



CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E ATTUATIVA



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ex art. 27 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

INSEDIAMENTO COMMERCIALE E ATTREZZATURE PUBBLICHE IN VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE

**Con integrazioni e modifiche richieste nei pareri in
sede di conferenza dei servizi**



ELABORATO:
RELAZIONE GENERALE DI PIANO

ELABORATO:

Rel.
Gen.

DATA: Gennaio 2019

PROPRIETA':

AGGIORNAMENTI: Gennaio 2024

MANDES s.r.l.

Via Domenico Morelli 15, 80121 Napoli
P.IVA 00273120634

PROGETTO:

FALANGA E MORRA ARCHITETTI

Coordinamento: Arch. Giovanni Morra





MANDES srl

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata

(ex art. 26 L.R.C.16/2004 e ss.mm.ii., ex art. 33 delle Nta della variante al PRG di Napoli)

*Insediamiento commerciale e attrezzature pubbliche in via delle Repubbliche
Marinare*

RELAZIONE DESCRITTIVA

**(Con integrazioni e modifiche richieste nei pareri in sede di
conferenza dei servizi)**



Indice

PREMESSA	3
<i>Cronologia e descrizione dell'istruttoria</i>	4
Recepimento delle prescrizioni del Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.152/2006 e ss.mm.ii.	7
RELAZIONE CONCLUSIVA della Conferenza dei Servizi	11
Recepimento delle prescrizioni e delle osservazioni evidenziate nella relazione conclusiva della Conferenza dei Servizi	13
A) INQUADRAMENTO GENERALE E ANALISI DEL CONTESTO	21
1. Il quartiere Barra.....	21
2. Individuazione del perimetro d'intervento e base cartografica di riferimento.....	23
3. Individuazione catastale dell'area d'intervento	26
4. L'area d'intervento.....	29
5. Inquadramento morfologico ed idrogeologico del sito	30
6. Descrizione dello stato vegetazionale.....	31
7. Regime urbanistico.....	34
7.1 Disciplina della Variante al PRG di Napoli e vigenza dei vincoli sovra ordinati	34
7.2 Le motivazioni e gli obiettivi della proposta di piano, in rapporto alla disciplina del PRG per il territorio interessato e ai risultati attesi.....	35
7.3 Coerenza del piano con le previsioni di ambito. La previsione relativa alla scuola adiacente il PUA.....	35
B) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E DELL'AREA D'INTERVENTO	42
8. Determinazione del volume edificabile.....	44
9. Verifica del volume di progetto	44
10. Determinazione della superficie lorda di pavimento	46
11. Individuazione dei lotti e delle UMI	48
12. Parametri urbanistici.....	48
13. Standards urbanistici (comma 2, art.5 del dm.1444/68)	49
13.1 Fabbisogno di standard derivante dall'art.146 delle NTA per il sub-ambito 15a.....	52
14. Urbanizzazioni primarie comprese nel perimetro dell'intervento.....	53
15. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	54
15.1 Verifica saldo di eventuale fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione secondaria.....	56

15.2 Costo delle Urbanizzazioni primarie.....	59
15.3 Verifica di congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	60
16. Dotazione e prestazioni delle aree destinate a Parcheggio (ai sensi della L.R. n.7 del 21 aprile 2020 e dell'art.16 delle N.T.A del PRG).....	61
16.1 Parcheggi ad uso pubblico	65
17. Soluzioni progettuali per la conformità al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche	66
18. Soluzioni proposte di riorganizzazione o nuova configurazione dell'impianto urbano e in termine di accessibilità e connessione alle urbanizzazioni primarie esistenti. Verifica della coerenza della pianificazione della mobilità per il comune di Napoli.	70
C) IL PROGETTO URBANO E PRESTAZIONALE DI PUA	74
19. Adeguamento al contesto urbano: completamento del margine costruito.....	76
20. Il lotto edificabile "C"	80
21. Determinazione dell'altezza degli edifici	82
22. Il manufatto edilizio di progetto: distanze.....	83
23. Gli interventi di connessione funzionale con il contorno urbano esistente	83
24. Caratteristiche tipologiche dell'esercizio commerciali.....	84
25. Eliminazione delle barriere Architettoniche.....	85
26. La sistemazione degli spazi pubblici esistenti (opere di urbanizzazione primaria).....	86
27. Valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria.....	92
28. Lotti A e B destinati a spazio pubblico art.5 del DM 1444/68	92
30. Il Giardino Urbano.....	97
31. Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria.	101
D) SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PUA: riduzione dell'impatto sul sistema antropico consolidato e rafforzamento della resilienza urbana ai cambiamenti climatici.....	102
33. Il sistema delle urbanizzazioni	108
34. La componente naturale	109
<i>Vegetazione e fauna</i>	109
<i>Qualità dell'area</i>	110

PREMESSA

La società Mandes srl è proprietaria di alcune aree collocate nel quartiere Barra della città di Napoli, per le quali, in passato, ha proposto, iniziative immobiliari di trasformazione urbana. Nessuna delle iniziative avanzate, per motivi differenti, ha avuto buon esito e non è stata mai attivata una procedura urbanistica di piano attuativo definitiva, pertanto attualmente le aree, dismesse da ogni tipo di attività produttiva, sono disponibili per una definitiva proposta di utilizzazione.

La proposta preliminare di PUA ha acquisito le prescrizioni e le indicazioni formulate nei seguenti pareri positivi:

- Parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli;
- Parere favorevole della Commissione Urbanistica Comunale

Successivamente è stata richiesta l'esclusione dalla procedura di VAS, accordata con Disp.Dirig. n.12 del 16 luglio 2021 a seguito di specifica conferenza dei servizi.

La proposta definitiva che qui si sottopone al servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa è stata adeguata alle prescrizioni contenute nella citata Disp.Dir. n.12 del 16 luglio 2021.

Il PUA comprende, le proprietà della società Mandes srl nel tratto di via delle Repubbliche Marinare, tra via prospero Guidone e Via Quattro Novembre, con lo scopo di addivenire ad una soluzione di trasformazione urbana complessiva e coordinata, condivisa con l'Amministrazione, che tenga conto delle esigenze immobiliari private e dell'interesse pubblico generale espresso anche nella normativa del sub-ambito n.15° "via delle Repubbliche Marinare /via Alveo Artificiale".

Il progetto di PUA nella versione definitiva contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da consentire anche la realizzazione degli interventi

edilizi con SCIA in conformità a quanto stabilito dal comma 1 lettera b) dell'art.23 del DPR 6 giugno 2001, n.380.

A conclusione delle vicende suddette, con nota PG/786723 del 02.11.2022 la Società Mandes S.r.l. ha trasmesso la proposta definitiva di Piano Urbanistico Attuativo, senza valore di permesso di costruire, integrata con le prescrizioni contenute nella disposizione di esclusione da VAS di cui sopra;

In seguito con nota PG/51538 del 19.01.2023 è stata indetta dallo scrivente Servizio Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis della medesima legge, al fine di acquisire i pareri di competenza sulla proposta di PUA in oggetto.

