sulla copertura piana dell'immobile saranno previsti pannelli solari e fotovoltaici in un'ottica di sostenibilità e contenimento dei consumi energetici.

L'impianto sportivo sarà realizzato ed attrezzato in modo da poter essere fruibile da parte degli utenti DVA.

L'impianto sportivo sarà dotato di idonee aree da destinare a parcheggio per gli utenti; è stato effettuato uno studio sulle modalità di accesso da parte dei diversi utenti, valutando il numero di coloro che raggiungono e lasciano l'impianto:

- direttamente a piedi, senza l'ausilio dei mezzi pubblici,
- con l'ausilio di mezzi pubblici;
- mediante mezzi di trasporto individuale (motocicli e autovetture);

In generale, sono stati previsti aree di sosta per:

- gli utenti sportivi;
- Il personale addetto (alla gestione ed attività);
- I mezzi di soccorso (ambulanza)
- I mezzi di intervento (vigili del Fuoco).

Le aree di sosta sono state dimensionate in base alle seguenti superfici:

- cicli e motocicli n.1 utente= 3mq;
- autovetture n.3 utenti = 20mq.

Per gli utenti DVA sono stati previste aree di parcheggio riservate, conformi alle vigenti norme di legge, da realizzare in prossimità degli ingressi/uscite dall'impianto.

Gli impianti per le attività sportive saranno di tipo complementare, ovvero non regolamentati dalle FSN e DSA.

L'impianto per il fitness comprenderà:

- spazi per le attività a corpo libero, aerobiche e di riscaldamento, destinati ad attività svolte senza l'ausilio di attrezzature ad esclusione di piccoli attrezzi mobili;
- spazi attrezzati con macchine, destinati a:
 - attività cardio;
 - attività di potenziamento;
 - altre attività specifiche, svolte con l'ausilio di attrezzature.

Le dimensioni degli spazi di tali attività saranno tali da consentire un agevole e sicuro svolgimento delle attività.

Il calcolo del massimo affollamento di utenti ed addetti all'attività è stato fatto sommando l'affollamento massimo di tutti gli spazi di attività sportiva - secondo la normativa - **pari ad ¼ della superficie del locale destinato ad attività sportiva: dalla tabella sottostante, possiamo considerare il massimo affollamento pari a 317 utenti, ovvero:**

	Superficie locale sportivo	Numero massimo di utenti
Superficie piano terra (+3.80)	264.00mq	(264.00 / 4) = 66
Piscina (25m*7.60m)	190.00mq	(190.00/4) = 48
Superficie piano ammezzato(+6.15)	264.00mq	(264.00 / 4) = 66
Superficie piano primo (+9.85)	549.00mq	(549.00 / 4) = 137
Superficie piano secondo (+14.05 / +15.65)		
TOTALE	1267.00mq	317

In merito al dimensionamento degli spogliatoi ubicati nel piano seminterrato, esso è stato calcolato in funzione del massimo affollamento di utenti; *nello specifico le norme CONI prescrivono:*

- *“ il numero complessivo dei posti spogliatoio deve essere non inferiore al massimo affollamento di utenti moltiplicato per 0.4 (coefficiente di contemporaneità).*
- *La superficie per posto spogliatoio, comprensiva dell'ingombro della panca con appendiabiti e degli spazi di passaggio e compreso dell'ingombro degli armadietti deve essere non inferiore a 2mq.”*

Pertanto, in riferimento al suddetto progetto avremo:

<p>Numero massimo di <u>utenti</u>= 317</p> <p>Coefficiente di contemporaneità= 0.4</p> <p>$317 \cdot 0.4 = 127$ posti spogliatoio</p> <p>Superficie per posto spogliatoio= 2mq</p> <p>Superficie complessiva spogliatoio = $2mq \cdot 127$ posti = 254mq</p> <p>Superficie di progetto destinata a solo spogliatoio (esclusi wc e docce)= 270mq > 254mq</p>

Gli spogliatoi saranno concepiti in modo da assicurare la privacy ed evitare contatti visivi con gli spazi esterni ad essi.

Negli spogliatoi sarà predisposta una panca delle dimensioni di 0,50m x 0,80m, con spazio libero laterale di 0,80 m per la sosta della sedia a rotelle. Gli ingressi principali avranno una luce netta non inferiore a 0,90 m.

Gli spogliatoi per gli istruttori terranno conto delle stesse disposizioni già menzionate e saranno dimensionati considerando un numero minimo di 3 utenti contemporanei, con lo stesso rapporto di 2 mq per posto. Ogni locale spogliatoio avrà un servizio igienico in loco, di cui almeno uno per DVA, e n.1 doccia fino a 4 utenti.

Per tutti i collegamenti orizzontali o verticali è stato previsto il superamento delle barriere architettoniche.

L'altezza minima libera da qualsiasi ostacolo in corrispondenza dello spazio di attività consente l'agevole svolgimento della pratica sportiva ai livelli previsti e secondo le indicazioni della FSN e della IFP.

L'altezza media dei locali al chiuso per il fitness varia da 3,00m a 5,90m, conforme a quella limite stabilita dal Coni di 3,00 m.

