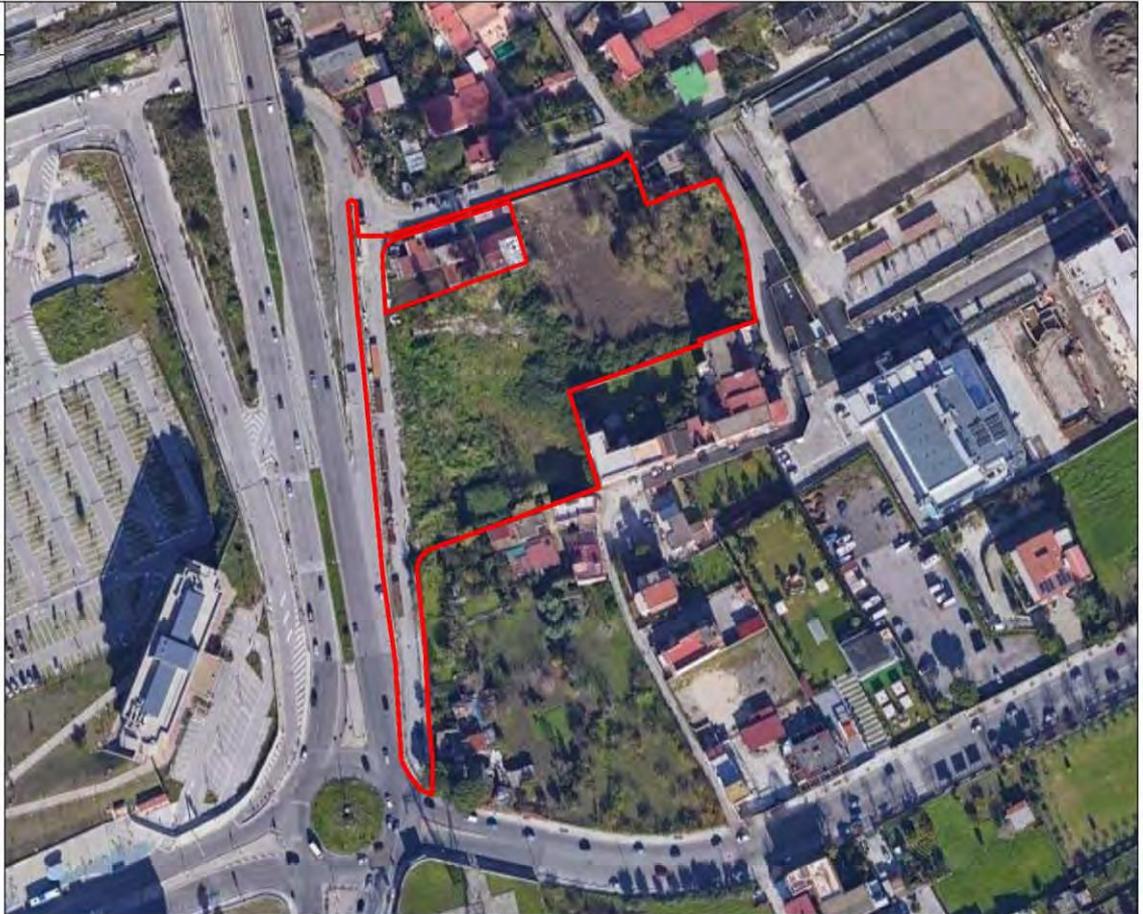


# COMUNE DI NAPOLI

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



## Piano Urbanistico Attuativo

OGGETTO:

**Progetto Definitivo di Piano Urbanistico Attuativo**  
 Per un'area ricadente nel quartiere di Ponticelli, via Domenico Rea  
 ai sensi de:  
 -artt. 33 e 149 - Ambito n.18: Ponticelli) delle NTA della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli.

P.04.REL.TEC

Relazione Tecnico Descrittiva con Allegati

**STUDIO  
 ARCHITETTO  
 DIEGO  
 MAROTTA**

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

Immabile sito in :  
 via Domenico Rea

Scala di rappresentazione:  
 varie

Data :  
 Dicembre 2020

SOGGETTO  
 PROPONENTE

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

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

PROGETTISTI

Arch. Diego Marotta

COLLABORATORI

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

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| <b>Premessa</b> .....  | 3  |
| <b>Identificativi catastali dell'area oggetto della proposta di PUA</b> .....  | 11 |
| <b>Cenni storici</b> .....   | 15 |
| <b>Inquadramento del piano con la strumentazione Urbanistica vigente</b> ..... | 23 |
| <b>Il regime dei vincoli</b> .....   | 24 |
| <b>Soluzione progettuale proposta</b> .....                                    | 27 |
| <b>Quadro sintetico della proposta di progetto definitiva di PUA</b> .....     | 28 |
| <b>1. Nuovo varco di accesso carrabile</b> .....                               | 28 |
| <b>2. Media Struttura di Vendita</b> .....                                     | 29 |
| <b>3. Area ad uso pubblico</b> .....   | 29 |
| <b>4. Nuovo varco di accesso pedonale</b> .....                                | 30 |
| <b>5. Area di Servizio con impianto di distribuzione di carburante</b> .....   | 32 |
| <b>Il dimensionamento della proposta di progetto definitivo</b> .....          | 33 |
| <b>ALLEGATI</b> .....  | 41 |

## Premessa

La presente relazione riguarda la proposta di progetto definitivo di Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, da realizzarsi nel quartiere di Ponticelli, quartiere di Napoli.



Foto 1: Vista aerea su Ponticelli con individuazione dell'area interessata dalla proposta di PUA

Situato nella periferia orientale della città, Ponticelli forma insieme ai quartieri Barra e San Giovanni a Teduccio la VI Municipalità del Comune di Napoli. Con i suoi 75.097 residenti è il secondo quartiere più popolato della città, dopo Fuorigrotta. Confina a nord con i comuni di Casoria e Volla, ad est con Cercola e San Sebastiano al Vesuvio; a sud con il quartiere Barra e con il comune di San Giorgio a Cremano, e ad ovest col quartiere Poggioreale. Dista 5,5 km dalla stazione centrale di Napoli di piazza Garibaldi e 5 km dall'aeroporto di Capodichino.



*Foto 2: Vista su Ponticelli*

Tra le vie principali del quartiere vi è via Argine lungo la quale sono presenti molte aziende tra le quali alcune di grande spessore come *l'Hitachi Rail Italy (ex Ansaldo Breda)* e la *Whirlpool*. Da alcuni anni è sorto un nuovo Centro commerciale, *Galleria Auchan Argine*, il primo centro *Auchan* del capoluogo, da metà 2018 denominato *Centro Commerciale Neapolis*.