Il progetto di PUA definitivo è stato integrato con quanto richiesto nelle prescrizioni e osservazioni evidenziate nella relazione conclusiva in sede di conferenza dei servizi.

Cronologia e descrizione dell'istruttoria

In data 24.01.2019 è stata avanzata dalla MANDES srl una proposta di PUA in forma preliminare (prot. PG/110927 del 06/02/2019).

Il servizio Pianificazione urbanistica attuativa ha attivato la procedura per la sua valutazione come prescritto all'art.16, comma 3 della legge n.1150 del 17.08.1942 e ss.mm.e ii ed ha chiesto il parere della Commissione Urbanistica Comunale

In data 5.08.2019, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, esprimeva un parere negativo alla proposta di PUA avanzata con la seguente motivazione: "il contesto paesaggistico di questa zona necessita di interventi qualificativi del paesaggio urbano, che non siano esclusivamente rivolti alla realizzazione di nuovi fabbricati, ma alla qualificazione di quel poco di verde urbano che ancora rimane".

In data 11.05.2020 con protocollo PG/323804 la MANDES srl trasmetteva il progetto preliminare adeguato ed integrato a tale parere, al fine di superare le perplessità espresse dalla Soprintendenza.

Tale progetto, anche dopo un confronto diretto con il funzionario presso gli uffici della Soprintendenza in data 8, 22 e 29 ottobre 2019, ridefiniva in parte l'impostazione urbanistica precedente, prevedendo maggiori cessioni di aree e assicurando la conservazione e l'uso di queste da parte della collettività.

In sintesi le modifiche apportate al progetto sono state:

- Il ridimensionamento del lotto edificabile con la rinuncia alla realizzazione di circa mq.500 di costruito commerciale.
- Il ridimensionamento del parcheggio a raso previsto e la sua collocazione al piano interrato della costruzione con la conseguente riduzione delle aree impermeabilizzate.
- La cessione di una superficie pari a mq. 3.390,00 e la realizzazione da parte del proponente di due aree a verde pubblico, la prima che comprende l'intero lotto limitrofo alla scuola materna esistente e la seconda nella parte a sud del PUA.
- La riqualificazione della viabilità pubblica inserita nel PUA, attraverso consistenti interventi di arredo urbano e piantumazione di essenze arboree.

In data 15.05.2020 il servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa trasmetteva il nuovo progetto preliminare alla Soprintendenza che si esprimeva positivamente con le seguenti prescrizioni:

- 1) Il primo filare di alberi, con siepi e/o altra vegetazione, che delimita la strada principale di via delle Repubbliche Marinare, comprese le due stradi laterali di via IV Novembre e via Prospero Guidone, per altezza e densità, deve essere tale da rimandare una visione esclusiva di verde, mentre la cabina elettrica, a parte l'accesso, deve essere circondata da arbusti tali da nasconderla alla vista di coloro che percorrono l'area;
- 2) per quanto concerne i percorsi interni al parco urbano, da realizzare sui lotti denominati A e B, evitare l'uso di pavimentazioni costituite da pietre dure, privilegiando pavimentazione in battuto rinforzato. Inoltre i cordoletti per recintare le aiuole, le aree degli orti didattici e del giardino urbano, per coerenza tipologica, dovranno essere realizzati in tufo;
- 3) La pavimentazione dei parcheggi a raso, affinché possa integrarsi col verde circostante, deve consentire la crescita del prato. Pertanto deve essere composta

esclusivamente da griglie salva prato, senza l'uso di massi e/o massetti sottostanti. Inoltre gli stalli destinati a parcheggio dovranno essere separati da filari di aiuola.

Successivamente il piano veniva trasmesso alla Commissione Urbanistica Comunale. Nella seduta del 07/12/2020 così come comunicato al proponente dal Servizio pianificazione urbanistica attuativa in data 11/12/2020 con protocollo PG/2020/826435, "la commissione esprime una valutazione di coerenza con l'interesse pubblico" e ritiene che la proposta progettuale "potrebbe nel medio termine produrre effetti benefici sull'economia del quartiere e che, con la realizzazione del parco Urbano e del Giardino Urbano, rappresenta una plausibile risposta all'attuale degrado dell'area".

Il servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, nella nota di trasmissione del parere della Commissione Urbanistica Comunale, ha comunicato le seguenti osservazioni e richieste di modifica del progetto: *"rispetto al contenuto del parere, si invita il Proponente ad una attenta lettura dello stesso e ad introdurre le opportune modifiche al progetto di Piano al fine di migliorare ulteriormente la proposta utilizzando il contributo della Commissione, in particolare:*

- 1) prevedere nuovi tracciati pedonali qualificati e nuovi varchi in stretto dialogo con i tessuti residenziali esistenti, al fine di coltivare relazioni di continuità e prossimità tra il nuovo insediamento e il contesto urbano preesistente;*
- 2) per quanto riguarda i parcheggi a raso, incentivare e valorizzare la presenza del verde e prevedere una maggiore articolazione dei percorsi pedonali anche di collegamento tra le varie funzioni del Piano (ipotesi di fruibilità con accesso diretto dal Corso IV Novembre);*
- 3) implementare un assetto dei percorsi/spazi pedonali in dialogo con il quartiere e fortemente interconnessi al sistema del verde previsto, con specifica funzione di mitigazione degli impatti del traffico;*
- 4) in riferimento al giardino, adottare soluzioni tecniche al fine di mitigare l'impatto con le aree circostanti, vista la prossimità della cabina elettrica e del distributore di carburante, valutando ad esempio un'implementazione del filtro verde o una diversa conformazione dello stesso.*

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali, la proposta di PUA prevede un sovradimensionamento dei parcheggi rispetto alle prescrizioni di legge. si chiede, pertanto

di valutare l'opportunità suggerita dalla Commissione Urbanistica di riservare adeguata quota di parcheggi ad uso pubblico funzionale al quartiere e per i fruitori degli spazi verdi ceduti al Comune”.

Recepimento delle prescrizioni del Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.152/2006 e ss.mm.ii.

Con nota PG/209842 del 10 marzo 2021 il servizio Pianificazione urbanistica Attuativa del Comune di Napoli ha formalizzato istanza di verifica di assoggettabilità a VAS per la proposta di PUA.

Con Disposizione Dirigenziale n.12 del 16 luglio 2021 è stata approvata l'esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni da recepire nella fase di approvazione del piano o del progetto definitivo.

Le prescrizioni riguardano aspetti urbanistici e edilizi. Di seguito si analizzeranno gli aspetti urbanistici e le soluzioni che la seguente proposta di piano intende adottare.

a) Per gli aspetti relativi alla componente agronomica:

- Laddove non risultassero chiare interferenze/incompatibilità con le previsioni progettuali, gli esemplari di agrume ed ulivo in migliori condizioni vegetative, presenti nell'area “Nord” vengano conservati in sito;
- Prevedere la sostituzione delle *pawlonie* previste su filare nell'area “Nord”, con altre specie a predominante sviluppo verticale, con contestuale accrescimento diametrale contenuto.