In merito all'illuminazione artificiale essa sarà realizzata in modo da evitare fenomeni di abbagliamento per i praticanti; ai fini del contenimento dei consumi energetici, saranno utilizzati apparecchi luminosi tali da limitare al massimo i consumi.

Nell'impianto sportivo sarà realizzato un impianto di illuminazione di sicurezza in grado di entrare in funzione autonomamente in caso di interruzione improvvisa dell'energia elettrica.

Per tutti gli spazi al chiuso sarà previsto un adeguato ricambio dell'aria onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort per gli utenti. Dette condizioni saranno assicurate da aperture dirette verso l'esterno nelle pareti (*ventilazione naturale*) e da sistemi di convogliamento, distribuzione ed estrazione dell'aria (*ventilazione artificiale*).

Negli spazi chiusi saranno previste idonee condizioni di comfort per lo svolgimento della pratica sportiva. Per gli spazi di attività il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità delle temperature, evitando fenomeni di ristagno dell'area. Per specifiche attività saranno previsti idonei impianti di condizionamento.

Gli spazi di attività saranno dotati di attrezzature fisse, amovibili o mobili nonché di attrezzi sportivi necessari allo svolgimento della pratica sportiva secondo il livello e la categoria di utenti

previsti. Tutti gli ancoraggi, fermi, ritenute e simili di attrezzi e attrezzature saranno realizzati in modo da non costituire pericolo per gli utenti ed essere in grado di sopportare le sollecitazioni statiche e dinamiche conseguenti dalle condizioni di uso normale o accidentale.

L'altezza dei locali di supporto per l'attività sportiva sarà conforme alle normative edilizie locali; in ogni caso l'altezza media non dovrà risultare inferiore a 2,70m; nei locali di disimpegno e nei locali tecnici tale altezza si può ridurre a 2,40m; per l'autorimessa l'altezza interna è di 2.40m. La pavimentazione dello spazio destinato all'attività sportiva sarà adatta al tipo di pratica sportiva, saranno di tipo non sdruciolevole nelle condizioni d'uso previste. Le caratteristiche dei materiali impiegati dovranno essere tali da consentire la facile pulizia di tutte le superfici evitando l'accumulo della polvere ed i rivestimenti dovranno risultare facilmente pulibili e igienizzabili. I serramenti dovranno risultare facilmente pulibili: quelli vetrati saranno necessariamente dotati di vetri di sicurezza.

Le aree destinate ad impianti tecnici saranno soggette a periodici interventi di manutenzione e controllo.

Sarà presente un locale di primo soccorso ubicato al piano terra, in prossimità delle uscite, posizionato in modo da avere un agevole accesso sia dagli spazi di attività interna che per i soccorsi esterni. Tale ambiente avrà dimensione di circa 23.00mq comprensivo dei servizi, con un lato non inferiore a 2,50m. Il locale per le visite mediche coincide con quello per il primo soccorso.

I servizi igienici saranno dotati di antibagno; essi inoltre avranno una dimensione minima di riferimento di 0,90 m x 1,20, mentre per DVA almeno pari a 1,50x1,50 m. Sarà previsto almeno un servizio per DVA per lo spogliatoio maschile ed uno per quello femminile.

Le porte dei servizi igienici saranno apribili verso l'esterno o scorrevoli.

Le docce degli spogliatoi avranno dimensione almeno pari a 0,90x0,90 m con spazio di disimpegno almeno di 0,80m, quella per DVA sarà dotata di un sedile ribaltabile di 0,80x0,50m.

Nell'impianto sarà presente anche una zona bar/ ristoro: l'uso di tali spazi è concepito in modo da essere utilizzato sia per l'attività sportiva sia per l'attività di aggregazione e socializzazione giovanile.

In conclusione:

- Il progetto è finalizzato alla valorizzazione dell'immobile esistente e del contesto urbano in cui è inserito ;
- in merito al rispetto delle distanze dagli altri edifici, si precisa che il progetto prevede il recupero di un edificio già esistente ed in ogni caso è **conforme Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**;
- l'attrezzatura prevede un doppio accesso pedonale e carrabile, sia da Via Pietro Castellino, sia da Montendonzelli;
- Si prevede autorimessa interrata a servizio della struttura che si sviluppa su tre livelli di superficie minore al 50% del totale dell'area di progetto;
- L'edificio è collegato verticalmente da un corpo scala-ascensore protetto ed autonomo, una scala interna che collega i piani sfalsati, oltre ad una scala esterna di emergenza per l'esodo in caso di pericolo;
- l'intero progetto prevede l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica; in generale, il progetto sarà conforme a tutte le normative di settore;
- Sul tetto dell'edificio saranno installati rispettivamente pannelli solari termici e fotovoltaici per conferire all'edificio una propria autonomia energetica.

Da un punto di vista normativo, le opere realizzate risultano essere CONFORMI:

- agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti;
- alle norme in materia di sicurezza ed a quelle igienico/sanitarie;
- le opere non recano pregiudizio alla statica degli altri immobili e rispettano le norme vigenti in materia.

Per quanto non espressamente esplicitato, si rimanda alla successiva fase di approfondimento.

Napoli, giugno 2024