*Foto 3: Stabilimento Hitachi Rail Italy, via Argine*



*Foto 4: Centro Commerciale Neapolis, via Argine*

L'intero quartiere è centro di un piano di riqualificazione urbanistica ed economica. Le istituzioni locali hanno puntato molto soprattutto sul settore dei trasporti pubblici e sul recupero urbanistico di aree depresse reso possibile grazie all'apertura della linea Napoli-Porta Nolana-San Giorgio a Cremano, gestita dalla Circumvesuviana (EAV). Per la nuova politica sanitaria regionale decreto (49/2010), è stato deciso di accorpare numerosi ospedali cittadini (Loreto Mare, Ascalesi, Incurabili, San Gennaro) in uno solo, l'ospedale del Mare, il cui progetto è stato redatto secondo i riferimenti del progetto di un ospedale modello di Renzo Piano sviluppato nel 2001 per il Ministero della Salute (ministro Veronesi). L'ospedale del mare è il primo project financing sanitario avviato in Italia. La struttura servirà mezzo milione di cittadini, tra cui anche quelli della popolosa fascia dei comuni vesuviani. Una volta andato a regime, consentirà la nascita di 400 nuovi posti di lavoro e, nel settore dei servizi, darà lavoro ad altre 600 persone, escluso il personale tecnico e sanitario che si stima in circa 2500 addetti.



*Foto 5: Ospedale del Mare*

Dal 2015, il quartiere Ponticelli è interessato da un programma di riqualificazione artistica e rigenerazione sociale curato da INWARD *Osservatorio sulla Creatività Urbana* e avviato nel complesso residenziale *Parco Merola*, nel tempo divenuto noto come *Parco dei Murales* e oramai meta di numerosi turisti e appassionati di street art, nonché sede di laboratori per i bambini e i ragazzi, set per produzioni televisive e cinematografiche e altro ancora che sta lentamente ricreando autostima nei residenti. Al 2017 sono state realizzate le prime otto grandi opere inserite in ampi programmi sociali e culturali. Il *Parco dei Murales* è stato presentato al pubblico diverse volte ed è la prima destinazione di periferia ad essere stata inserita sul portale dell'*Aeroporto Internazionale di Napoli - Capodichino*.



Foto 6: Parco dei Murales

STUDIO  
ARCHITETTO  
DIEGO  
MAROTTA

Via Raffaele Morghen n°92  
80129 – Napoli  
Tel: 081/19320695  
e-mail. [architettomarotta@hotmail.com](mailto:architettomarotta@hotmail.com)

P. IVA 07712430631

Tra le architetture di interesse si annoverano la basilica santuario di *Santa Maria della Neve*, la più antica basilica della zona vesuviana, ricca di opere d'arte, risalente al XIII secolo.



*Foto 7: basilica santuario di Santa Maria della Neve*

Per quanto riguarda i collegamenti, nel quartiere, su Via Argine, c'è l'uscita Ponticelli-Barra della SS 162 dir, nella quale si entra uscendo allo svincolo Corso Malta della tangenziale di Napoli. Ponticelli è raggiungibile tramite l'uscita Ponticelli-San Giorgio a Cremano dell'Autostrada A3 e l'uscita Napoli Centro Direzionale (direzione Cercola) dell'Autostrada A1 al km 758 (Fig.1).

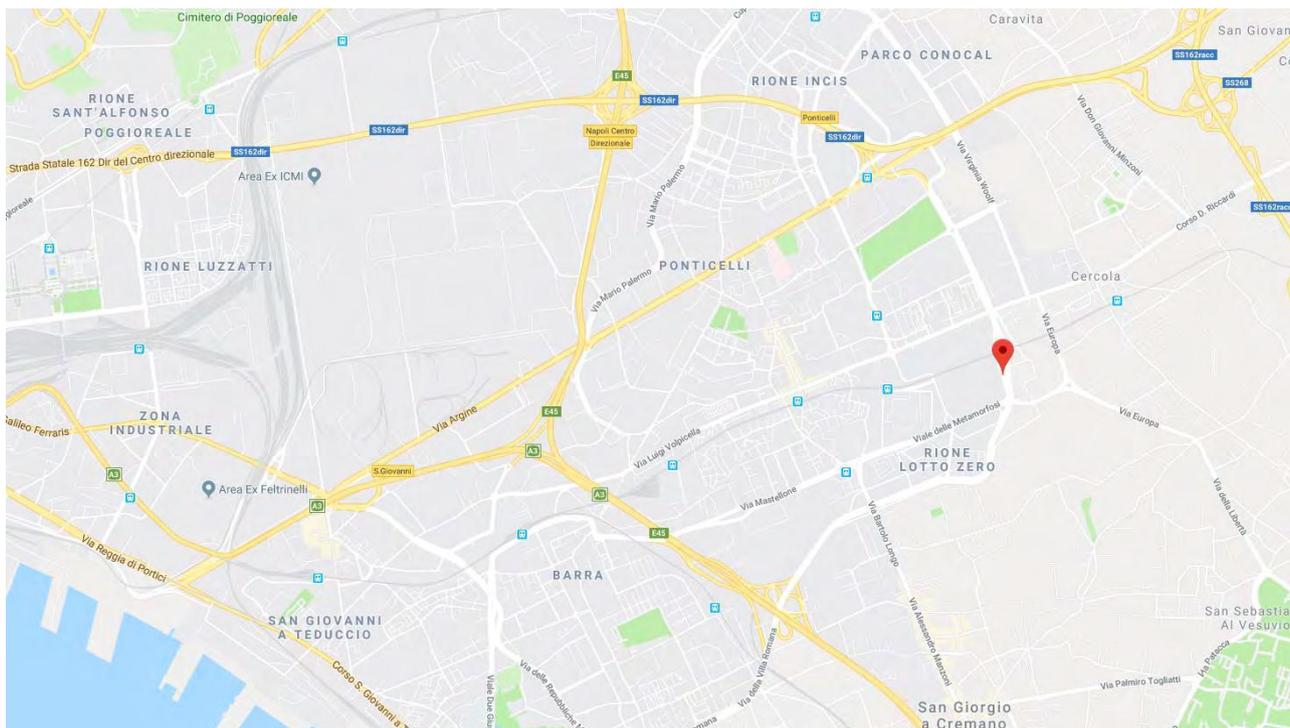


Fig. 1: Sistema dei collegamenti

Sono presenti sul territorio le stazioni della Circumvesuviana:

- Botteghelle
- Madonnelle (il parcheggio è attivo dal 10 dicembre 2009, con stazionamento per autobus e con 100 posti auto)
- Argine Palasport
- Villa Visconti
- Vesuvio de Meis
- Bartolo Longo (Completata con parcheggi di 200 posti auto) nel vicino quartiere di Barra
- Ponticelli

Il quartiere è servito dalle linee autobus ANM.