Il progetto ha adottato tali indicazioni nella fase definitiva.

b) Per gli aspetti relativi al paesaggio:

- Il progetto delle aree verdi abbia prevalenza compositiva nella successiva definizione del PUA;
- Il progetto delle aree verdi unifichi i lotti con soluzioni d'insieme e percorsi che integrino il PUA al tessuto urbano;
- Le modifiche della linea di terra consentano accessi in quota da via prospero Guidoni ad aree verdi anch'esse in quota;
- Sia ridotta la sottoposizione delle aree verdi rispetto alle quote stradali;

- Siano eliminati gli stalli di sosta a raso (eccezion fatta per quelli ad uso esclusivo dei soggetti diversamente abili);
- Le aree verdi, benché attrezzate, conservino connotazione naturale ed agricola;
- Venga limitata all'indispensabile la realizzazione di percorsi e superfici calpestabili ancorché drenanti e permeabili;
- **Lo sviluppo progettuale avvenga in coerenza con le valutazioni della Commissione Urbanistica del Comune di Napoli ed in conformità delle prescrizioni della Soprintendenza.**

Il progetto, nella fase definitiva adotta tutte le misure atte a dare risposta concreta a queste prescrizioni. In particolare, per la richiesta riguardante i parcheggi a raso si è tenuto conto contemporaneamente della richiesta di limitare gli stalli a raso e di tener conto di quanto riportato nel parere della Commissione Urbanistica che, come riportato precedentemente chiede esplicitamente di ***“valutare l’opportunità suggerita dalla Commissione Urbanistica di riservare adeguata quota di parcheggi ad uso pubblico funzionale al quartiere e per i fruitori degli spazi verdi ceduti al Comune”***. Per questo motivo la nuova configurazione del progetto preliminare individua chiaramente la parte del parcheggio a raso che sarà oggetto di convenzionamento ad uso pubblico. A tal fine nella **tavola IU22 – Relazione del PUA con il tessuto Urbano esistente** si sono meglio esplicitate le relazioni fisiche e funzionali con il contesto urbano dimostrando l’utilità delle aree di parcheggio ad uso pubblico nel contesto delle attrezzature pubbliche esistenti. In particolare, si evidenzia come il parcheggio ad uso pubblico sia indispensabile allo Stadio Comunale Caduti di Brema, sprovvisto di aree esterne e di parcheggi.

- c) Per gli aspetti relativi alle componenti Energia, Aria e Cambiamenti Climatici:
- Rispettare la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici in edilizia e di promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili (d.lgs 192/2005, d.lgs. 28/2011, decreti interministeriali 26 giugno 2015);
 - Scegliere alberature da piantumare tenendo conto delle diverse proprietà delle essenze di assorbire la CO2 e, più in generale, di agire in contenimento delle emissioni inquinanti;
 - Utilizzare sistemi “intelligenti” e domotici.

Il progetto nella fase definitiva ha adottato tutte le misure atte a soddisfare le normative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici in edilizia e di promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili e le richieste espresse nel dispositivo di esclusione.

d) Per gli aspetti relativi alla componente Rumore:

- Nella fase autorizzativa dell'esercizio commerciale dovrà essere acquisito il Nulla Osta di impatto acustico ai sensi dell'art.7 del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

Il progetto nella fase definitiva provvederà all'acquisizione del Nulla Osta di impatto acustico ai sensi dell'art.7 del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

Il progetto definitivo che qui si descrive tiene conto delle Richieste del servizio Pianificazione Attuativa.

Il Piano, nella nuova versione, si articola in tre lotti che vengono individuati per comodità espositiva con le prime lettere dell'alfabeto. I lotti "A" e "B" hanno destinazione a verde attrezzato e rappresentano lo standard generato dal dimensionamento del piano. Nel lotto "A" si prevede la realizzazione di un Parco Urbano con un'ampia zona destinata a bosco urbano. Nel lotto "B" si prevede la realizzazione di un giardino urbano legato funzionalmente e formalmente agli interventi di riqualificazione della viabilità comunale inserita nel piano.

La superficie complessiva ceduta per la realizzazione di standards a verde, derivati dalla superficie lorda costruita è di mq 3.882,00.

Il lotto "C", a destinazione commerciale, ha superficie pari a mq.4.862. La volumetria insediata è sviluppata su due livelli di cui uno seminterrato, occupato prevalentemente da un parcheggio pertinenziale. Il volume previsto è pari a mc. 17.443,00 sviluppato da una superficie lorda pari a mq 4.100,00. La superficie di vendita è pari a mq. 973. Tali valori classificano la struttura commerciale come MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ai sensi dell'art.27 della LRC n.7/2020.

Il lotto "D" previsto nella precedente versione è eliminato e accorpato con il lotto "B" che, pertanto, incrementa la sua superficie.

Nel lotto “C” è collocato un locale esterno, destinabile in fase esecutiva a cabina elettrica, a servizio della parte commerciale e posta in aderenza alla cabina elettrica di media tensione esistente, così da ridurre, come richiesto, l’impatto con l’ambiente circostante.

Tale soluzione consente di aumentare la dotazione di spazi da cedere come standard ma soprattutto migliora, in termini di relazioni spaziali e funzionali, il giardino urbano su via delle Repubbliche Marinare e, in uno con la riqualificazione di via delle Cavolelle, definisce un vero e proprio “parco lineare” che dalla scuola materna arriva allo stadio dei Caduti di Brema.

Nel lotto “C” è individuata un’area destinata a parcheggio ad uso pubblico per le attrezzature pubbliche limitrofe (Stadio Caduti di Brema; Scuola d’infanzia E.Perodi; Cimitero Comunale di Barra) la cui utilizzazione sarà regolamentata in convenzione. La superficie complessiva di queste aree è di mq. 1134

Il Piano prevede, inoltre, la riqualificazione delle strade perimetrali attraverso interventi di ridefinizione degli arredi urbani e di piantumazione di essenze arboree. In particolare, si tiene conto di quanto espresso dalla Soprintendenza e dalla Commissione Urbanistica Comunale, collocando delle barriere visive verso la cabina elettrica di media tensione e il distributore di carburanti.

Il Piano nella nuova configurazione, in coerenza con la normativa vigente e con le esigenze di tutela paesaggistica, si integra armonicamente con il contesto urbano in cui è inserito rispettando le giaciture stradali, la tipologia costruttiva a blocco del contesto urbano e le altezze circostanti.

Non si prevedono nuovi assi stradali, intervenendo, esclusivamente, alla ridefinizione degli accessi ai lotti interessati all’intervento. Il piano prevede, per la parte privata, una struttura commerciale dotata di parcheggi a raso e parcheggio interrato accessibili dalle strade circostanti.

Gli standard urbanistici determinati dall’insediamento commerciale, che si concretizzano nella realizzazione di un parco urbano e di un giardino urbano, vengono collocati nel perimetro del piano e in continuità con la scuola limitrofa, contribuendo, quindi, al raggiungimento degli obiettivi urbanistici fissati per l’intero sub-ambito, che in particolare prevedono la realizzazione di “almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l’istruzione”.

RELAZIONE CONCLUSIVA della Conferenza dei Servizi.