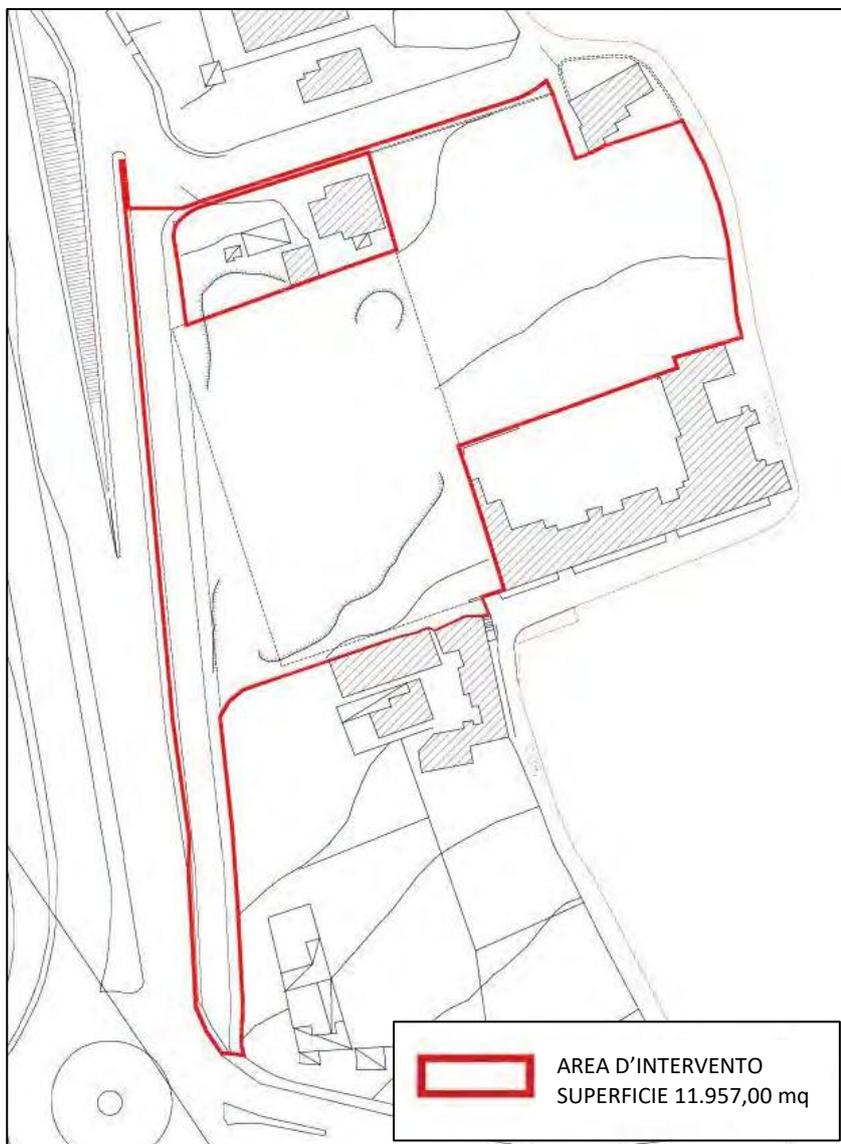


Fig.2: Area oggetto della proposta di PUA

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

## Identificativi catastali dell'area oggetto della proposta di PUA

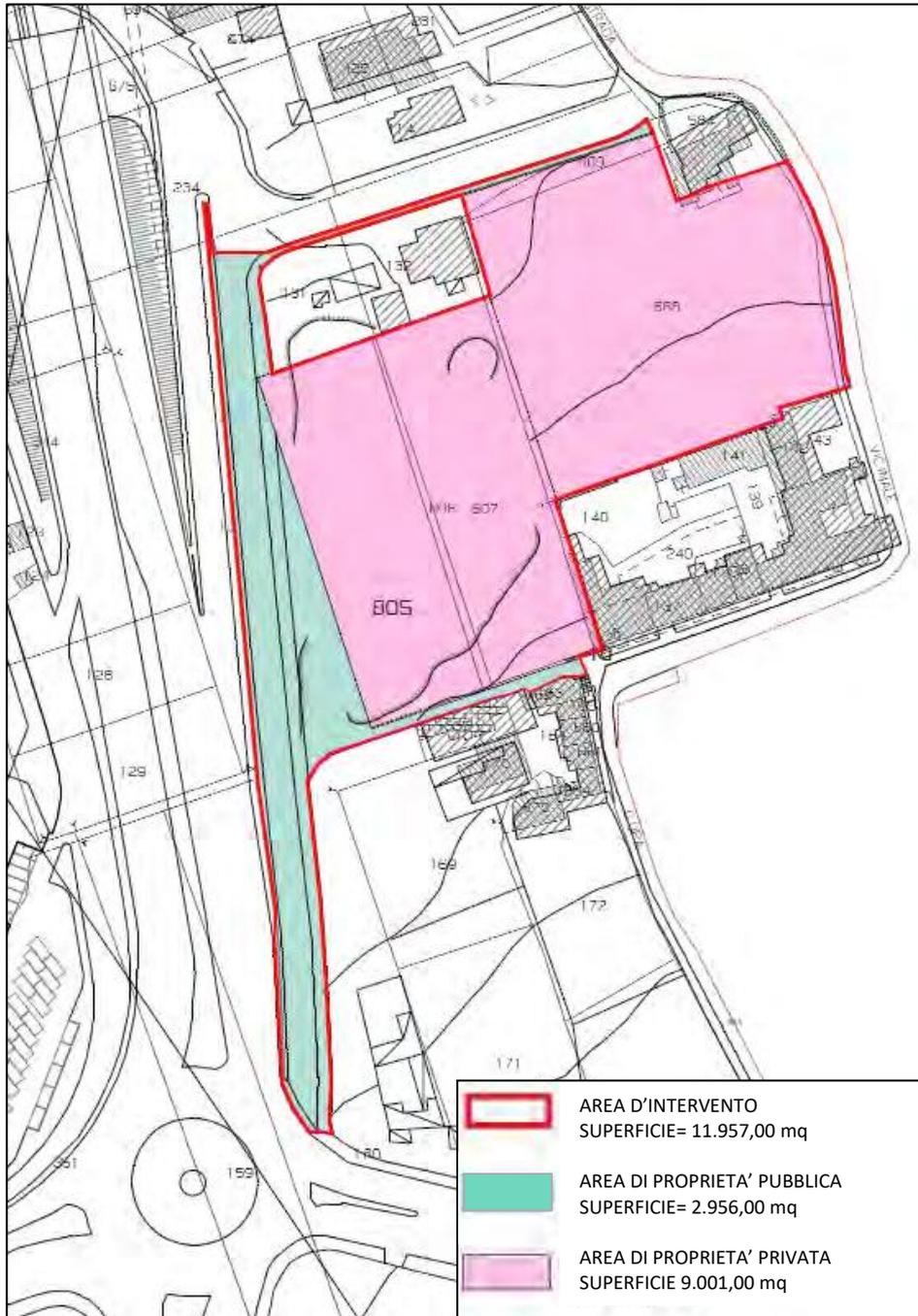


Fig.3: Proprietà pubbliche e proprietà private

La presente proposta di Piano Urbanistico Attuativo, interessa un'area composta in parte da proprietà private e in parte da proprietà pubbliche. In particolare essa è composta dalle proprietà private censite al Catasto dei Terreni al Foglio 164, p.lle 668, 669, 805, 806, 807 e dalle proprietà pubbliche censite al Catasto dei Terreni al Foglio 164, p.lle 130, 131, 132, 160 (Fig.3).

Complessivamente la proposta riguarda una superficie totale (calcolata da rilievo topografico) di **11.957,00 mq** così composta:

- **9.001,00 mq** superficie di proprietà privata;

- **2.956,00 mq** superficie di proprietà pubblica.

Nello specifico:

- La p.lla 668 è intestata a Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana Anna, Bove Eleonora; ha una superficie catastale di 4548,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 4488,00 mq.
- La p.lla 669 è intestata a Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana Anna, Bove Eleonora; ha una superficie catastale di 177,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 127,00 mq.
- La p.lla 805 è intestata a Di Sarno Giulia, Curcio Paolo; ha una superficie catastale di 2193,00 mq.
- La p.lla 806 è intestata a Di Sarno Giulia, Curcio Paolo; ha una superficie catastale di 127,00 mq.
- La p.lla 807 è intestata a Di Sarno Maria, Cuccui Giovanni; ha una superficie catastale di 2066,00 mq.
- La p.lla 130 è intestata al Comune di Napoli; ha una superficie catastale di 3410,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 1477,00 mq.
- La p.lla 131 è intestata alla Presidenza del Consiglio dei Ministri Gestione stralcio Programma Straordinario Comune di Napoli; ha una superficie catastale di 890,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 215,00 mq.
- La p.lla 132 è intestata al Comune di Napoli; ha una superficie catastale di 730,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 140,00 mq.
- La p.lla 160 è intestata alla Presidenza del Consiglio dei Ministri Gestione stralcio Programma Straordinario Comune di Napoli; ha una superficie catastale di 6180,00 mq di cui sono interessati dalla proposta di PUA 1058,00 mq.

| <b>PARTICELLE PROPRIETÀ PRIVATA</b>  |  |                                  |   |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|---|
| <b>Catasto Terreni – Foglio 164</b>  |  |                                  |   |
| <b>P.IIa</b>                         | <b>Intestatario</b>  | <b>Superficie catastale [mq]</b> | <b>Superficie interessata dalla proposta di PUA [mq]</b>  |
| 668                                  | Cautiero Tommaso,<br>Cautiero Loredana Anna,<br>Bove Eleonora  | 4.548,00                         | 4.488,00  |
| 669                                  | Cautiero Tommaso,<br>Cautiero Loredana Anna,<br>Bove Eleonora  | 177,00                           | 127,00  |
| 805                                  | Di Sarno Giulia,<br>Curcio Paolo   | 2.193,00                         | 2.193,00  |
| 806                                  | Di Sarno Giulia,<br>Curcio Paolo   | 127,00                           | 127,00  |
| 807                                  | Di Sarno Maria,<br>Cuccui Giovanni   | 2.066,00                         | 2.066,00  |
| <b>TOTALE</b>                        |  | <b>9.111,00</b>                  | <b>9.001,00</b>   |
| <b>PARTICELLE PROPRIETÀ PUBBLICA</b> |  |                                  |   |
| <b>Catasto Terreni – Foglio 164</b>  |  |                                  |   |
| <b>P.IIa</b>                         | <b>Intestatario</b>  | <b>Superficie catastale [mq]</b> | <b>Superficie impegnata [mq]</b>  |
| 130                                  | Comune di Napoli   | 3.410,00                         | 1.477,00  |
| 131                                  | Presidenza del Consiglio dei Ministri<br>Gestione stralcio Programma<br>Straordinario Comune di Napoli | 890,00                           | 215,00  |
| 132                                  | Comune di Napoli   | 730,00                           | 140,00  |
| 160                                  | Presidenza del Consiglio dei Ministri<br>Gestione stralcio Programma<br>Straordinario Comune di Napoli | 6.180,00                         | 1.058,00  |
| -                                    | Comune di Napoli   | -                                | 66,00*<br>*superficie ricadente<br>nella sede stradale a<br>cui non risulta<br>assegnata particella |
| <b>TOTALE</b>                        |  | <b>11.210,00</b>                 | <b>2.956,00</b>   |



Fig.4: Identificativi catastali dell'area oggetto della proposta di PUA

Il soggetto proponente l'intervento per il Piano Urbanistico Attuativo è rappresentato dalla **Società G.O. Immobiliare e Gestioni S.r.l.** – C.F. 08493391216 – nella persona dell'*Amministratore Unico* Sig.ra **Giustiniani Barbara** C.F. GSTBBR74T50F839Y, nata a Napoli il 10/12/1974, la quale ha stipulato:

- un contratto preliminare di acquisto (già debitamente registrato) del terreno censito al Foglio 164, p.lle 668 e 669 con i signori e/o le signore di seguito elencati, costituitisi parte venditrice (Fig.4):
  - **Cautiero Loredana Anna** – C.F. CTR LDN 66L41 C495V – nata a Cercola (NA) il 01/07/1966 e residente a Portici (NA) alla Via Libertà n.209;
  - **Cautiero Tommaso** – C.F. TMS 61L17 F839R – nato a Napoli il 17/07/1961 ed ivi residente alla Via Cupa San Pietro n. 73;
  - **Bove Eleonora** – C.F. BVO LNR 66R64 F839Q – nata a Napoli il 24/10/1966 ed ivi residente alla Via Cupa San Pietro n. 73;
- un contratto preliminare di compravendita (già debitamente registrato) i terreni censiti al Foglio 164, p.lle 805 e 806 con i signori e/o le signore di seguito elencati, costituitisi parte venditrice (Fig.4):

- **Di Sarno Giulia** – C.F. DSR GLI 50C61 G795Q – nata a Pollena Trocchia (NA) il 21/03/1950 ed ivi residente alla Via Dante Alighieri n. 139;
- **Curcio Paolo** – C.F. CRC PLA 49L04 C495G – nato a Cercola (NA) il 04/07/1949 e residente in Pollena Trocchia (NA) alla Via Dante Alighieri n. 139;
- un contratto preliminare di compravendita (già debitamente registrato) del terreno censito al Foglio 164, p.lla 807 con i signori e/o le signore di seguito elencati, costituitisi parte venditrice:
  - **Di Sarno Maria** – C.F. DSR MRA 54E54 G795I – nata a Pollena Trocchia (NA) il 14/05/1954 ed ivi residenti alla Via Dante Alighieri n.141;
  - **Cuccui Giovanni** – C.F. CCC GNN 46°18 D947C – nato a Gavoi (NU) il 18/01/1946 e residente a Pollena Trocchia (NA) alla Via Dante Alighieri n.141.

Inoltre le parti venditrici, con atto già debitamente registrato, hanno dichiarato il proprio assenso alla presentazione della proposta PUA, oggetto della presente relazione, da parte della **Società G.O. Immobiliare e Gestioni S.r.l.**

## Cenni storici

Il territorio di Ponticelli collocato alle pendici del Vesuvio, sin dalle epoche più remote ha sempre goduto di un terreno fertile grazie anche alla presenza del fiume Sebeto, che scendeva direttamente dal Monte Somma. Inoltre, le rilevazioni aeree effettuate in epoca moderna, hanno evidenziato una forte traccia della centuriazione romana, ragion per cui si è ipotizzato che anche in questo luogo i soldati, che avevano partecipato alle guerre in età sillana, più o meno nella seconda metà del I secolo a.C., avessero ricevuto degli appezzamenti di terra da coltivare, creando quindi nuclei familiari epigraficamente attestati in tutta l'area.

Una significativa testimonianza è offerta dalla villa rustica rinvenuta nel 1985, successivamente scavata nel 1987 e nel 2007, che si trova proprio a Ponticelli in via Decio Mure, angolo via della Villa Romana.