Con nota PG/51538 del 19.01.2023 è stata indetta dallo scrivente Servizio Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis della medesima legge, al fine di acquisire i pareri di competenza sulla proposta di PUA in oggetto.

CONSIDERATO

- che il termine perentorio, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. b) della L. 241/90, per eventuali richieste di integrazioni documentali o chiarimenti nell'ambito della Conferenza in oggetto veniva fissato al 15° giorno dal ricevimento della nota di indizione e che entro tale termine non è giunta alcuna richiesta di integrazioni o chiarimenti;
- che oltre il termine perentorio è pervenuta con nota PG/120287 del 10.02.2023 dall'Azienda Speciale ABC Napoli una richiesta di integrazioni che, per un principio di buon andamento del procedimento, si è ritenuto utile considerare;
- che, a seguito della suindicata richiesta di integrazioni, è stata trasmessa dal Proponente, per conto del Progettista incaricato, la documentazione integrativa con nota PG/232869 del 16.03.2023;
- che alla scadenza del termine previsto sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Servizi/Enti:
 - 1) Azienda Speciale ABC Napoli;
 - 2) Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS;
 - 3) Servizio Arredo Urbano;
 - 4) Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile;
 - 5) Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio;
- che oltre il termine previsto sono stati acquisiti i seguenti ulteriori pareri che, per un principio di buon andamento del procedimento, si è ritenuto utile considerare, con riferimento anche alla documentazione integrativa trasmessa dal Proponente con nota PG/342558 del 21.04.2023, resa disponibile nell'area web riservata:
 - 6) Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive;

- 7) Servizio Viabilità e Traffico;
- 8) Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche;
- 9) Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES;
- 10) Servizio Sportello Unico Edilizia;
- 11) Servizio Verde della Città;
- 12) Municipalità 6 - U.O. Attività tecniche

• che non risulta pervenuto il parere dell'Asl Napoli 1 – Dipartimento Prevenzione – Servizio Igiene e sanità pubblica che, ai sensi dell'art. 14-bis comma 4 della L. 241/90, si intende reso positivamente, nei termini di “*assenso senza condizione*”;

PRESO ATTO

che i pareri acquisiti nell'ambito della Conferenza in oggetto riportano esito favorevole, alcuni con la formulazione di osservazioni e prescrizioni;

TENUTO CONTO

• che le prescrizioni e osservazioni riportate nei pareri, dato che nel caso in esame l'approvazione del PUA non avrà valore di Permesso di costruire, così come specificato nella relazione conclusiva del responsabile del procedimento istruttorio, dovranno essere recepite nelle fasi successive all'approvazione del Piano, propedeuticamente al rilascio dei permessi e autorizzazioni necessari all'attuazione dell'intervento, incluse quelle pervenute oltre i termini fissati dalla Conferenza, con particolare riferimento, tra gli altri, alla verifica dell'interferenza con il contesto ambientale, geologico e geotecnico in cui l'opera è inserita e alla redazione di uno studio specifico che tenga conto dello stato del suolo e delle tecnologie da utilizzare per le lavorazioni, alla verifica delle soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche, applicabili in un livello progettuale architettonico di maggior dettaglio, all'elaborazione di uno studio trasportistico;

• che dovranno, invece, essere recepite nella documentazione finale che il Proponente presenterà prima dell'adozione della presente proposta di PUA, così come evidenziato nella relazione conclusiva del responsabile del procedimento, le seguenti prescrizioni e osservazioni:

- 1) integrazione degli elaborati “Relazione Generale di Piano” e “Planimetria Generale” con la superficie destinata alle aree ad uso pubblico e movimentazione merci, come richiesto nel parere PG/209881 del 09.03.2023 del Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive;
- 2) asseverazione della “Relazione sulla mobilità e i trasporti” da parte del tecnico;

- 3) redazione di un elaborato di dettaglio relativo all'organizzazione dei flussi e del varco in corrispondenza del distributore carburanti posto tra via delle Cavolelle e via Repubbliche Marinare, con eventuale proposta di risoluzione delle criticità, rilevate da più Servizi;
- 4) scomputo della cabina elettrica dal calcolo del volume complessivo della struttura commerciale, così come riportato nel parere PG/419147 del 19.05.2023 del Servizio Sportello Unico Edilizia;
- 5) previsione di rastrelliere per agevolare l'accessibilità ciclabile, come suggerito nei pareri PG/189719 del 03.03.2023 del Servizio Arredo Urbano e PG/197366 del 07.03.2023 del Servizio Sviluppo Mobilità sostenibile;

• **che, dato l'accertamento, in fase preliminare della proposta, della presenza di un manufatto nel lotto privato oggetto di intervento, di proprietà del Proponente, per il quale è stata presentata in data 06.06.2022 la CILA ai fini della “*demolizione del comodo agricolo in via prospero guidone n. 66, Barra*”, si procederà all'adozione del Piano solo previa presentazione di una Perizia giurata, da parte del Proponente, attestante l'avvenuta demolizione del manufatto.**

Recepimento delle prescrizioni e delle osservazioni evidenziate nella relazione conclusiva della Conferenza dei Servizi

Il progetto di PUA che qui si descrive tiene conto di quanto richiesto nelle prescrizioni e osservazioni evidenziate nella relazione conclusiva in sede di conferenza dei servizi.

Tali prescrizioni sono recepite ed espletate attraverso i seguenti elaborati grafici significativi:

U.6_PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: Dove si evince la nuova proposta di risoluzione delle criticità relative all'organizzazione dei flussi e del varco in corrispondenza del distributore carburanti posto tra Via Delle Cavolelle e Via Delle Repubbliche Marinare.

U.12_VIABILITA' CARRABILE E PEDONALE – SISTEMA DEGLI ACCESSI E DEI RECINTI: Dove si indicano i flussi veicolari relativi all'area oggetto dell'intervento e alle aree limitrofe.

U.13_INNESTI E PASSI CARRAI: Con verifica delle distanze ai sensi dell'art.46 del regolamento di attuazione del codice della strada (art. 22 CdS) e dell'art.11 del regolamento viario comunale.

U.14_CALCULO DELLA SUPERFICIE LORDA E DEL VOLUME: Dove si indicano i nuovi valori del volume e della superficie di progetto a seguito dello scomputo della cabina elettrica così come riportato nel parere PG/419147 del 19.05.2023 del Servizio Sportello Unico Edilizia.

(Punto 1)

Nell'elaborato grafico U.6_PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO, vengono indicate graficamente "le aree ad uso pubblico e le aree per la movimentazione delle merci", ai sensi dell'allegato D della L.R. n.7/2020.

L'area per la movimentazione delle merci è stata individuata nell'ordine di 36 mq (> 29,19 mq minimi in ottemperanza della L.R. n.7/2020) ed è collocata in prossimità dell'ingresso dedicato al carico e scarico dell'attività commerciale.

Per quanto concerne l'area ad uso pubblico, anch'essa è stata individuata nell'ordine di 36 mq (> 29,19 mq minimi in ottemperanza della L.R. n.7/2020) di cui tale spazio è costituito per il 50% della superficie da aree a verde, intendendosi per tali non solamente le zone destinate a prato ma anche quelle piantumate con alberi, mentre, per la restante parte, è costituito da spazi attrezzati per la sosta e l'intrattenimento dei frequentatori.