*Foto 8: Villa romana*

A partire dall'XI secolo con il toponimo "Ponticello" veniva indicato un piccolo agglomerato di case rustiche con fondi da coltivare che sorgeva nell'area. Negli anni a seguire si svilupparono due distinti siti urbani che presero il nome di "Ponticello grande" e "Ponticello piccolo" che successivamente, si fusero in un unico villaggio e assunsero la denominazione plurale di "Ponticelli". A seguito dell'annessione al Regno d'Italia, Ponticelli diviene un comune autonomo, status che permane fino al 1925, quando viene annesso nuovamente al capoluogo. La trasformazione di Ponticelli in periferia cittadina comincia con la ricostruzione del dopoguerra e la grande speculazione edilizia che in città si ebbe negli anni '50: furono costruite centinaia di case popolari che costituirono rioni popolari come ad esempio il *Rione De Gasperi*, il *Lotto Zero* che parte da *Via Bartolo Longo*, il *Parco Conocal* e il *Parco Galeazzo* che raccolse gli sfollati di varie zone del centro di Napoli dopo il terremoto del 1980. E con la costruzione di varie scuole, tra cui la *Gian Battista Marino* proprio nel *Lotto Zero*. Oggi Ponticelli forma insieme ai quartieri Barra e San Giovanni a Teduccio la VI Municipalità del comune di Napoli.

## Descrizione dello stato di fatto

Il quartiere di Ponticelli, situato nell'estrema periferia Est della città di Napoli, potrebbe godere di un'agevolata accessibilità data la vicinanza con il raccordo del Corso Malta, con la superstrada per i paesi vesuviani e con la presenza di due linee della Circumvesuviana, se non fosse per una struttura urbana particolarmente frammentata. Infatti, è evidente come il monocentrismo tipico della zona del centro storico, che si è insediata lungo via Don Agostino Cozzolino che si divide formando una "y" in Corso Ponticelli e via Purgatorio, comincia a perdersi man mano che ci si allontana in quelle zone in cui hanno preso il sopravvento le costruzioni di edilizia economica e popolare degli anni '60. Complessi residenziali, questi, che si presentano molto spesso in contesti separati dal tessuto urbano circostante e privi di qualsiasi servizio o attività commerciale. Questi addensamenti abitativi sono spesso separati dalle grandi arterie che attraversano il quartiere. A ridosso di queste zone fortemente urbanizzate e frammentate, si insinua la "periferia nella periferia" ossia quelle aree ai confini del quartiere che versano nel degrado e nella diversità, caratterizzate da strade molto ampie a scorrimento veloce o strade interne molto isolate, e piccoli fabbricati residenziali monofamiliari. Il tutto privo, sempre, di attrezzature e servizi.

È proprio in quest'ultima categoria che si colloca l'area oggetto della presente proposta di PUA, ovvero nella periferia est del quartiere che versa in un forte stato di abbandono e degrado. Tale area, è il risultato del frazionamento e degli espropri per la realizzazione del nosocomio "*Ospedale del Mare*".



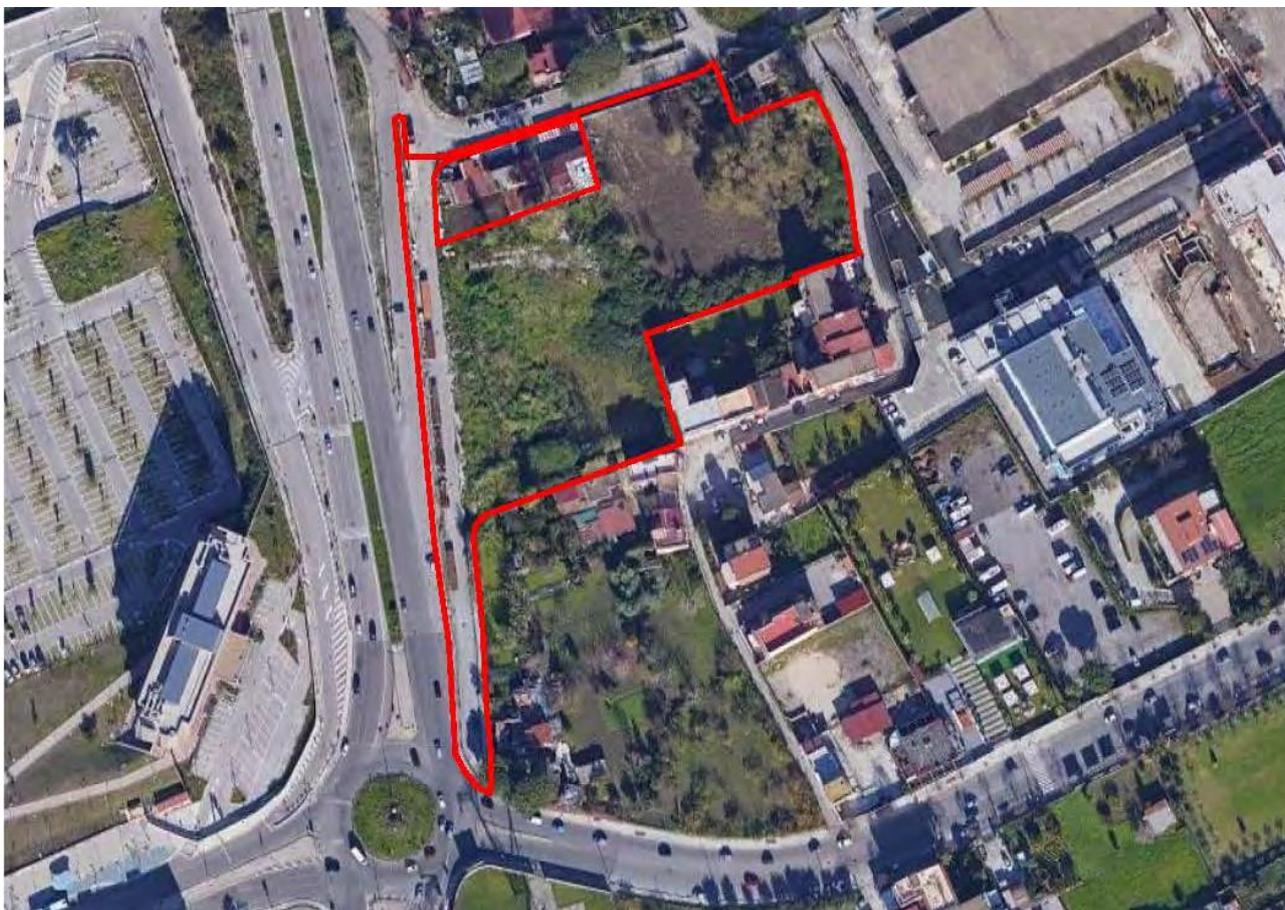
Foto 9: Centro storico, rioni residenziali, area interessata dalla proposta di PUA



*Foto 10: Rione Conocal*

Il lotto è delimitato sia a Nord sia a Sud, da lotti parzialmente edificati ma che si trovano nel medesimo stato di decadenza; ad Est confina con il Comune di Cercola, mentre ad Ovest comunica, attraverso la Via Domenico Rea (per il tratto carrabile attualmente interrotto), con il lotto in cui si erge l'Ospedale del Mare.

Le linee guida seguite nella definizione della proposta di piano, descritta in dettaglio nei paragrafi successivi, sono state quelle di avvalersi della fruibilità dell'area in oggetto, data sia dalla connessione con uno degli assi viari di collegamento principali, sia della sua vicinanza con il nuovo Presidio Ospedaliero, per far sorgere un'area attrezzata funzionalmente agevole e di supporto sia per chi vive all'interno del quartiere, sia per chi ne fruisce solo occasionalmente.