(Punto 2)

Come richiesto si allega l'asseverazione della "Relazione sulla mobilità e i trasporti" da parte del tecnico.

(Punto 3)

Per quanto concerne alle osservazioni relative alle criticità circa la collocazione del nuovo varco su Via delle Repubbliche Marinare e la conseguente sovrapposizione dei flussi veicolari nell'atto di immissione attraverso il suddetto varco, al fine di evitare condizioni che possano generare contrasto con quanto previsto dal codice della strada e dal regolamento viario comunale si propone una soluzione alternativa che renda fattibile l'intervento e che annulli le criticità riscontrate in sede di Conferenza dei Servizi. Tale soluzione consiste in una diversa configurazione e dislocazione del nuovo varco carraio su Via delle repubbliche Marinare.

La nuova proposta non modifica lo stato dei luoghi in riferimento all'innesto di Via delle Cavolelle su Via delle Repubbliche Marinare, consentendo di tenere separati i flussi tra i veicoli provenienti dal distributore di carburanti e quelli provenienti da Via delle Cavolelle (solo gli autorizzati poiché il progetto ne prevede la pedonalizzazione) con i flussi veicolari nell'atto di immissione attraverso il nuovo varco carraio su Via delle Repubbliche Marinare. La nuova posizione del passo carraio consente di rispettare le distanze dello stesso dagli incroci e dagli innesti esistenti (distanza minima di 12 m. in ottemperanza all'art.46 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada); ne migliora la sicurezza rispettando le distanze di visuale libera necessarie per assicurare il reciproco avvistamento fra i conducenti del veicolo in uscita e del veicolo in marcia sulla strada e la frenatura in emergenza del veicolo in marcia sulla strada alla massima velocità consentita sulla strada dalla segnaletica di limitazione della velocità (50 km/ora - massima velocità consentita su Via delle Repubbliche Marinare)

La distanza di visibilità per consentire l'avvistamento e la frenatura in emergenza a velocità di 50 km/ora e di 57,00 m. (distanza soddisfatta dalla nuova posizione del passo carraio)

L'art. 11 del Regolamento viario comunale è rispettato in quanto la nuova configurazione del passo carraio su Via delle Repubbliche Marinare garantisce che la sede stradale sia sgombra nel corso delle manovre di ingresso-uscita, avendo previsto un notevole arretramento del cancello d'ingresso rispetto al ciglio stradale, favorendo la rapida immissione dei veicoli nello spazio commerciale privato.

Al fine di valutare quello che è stato descritto pocanzi, si rimanda agli elaborati grafici dedicati: U.12_ "Viabilità carrabile e pedonale – Sistema degli accessi e dei recinti": Con indicazione dei flussi veicolari relativi all'area oggetto dell'intervento e alle aree limitrofe" e U.13 "Innesti e passi carrai": Con verifica delle distanze ai sensi dell'art.46 del regolamento di attuazione del codice della strada (art. 22 CdS) e dell'art.11 del regolamento viario comunale"

Si evidenzia che la soluzione alternativa non modifica il PUA dal punto di vista quantitativo e qualitativo; resta invariato il dimensionamento (superficie del lotto edificabile, Standard, urbanizzazioni primarie etc.), né vengono modificate le dimensioni delle sezioni stradali di Via delle Repubbliche Marinare.

(Punto 4)

Il Servizio Sportello Unico Edilizia esprime parere favorevole con nota PG/419147 del 19.05.2023 riportando alcune osservazioni in merito alla verifica volumetrica, suggerendo l'esclusione della cabina elettrica dal calcolo del volume complessivo, in quanto essendo un volume tecnico non costituisce "costruzione" ai fini del computo del volume e delle distanze.

Con nota PG/342558 del 21/04/2023 si è trasmessa una documentazione integrativa dedicata ad approfondire alcuni aspetti relativi l'intervento edilizio come la consistenza volumetrica dello stesso, la verifica dei parcheggi e l'eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare, per quanto concerne la consistenza edilizia si è considerata l'altezza media ponderale per il calcolo del volume. Nell'elaborato grafico U.14_ "Calcolo della superficie lorda e verifica del volume" si indicano i nuovi valori di progetto relativi al volume e alla superficie lorda di progetto.

La verifica risultava soddisfatta.

Pertanto, si procede a scomputare dal volume edilizio la consistenza della cabina enel così come richiesto in sede di Conferenza dei Servizi.

(Punto 5)

Nell'elaborato U.6_PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: è indicata l'area dedicata all'installazione di rastrelliere per agevolare l'accessibilità ciclabile, come suggerito nei pareri PG/189719 del 03.03.2023 del Servizio Arredo Urbano e PG/197366 del 07.03.2023 del Servizio Sviluppo Mobilità sostenibile.

Infine, si allega la Perizia giurata, da parte del proponente, attestante l'avvenuta demolizione del manufatto presente nel lotto privato oggetto dell'intervento, di proprietà del proponente stesso, per quale è stata presentata in data 06.06.2022 la CILA ai fini della "demolizione del comodo agricolo in via prospero guidone n. 66, Barra".

La relazione che segue, oltre ad illustrare gli aspetti urbanistici ed edilizi della soluzione progettuale adottata, ha lo scopo di mostrare che il piano è sostenibile da un punto di vista ambientale, aumenta la resilienza del territorio ai cambiamenti

climatici e rappresenta un'opportunità per la collettività in termini di dotazione di spazi pubblici.

In sintesi nella nuova configurazione sono assicurati i seguenti parametri di qualità ambientale e urbana:

- LA SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO RAPPRESENTA SOLO IL 22% DELL'INTERA SUPERFICIE PRIVATA OGGETTO DI PUA;
- LA SUPERFICIE PERMEABILE E' MAGGIORE DEL 50% DELL'INTERA SUPERFICIE PRIVATA OGGETTO DI PUA, OVVERO E' PARI A CIRCA IL 60% DI ESSA;
- LA SUPERFICIE PERMEABILE TEORICA (COMPENSIVA DELLA COPERTURA DOTATA DI SISTEMA DI RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE) E' MAGGIORE DELLA SUPERFICIE PERMEABILE ESISTENTE;
- LA SUPERFICIE CEDUTA E ATTREZZATA A PARCO (MQ. 3.882,00) RAPPRESENTA IL 44% DELLA SUPERFICIE PRIVATA OGGETTO DI PUA
- IL NUMERO DI ESSENZE ARBORE E ARBUSTIVE PREVISTE E' DI 180, MOLTO AL DI SOPRA DI QUANTE ATTUALMENTE PRESENTI NELL'AREA (75).
- IL PARCHEGGIO PERTINENZIALE A QUOTA -2.00 NON SARA' VISIBILE DALLA VIABILITA' CIRCOSTANTE E SARA' DI USO PUBBLICO COME SUGGERITO DALLA COMMISSIONE URBANISTICA;
- IL PARCHEGGIO A RASO A QUOTA +1,50 COME PRESCRITTO IN SEDE DI CONFERENZA DEI SERVIZI PER ESCLUSIONE DALLA VAS, AVRA' SOLO STALLI PER DISABILITA' MOTORIA;
- IL SISTEMA DEI PERCORSI PEDONALI PREVISTI NEL PROGETTO IMPLEMENTA IL COLLEGAMENTO DELLA SCUOLA MATERNA CON IL QUARTIERE E CON LE ALTRE STRUTTURE SCOLASTICHE.
- IL PROGETTO ADOTTERA' LE MISURE PREVISTE NEL PROGETTO CLARITY DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA RESILIENZA AI CAMBIAMENTI CLIMATICI

Di seguito si riportano, a titolo esemplificativo, tre RENDER che rappresentano il progetto nella prima versione, nella versione condivisa con la Soprintendenza e nell'attuale configurazione.



Configurazione della prima versione progettuale



Configurazione della seconda versione del progetto



Progetto nella versione aggiornata ai pareri in sede di conferenza dei servizi

Il Piano nella nuova configurazione, in coerenza con la normativa vigente e con le esigenze di tutela paesaggistica, si integra armonicamente con il contesto urbano in cui è inserito rispettando le giaciture stradali, la tipologia costruttiva a blocco del contesto urbano e le altezze circostanti.

Non si prevedono nuovi assi stradali, intervenendo, esclusivamente, alla ridefinizione degli accessi ai lotti interessati all'intervento. Il piano prevede, per la parte privata, una struttura commerciale dotata di parcheggi a raso e parcheggio interrato accessibili dalle strade circostanti.

Gli standard urbanistici determinati dall'insediamento commerciale, che si concretizzano nella realizzazione di un parco urbano e di un giardino urbano, vengono collocati nel perimetro del piano e in continuità con la scuola limitrofa, contribuendo, quindi, al raggiungimento degli obiettivi urbanistici fissati per l'intero sub-ambito, che in particolare prevedono la realizzazione di "almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione".



FOTO ZENITALE AL 2004

(a questa data si distinguevano con chiarezza le parti impermeabilizzate da quelle ad uso agricolo)

A) INQUADRAMENTO GENERALE E ANALISI DEL CONTESTO



*foto area del 1942 con individuazione del lotto d'intervento
(a quella data l'attuale sistema di viabilità era già configurato)*

1. Il quartiere Barra

L'area d'intervento è compresa nel perimetro amministrativo del quartiere Barra, antico agglomerato urbano della periferia orientale di Napoli, di cui costituisce la 6° Municipalità insieme ai quartieri di San Giovanni a Teduccio e Ponticelli.

Il quartiere, collocato nella parte orientale della città, ha una popolazione di circa 38.000 abitanti. In questi anni la demografia indica un declino inarrestabile: dopo la crescita nei decenni di edilizia pubblica, il quartiere perde ora regolarmente due-trecento abitanti l'anno, la popolazione che nell'80 aveva toccato i quarantacinquemila abitanti, è adesso intorno ai trentaseimila, siamo tornati ai livelli del 1955.

“Il casale di Barra è individuato già nelle carte di epoca angioina, dove viene denominato come “Barra de Cozi”, inserito nell'ambito di un territorio detto “Trasano o Tresani”. Tali denominazioni si ritrovano in un diploma di Carlo II d'Angiò del 1294, in un secondo della regina Giovanna I e in un terzo di Carlo II d'Angiò (24 dicembre 1301). Non si ha invece traccia dell'esistenza di Barra in epoca Sveva, dato che essa non è ricompresa nell'elenco dei 33 casali di Napoli assoggettati al pagamento delle collette sotto Federico II di Svevia. Al termine del XVIII secolo si trattava ancora di un luogo umido, episodicamente investito dai miasmi delle vicine paludi napoletane. Pur tuttavia, vi si individuava già a quell'epoca la presenza di alcune ville nobiliari (come Villa Roomer e la dimora del principe di Sannicandro) appartenenti al Miglio d'Oro”.

Il comune di Barra è stato capoluogo di Circondario dal 1806 al 1860. Il Circondario fu una delle suddivisioni amministrative del Regno delle Due Sicilie, subordinate al distretto, costituito con la legge 132 del 1806, varata l'8 agosto di quell'anno da Giuseppe Bonaparte. Con l'occupazione garibaldina e l'annessione al Regno di Sardegna del 1860, l'ente fu soppresso. Il Circondario di Barra comprendeva i comuni di Ponticelli, di San Giovanni a Teduccio e San Giorgio a Cremano, ed era subordinato al distretto di Napoli”. Il Comune di Barra, è stato un comune autonomo fino al 1925, data in cui, insieme ad altri comuni limitrofi, fu inglobato nella città di Napoli.



Antico stemma del Comune di Barra

2. Individuazione del perimetro d'intervento e base cartografica di riferimento

Il perimetro dell'intervento comprende i terreni di proprietà della MANDES SRL, collocati lungo questo tratto di via delle Repubbliche Marinare, includendo quelle porzioni di aree pubbliche (strade e marciapiedi) sulle quali si interviene per riqualificare le urbanizzazioni esistenti. Il perimetro del PUA delimita di fatto due lotti distinti "congiunti tra di loro da spazi pubblici esistenti, urbanizzazioni primarie e secondarie" in coerenza con quanto riportato nella circolare esplicativa approvata con Disp.Dirig. n.73/2006.

Le aree pubbliche incluse nel perimetro dell'area d'intervento sono le seguenti:

- 1) tratto di marciapiede destro lungo via delle Repubbliche Marinare;
- 2) tratto stradale e marciapiede via P.Guidone;
- 3) marciapiede sinistro Corso Quattro Novembre;
- 4) tratto stradale su Strada Comunale delle Cavolelle

Complessivamente il perimetro dell'area d'intervento comprende una superficie di mq 11.100,00, mentre il perimetro del PUA comprende un'area di mq 9.890