*Foto 11: Vista aerea dell'area d'intervento*

## Motivazione ed obiettivi del piano

Il proponente intende realizzare una Media Struttura di Vendita e un' Area di Servizio con impianto di distribuzione di carburante con una serie di interventi di riqualificazione urbana in quest'area della periferia di Ponticelli che ad oggi si presenta come un terreno vuoto, abbandonato all'incuria e con un forte tratto complessivo di isolamento, perseguendo l'obiettivo di ottenere una riqualificazione generale dell'area che sia volano sia per lo sviluppo economico delle attività commerciali da insediare che per l'aggregazione e la socializzazione, ritenendo che attività commerciali e sociali siano proficue e indispensabili le une alle altre: in sintesi si propone un modello in cui sviluppo commerciale, qualità urbana e aggregazione sociale si alimentino a vicenda. Si assume, infatti, che nell'ambito di una riorganizzazione territoriale, un ruolo di primo piano possa essere svolto dalle attività commerciali intese come attività di scambio di beni e servizi, in quanto esse si configurano come fattori che conferiscono attrattività alle aree in cui vengono localizzate. Ciò è ancor più valido se l'impianto di tali attività è accompagnato da interventi di riqualificazione urbana volti a rendere gradevole e fruibile il territorio mettendo in primo piano la progettazione di spazi verdi attrezzati per lo svago, il gioco e lo sport, luoghi di aggregazione e socializzazione, un ampio ed articolato sistema di percorsi pedonali e se quanto viene realizzato è completamente fruibile anche per utenti con difficoltà motorie e per diversamente abili. Per far sì che il progetto abbia un impatto urbanistico positivo e favorevole anche sul più ampio contesto territoriale, è stato fondamentale porre l'attenzione sul fattore accessibilità dell'area al fine di proporre una congrua soluzione al tema di qualificazione/riqualificazione di quest'area degradata e dismessa. Il problema principale, infatti, riscontrato sia per il lotto d'intervento sia per i lotti limitrofi (ospitanti immobili esclusivamente a destinazione residenziale), riguarda il sistema della viabilità di Via Domenico Rea. Ad oggi gli utilizzatori di via Domenico Rea sono coloro che vi risiedono, coloro che risiedono in Cupa Vicinale dei Censi e gli utenti dell'*Ospedale del Mare*. Via Domenico Rea è raggiungibile attraverso la corsia di decelerazione da via Luca Pacioli o attraverso Cupa Vicinale dei Censi e la si percorre per raggiungere l'*Ospedale del Mare* o proseguire in direzione della stazione della Circumvesuviana (EAV) "*Vesuvio De Meis*". Un altro tratto di via

Domenico Rea è una strada senza uscita e si imbecca compiendo una pericolosa inversione di marcia, in uscita da via Luca Pacioli, percorrendo una curva ad “U” oppure svoltando da Cupa Vicinale dei Censi. Le proprietà sia pubbliche che private che costituiscono il lotto oggetto della proposta d’intervento confinano proprio con il tratto senza uscita di via Domenico Rea e marginalmente con Cupa Vicinale dei Censi, dunque l’accessibilità del lotto costituisce un elemento di forte criticità. È facile immaginare l’aspetto isolato e secondario che queste aree hanno rispetto al contesto e l’impossibilità, allo stato attuale, di valorizzarle. Le riflessioni, sull’accessibilità del lotto d’intervento, hanno generato la necessità di rielaborare la viabilità di Via Domenico Rea soprattutto nel tratto senza uscita. A tal proposito la soluzione progettuale proposta, prevede la creazione di un nuovo varco di accesso da Via Luca Pacioli (direzione ss162 Centro Direzionale) ad una distanza di 24,40 metri dalla rotonda e 92,35 metri prima del varco di accesso già esistente. Questa soluzione permetterebbe innanzitutto un uso esclusivo dell’accesso esistente per i soli utenti che devono beneficiare dell’Ospedale del Mare, i quali avrebbero a disposizione anche il nuovo varco che consentirebbe di raggiungere sia l’ospedale, sia il lotto oggetto d’intervento della proposta di PUA in esame, oltre che Cupa Vicinale dei Censi.



*Foto 12: via Domenico Rea*

## Inquadramento del piano con la strumentazione Urbanistica vigente

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



Fig.5: Stralcio Zonizzazione Territoriale





Fig.7: Stralcio Piano Zonizzazione Acustica – Zona II

### Vincoli idrogeologici

- Rientra nei perimetri di zone per la disciplina di Vincoli Geomorfologici (Tav.12) come Area Stabile(Fig.8);

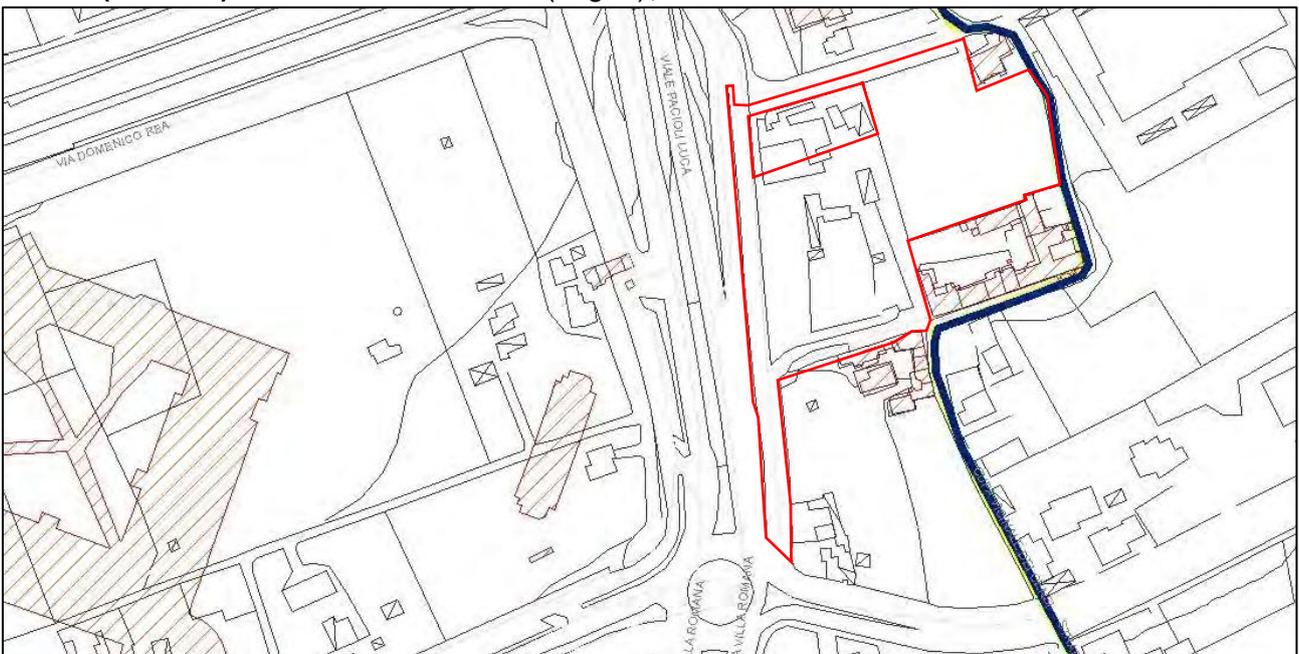


Fig.8: Stralcio Piano Vincoli Geomorfologici – Area Stabile

- Non rientra in aree di vincolo per la pericolosità idraulica;
- Non rientra in aree di vincolo per la pericolosità franosa;
- Non rientra in aree di vincolo per la pericolosità del rischio atteso;
- **Rientra nelle aree incluse nel Piano di Tutela del suolo e delle risorse idriche – Classe di tutela molto bassa(Fig.9);**