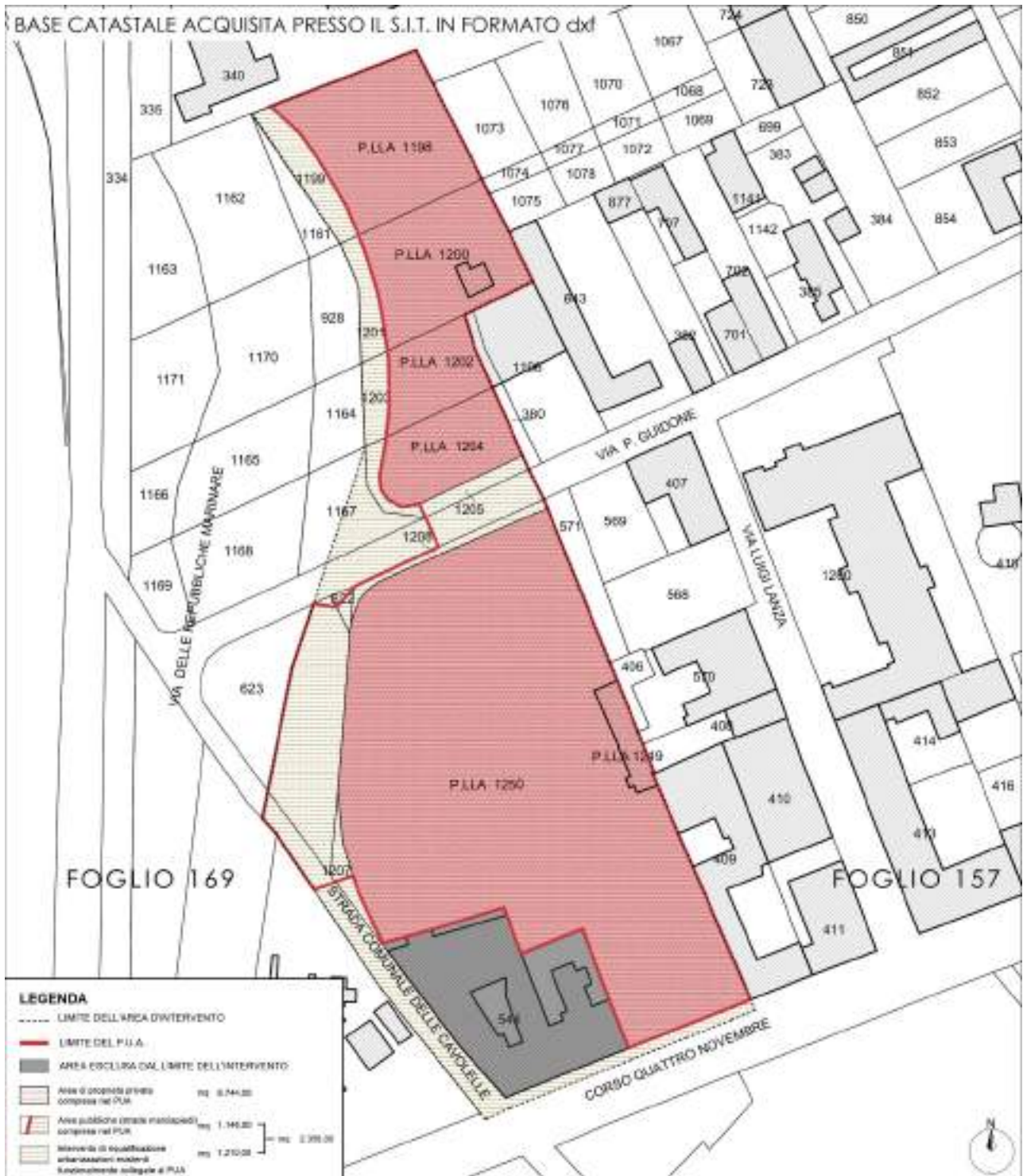
Le tavole di studio, contenute nell'elaborato grafico di preliminare di PUA, riportano con dettaglio tecnico e riferimenti certi, i limiti dell'intervento, sia su base aerofotogrammetrica sia su base catastale. Entrambi le basi cartografiche sono state acquisite presso il servizio territoriale del comune di Napoli, in formato elettronico con estensione DXF e DWG.



vista aerea dell'area d'intervento



*planimetria di rilievo dell'area d'intervento
(in grigio le aree impermeabili)*



Individuazione del PUA su base catastale

3. Individuazione catastale dell'area d'intervento

L'area di proprietà del proponente, oggetto dell'intervento di pianificazione attuativa, risulta individuata al Nuovo Catasto Terreni di Napoli come di seguito riportato nella **tabella n. 1**, e ha superficie catastale pari a mq. 8.744,00, ricadente interamente in sottozona Bb.

Per comodità espositiva si individuano le superfici catastali incluse nel PUA e quelle ricadenti nell'area d'intervento che sono escluse dal PUA

L'area del PUA comprende le proprietà di MANDES più delle porzioni di superficie pubblica necessarie alla realizzazione di nuovi passi carrai. L'area d'intervento comprende porzioni di superficie comunale che fu, in parte, oggetto di esproprio di terreni di MANDES, per la realizzazione di via delle Repubbliche Marinare e dei tratti di strada comunale non censiti catastalmente. Tali porzioni di superficie comunale costituiscono urbanizzazioni primarie e saranno oggetto di intervento di riqualificazione.

La planimetria catastale di riferimento è stata acquisita presso il SIT del comune di Napoli ed è stata aggiornata tenendo conto delle ultime modifiche riportate al Catasto Terreni.

Di seguito si riporta sinteticamente un quadro riepilogativo delle particelle private e pubbliche interessate al progetto di PUA.

Per maggiori dettagli si rimanda alla tavola grafica U1 individuazione del perimetro del PUA su mappa catastale e delle ditte proprietarie incluse.

La superficie privata ricompresa nel PUA è di: MQ 8.744,00

La superficie pubblica ricompresa nel PUA è di: MQ 1.146,00

La superficie complessiva oggetto di PUA è di: MQ 9.890,00

**La superficie pubblica inclusa nell'area d'intervento ed esclusa dal PUA è di:
MQ 1.210,00**

La superficie complessiva oggetto dell'intervento è di: MQ 11.100,00

TAB.1 – Particelle catastali incluse nel PUA				
Particelle private incluse nel PUA ricadenti in zona Bb				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup.inserita nel PUA
	<i>n.</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>
157	1198	MANDES SRL	1.056,00	1.056,00
	1200	MANDES SRL	743,00	743,00
	1202	MANDES SRL	359,00	359,00
	1204	MANDES SRL	537,00	537,00
	1249	MANDES SRL	119,00	119,00
	1250	MANDES SRL	5.930,00	5.930,00
		tot.	8.744,00	8.744,00
Particelle pubbliche incluse nel PUA				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup.inserita nel PUA
	<i>n.</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>
157	622	Comune di Napoli	25,00	18,00
	623	Comune di Napoli	1125,00	645,00
	1205	Comune di Napoli	73,00	40,00
	1207	Comune di Napoli	50,00	30,00
	1208	Comune di Napoli	100,00	100,00
		Totale		833,00
	Tratto stradale e marciapiede via P.Guidone			182,00
	Tratto stradale su Strada Comunale delle Cavolelle			131,00
	AREE PUBBLICHE INCLUSE NEL PUA		Tot.	1.146,00
	SUPERFICIE COMPLESSIVA OGGETTO DI PUA		Tot.	9.890,00

Particelle pubbliche ricadenti nell'area d'intervento ed escluse dal PUA				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup.inserita nel PUA
	<i>n.</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>
157	622	Comune di Napoli	25,00	7,00
	623	Comune di Napoli	1125,00	8,00
	1167	Comune di Napoli	400,00	156,00
	1199	Comune di Napoli	124,00	124,00
	1201	Comune di Napoli	90,00	90,00
	1203	Comune di Napoli	91,00	91,00
	1205	Comune di Napoli	73,00	33,00
	1207	Comune di Napoli	50,00	20,00
		Totale		529,00
	Tratto stradale e marciapiede via P.Guidone			197,00
	Marciapiede Corso Quattro Novembre			163,00
	Tratto stradale su Strada Comunale delle Cavolelle			321,00
	AREE PUBBLICHE COMPRESSE NEL LIMITE D'INTERVENTO ED ESCLUSE DAL PUA		Tot.	1.210,00
	SUPERFICIE COMPLESSIVA D'INTERVENTO		Tot	11.100,00

4. L'area d'intervento



Foto zenitale con individuazione dell'area oggetto d'intervento

L'intervento si colloca su un'area situata tra il nucleo abitato del quartiere Barra e via delle Repubbliche Marinare e ricomprende il margine ad est di questa.