*Fig.9: Piano di Tutela del suolo e delle risorse idriche*

### **Parchi Regionali e Metropolitani**

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

### **Fasce di rispetto**

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

## Soluzione progettuale proposta

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

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

Per effetto di tale cessione risulterà:

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

La superficie privata sarà suddivisa come segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La proposta di PUA prevede le seguenti realizzazioni:

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

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

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

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

## 2. Media Struttura di Vendita

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

## 3. Area ad uso pubblico

Da sempre si associa il miglioramento della qualità della vita cittadina con la presenza di verde urbano, per questo motivo è prevista la realizzazione di un'ampia area di **772,00 mq** ad uso pubblico di cui **708,00 mq** attrezzata per lo svago, il gioco e lo sport e **64,00 mq** di area a verde in ottemperanza alla LR della Regione Campania 7/20. Nella parte attrezzata per lo svago, il gioco e lo sport si propone la realizzazione di un **"Playground"** per il gioco dei bambini e di un **"Parco Urbano"** con essenze arboree, percorso pedonale e panchine per trascorrere il tempo libero; nella parte derivante dalla LR 7/20 si propone la realizzazione di un giardino denominato **"Giardino degli odori e dei sapori"** che segue il concetto più ampio, relativamente recente, degli orti urbani. Questo giardino infatti, è sì pensato come un percorso olfattivo e sensoriale tra le piante officinali e gli alberi di arancio e limone, ma anche come un'esplorazione di colori che sfocia nelle ampie chiome ad ombrello degli alberi di acacia che si arricchiscono in estate di fiori rosa

profumati e che nella loro imponenza rappresentano il trait d'union tra l'esperienza emotiva e l'uso più comune del verde che è quello di elemento d'arredo urbano.

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

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

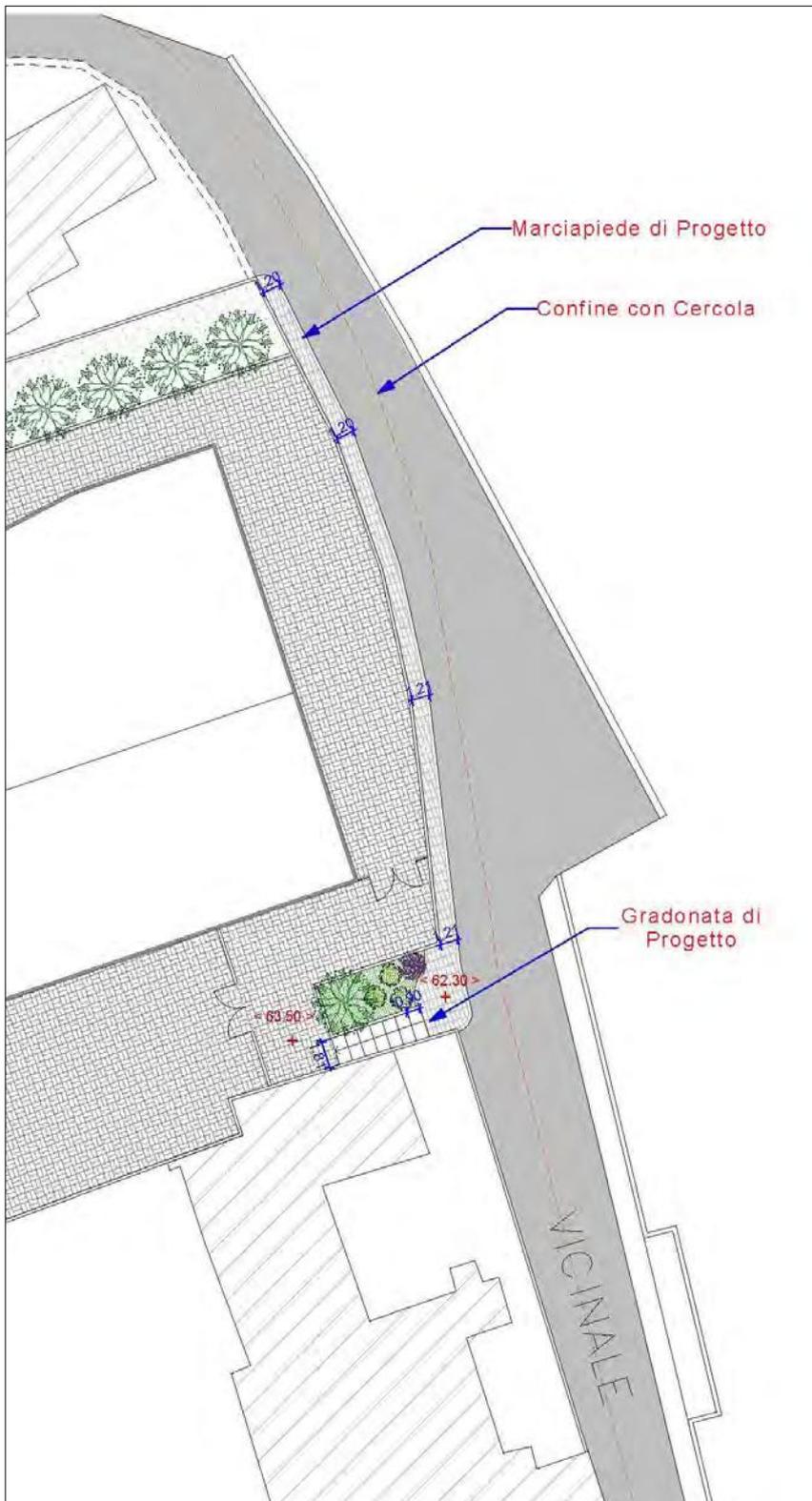


Fig. 10: Interventi su cupa Vicinale dei Censi

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

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

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

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

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

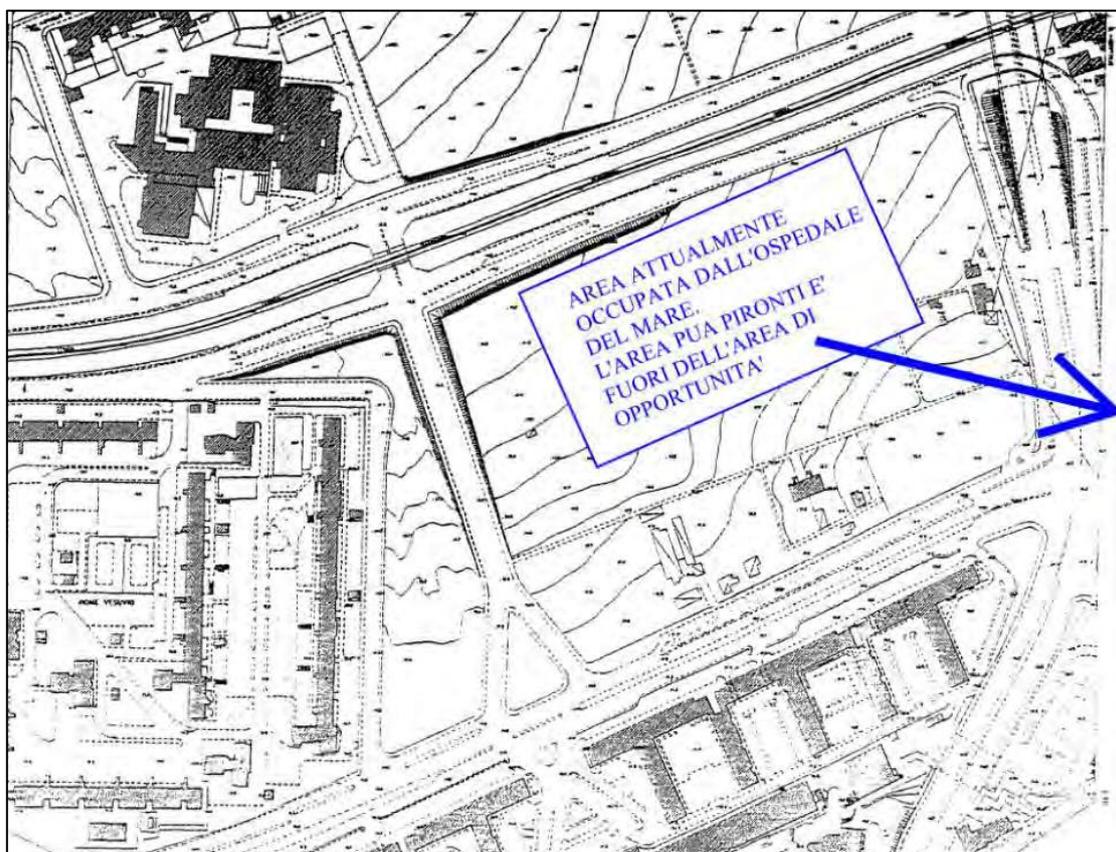


Fig. 11: Stralcio Piano di razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti

## Il dimensionamento della proposta di progetto definitivo

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

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

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

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

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

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

### Urbanizzazione Primaria

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

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

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

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

### **Standard urbanistici**

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

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

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

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

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

In sintesi:

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

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

Di cui:

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

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

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

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

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

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

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

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

- per la Legge Regionale 7/2020

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

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

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

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

- **S** ad uso pubblico: **1.204,00 mq x 0,03 = 36,12 mq**
- **S** movimentazione merci: **1.204,00 mq x 0,03 = 36,12 mq**

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

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

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

| SPAZI PUBBLICI               |  |  |
|------------------------------|--|--|
|                              | Rif. Normativo   | Superficie di Piano  |
| Standard urbanistici         | art. 5 D.M.1444/68 e art. 35 LRC 7/2020 80 mq/100 mq sup. lorda pavimento mq 1.960,00 x 0,80 = <b>mq 1.568,00</b><br>da ripartire come si riporta di seguito:<br>- 50% parcheggi pubblici<br>- 50% verde pubblico<br>Dunque:<br>- Parcheggi pubblici: mq 1.568,00 x 0,5 = <b>784 mq</b><br>- Verde pubblico: mq 1.568,00 x 0,5 = <b>784 mq</b> | Richiesta di "monetizzazione"  |
| Urbanizzazione Primaria      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>182,00 mq</b> (rampa)</li> <li>- <b>2.595*mq</b> (riqualificazione via Domenico Rea)<br/><i>*di cui mq 30,00 di proprietà del proponente ceduti all'amministrazione comunale</i></li> <li>- <b>198,00* mq</b> (marciapiede Nord-cupa vicinale Censi)<br/><i>*di cui mq 55,00 di proprietà del proponente ceduti all'amministrazione comunale</i></li> <li>- <b>66,00 mq</b> (marciapiede Est-cupa vicinale Censi)</li> </ul> |
| <b>TOTALE SPAZI PUBBLICI</b> |  | <b>3.041,00 mq</b>   |

Napoli, Dicembre 2020



STUDIO  
ARCHITETTO  
DIEGO  
MAROTTA

Via Raffaele Morghen n°92  
80129 – Napoli  
Tel: 081/19320695  
e-mail. [architettomarotta@hotmail.com](mailto:architettomarotta@hotmail.com)

P. IVA 07712430631

Arch. Diego Marotta

## ALLEGATI

STUDIO  
ARCHITETTO  
DIEGO  
MAROTTA

Via Raffaele Morghen n°92  
80129 – Napoli  
Tel: 081/19320695  
e-mail. [architettomarotta@hotmail.com](mailto:architettomarotta@hotmail.com)

P. IVA 07712430631

**Oggetto: Dichiarazione in merito la rispetto delle normative specifiche di prevenzione incendi relativa alla realizzazione di un'area di servizio all'interno del PUA via Domenico Rea**

Il sottoscritto Architetto Marotta Diego, nato a Napoli, il 20/03/1971, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n°7548, con studio in Napoli in Via Raffaele Morghen n°92, in qualità di tecnico incaricato dalla società G.O. Immobiliare Gestioni di redigire Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in un'area ricadente del Comune di Napoli, sita nel quartiere di Ponticelli, lungo Via Domenico Rea, consapevole delle conseguenze penali previste in caso di dichiarazioni mendaci a pubblico ufficiale (art. 495 c.p.)

Dichiara

Che relativamente alla prescrizione prevista dalla disposizione dirigenziale n° 7 del 07/08/2019 del Servizio Controlli Ambientali della Valutazione di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. - pubblicata sull' Albo Pretorio il 07/05/2019 - di determinazione di esclusione della V.A.S. della proposta di PUA; è stata verificata la fattibilità del progetto preliminare relativo all'area di servizio carburante rispetto alla normativa specifica, D.PR. 151/11 per le attività individuate al n° 134 cat. C, di prevenzione incendi con specifico riferimento all'obiettivo sensibile, rappresentato dalle strutture connesse all'esercizio dell'Ospedale del mare.

Napoli, Dicembre 2020

Il Tecnico



A circular professional stamp from the Order of Architects of the Province of Naples. The stamp contains the text: 'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI', 'ARCHITETTO DIEGO MAROTTA', and 'ALBO 7548'. A handwritten signature is written over the stamp.

**Oggetto: Dichiarazione in merito la rispetto delle normative specifiche di Codice della strada e Regolamento Viario relativa alla realizzazione della riqualificazione delle strade e dei percorsi pedonali all'interno del PUA via Domenico Rea**

Il sottoscritto Architetto Marotta Diego, nato a Napoli, il 20/03/1971, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n°7548, con studio in Napoli in Via Raffaele Morghen n°92, in qualità di tecnico incaricato dalla società G.O. Immobiliare Gestioni di redigire Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in un'area ricadente del Comune di Napoli, sita nel quartiere di Ponticelli, lungo Via Domenico Rea, consapevole delle conseguenze penali previste in caso di dichiarazioni mendaci a pubblico ufficiale (art. 495 c.p.)

Dichiara

Che relativamente all'osservazione del Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMUS nella nota PG2019.0469445 del 29/05/2019, ribadendo quanto già riportato nella relazione dell'Ing. Claudio Troisi (U.02.REL.2) relativa allo Studio Trasportistico, il progetto è conforme agli strumenti urbanistici vigenti, alla normativa nazionale per la progettazione stradale e delle intersezioni. Al codice della strada e al relativo regolamento di attuazione e alla normativa, criteri e linee guida sulla Sicurezza Stradale.

Napoli, Dicembre 2020

Il Tecnico