Via delle Repubbliche Marinare, conosciuta anche come strada "Residenziale" è il risultato, nella sua configurazione attuale, dal tombamento dell'alveo che da Ponticelli arriva fino al mare, e da interventi, prima di sopraelevazione e poi successivamente di ripristino, anche per la parziale demolizione della stessa sopraelevazione realizzata per consentire l'evacuazione delle zone in caso di calamità naturale, dimostratasi, non solo inutile ma addirittura controproducente.

Attualmente non vi è alcuna percezione dell'alveo sottostante, la strada si presenta, con una sezione ampia (circa 19 metri) con carreggiata a doppia corsia e spartitraffico centrale, che si interrompe in corrispondenza degli incroci. Gli interventi recenti hanno trasformato due intersezioni serviti da semafori, in rotonde. In particolare, il tratto stradale interessato parte da un'ampia rotonda collocata all'incrocio con Corso Quattro Novembre.

L'area d'intervento ricomprende, oltre a parte di via delle Repubbliche Marinare, tre tratti stradali secondari: Via Prospero Guidone, limitatamente alla parte terminale di innesto su via delle Repubbliche Marinare, la strada comunale delle Cavolelle e Corso Quattro Novembre. La strada comunale delle Cavolelle, appartenente alla viabilità storica del quartiere, per i sensi di marcia esistenti, è utilizzata solo come uscita dal distributore di carburanti collocato sulla rotonda.

L'area d'intervento comprende due lotti distinti di cui, quello a nord, è totalmente in disuso, quello a sud, tra via Prospero Guidone e Corso Quattro Novembre è, invece, in stato di semiabbandono.

5. Inquadramento morfologico ed idrogeologico del sito

Dallo studio geologico e dall'acquisizione di dati documentali, si rileva che il sito è stabile dal punto di vista geomorfologico ovvero che:

- L'area non risulta classificata come area di tutela ai sensi del Piano stralcio per la Tutela del suolo e delle risorse idriche, DGRC n.488 del 21/09/2012.
- L'area non risulta classificata tra le aree di rischio idraulico individuate dal piano stralcio di assetto idrogeologico DGRC n.466 del 21/10/2015.
- l'area risulta non ricompresa tra quelle individuate dal PRG vigente come sottoposta a vincoli geomorfologici.

Il sito oggetto dell'intervento ha una morfologia tabulare, ovvero pianeggiante, per la parte libera da manufatti stradali, con quota altimetrica posta a circa ml.8,00 dal l.m.

I lotti si presentano sottoposti rispetto alla viabilità perimetrale, tranne che sul lato di corso Quattro Novembre. Tale condizione è dovuta agli interventi di espansione del quartiere degli ultimi 50 anni.

La zona d'indagine ricade nella valle alluvionale del bacino del fiume Sebeto a circa 1.500-2000 mt. di distanza dalla foce. La rete idrografica superficiale è assente. Secondo lo studio geologico, la piezometrica è attestata a circa mt.2,40 dal piano di calpestio attuale ed è ovviamente variabile in funzione dei periodi di massima piovosità e di massima magra. nel complesso la circolazione idrica sotterranea dell'area, può essere raggruppata in un unico

corpo idrico con rami anastomizzati collegati da “flussi di drenanza” sia verticali che orizzontali.

Al fine di verificare le caratteristiche stratigrafiche, geomeccaniche e sismiche dei terreni interessati al piano particolareggiato, è stata eseguita una campagna di indagini geognostiche contenute nello studio geologico predisposto per il PUA.

Si riportano le conclusioni della relazione geologica allegata:

“Le caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche, dell’area in studio, sono compatibili con la realizzazione delle opere da eseguire. Ai sensi della Normativa Regionale e Nazionale vigente, le opere in progetto sono altresì compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti nel Territorio Comunale.

- l’area è ubicata in zona sismica $C = 2^\circ S=9$
- la falda idrica è presente a circa 2,40 mt. dal p.c.
- l’area in esame dal punto di vista morfologico è stabile

Il progetto di PUA tiene conto dei dati riportati nello studio geologico ed in particolare la presenza della falda idrica ad una profondità di circa mt. 2,40.

Al fine di evitare che il piano di posa delle fondazioni, in fase di progettazione esecutiva delle opere, possa ricadere nella zona di oscillazione della falda freatica, il Piano ridefinisce la quota di sistemazione esterna dei lotti privati edificabili rendendo omogenea la quota di imposta dei fabbricati con la sistemazione urbana più prossima.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione geologica e all’elaborato grafico U8 “Profili regolatori di progetto”.

6. Descrizione dello stato vegetazionale

Nella tavola dell’uso agricolo del suolo contenuta negli elaborati della Variante generale del 2004, l’area in parte è classificata come occupata da “ex coltivi” ed in parte non viene classificata.

L’evoluzione successiva dell’uso agricolo del suolo, per l’area interessata al PUA, è deducibile dalla tavola di analisi “QC – 4 a 2” contenuta negli elaborati del preliminare di PUC in cui è classificata come “naturalità esistente o potenziale”.

Diversamente la Carta della Natura – ISPRA 2019, sempre contenuta nel preliminare di PUC, non censisce l'area, riconoscendone il sostanziale abbandono da un punto di vista colturale.

La zona a "NORD" è suddivisa in due aree di cui, quella più esterna, è totalmente degradata in parte ricoperta da erbacce secche ed in parte ricoperta da una massicciata di calcestruzzo, quella confinante con via Prospero è, invece, in stato di semiabbandono ma con la presenza di alcune piante di olivo e di agrume;

La zona a "SUD" attualmente è l'appezzamento più curato, esso si può idealmente suddividere in tre sotto aree di cui quella centrale è in migliori condizioni delle altre e ospita alcuni alberi da frutto di piccole dimensioni e un bell'esemplare di fitolacca; la parte confinante con via Prospero presenta molti esemplari di palme (quasi tutti completamente disseccati o comunque in cattive condizioni), alcuni agrumi e un bell'esemplare di sofora sul confine tra il vialetto d'ingresso e l'appezzamento, la parte confinante con Via 4 Novembre a più povera di piante, vie qualche pianta di melograno ed una piccola siepe di oleandri a ridosso del confine con la strada. Nell'insieme l'area lascia poco spazio ad elementi vegetativi significativi dal punto di vista agronomico-paesaggistico, appare come un suolo agricolo coltivato, con vecchi residui di frutteto misto.

Tutti i soggetti arborei presenti al momento del sopralluogo, sono stati censiti e sono stati riportati tutti nella tabella allegata alla relazione specialistica allegata al PUA a cui si rimanda per maggiori dettagli.

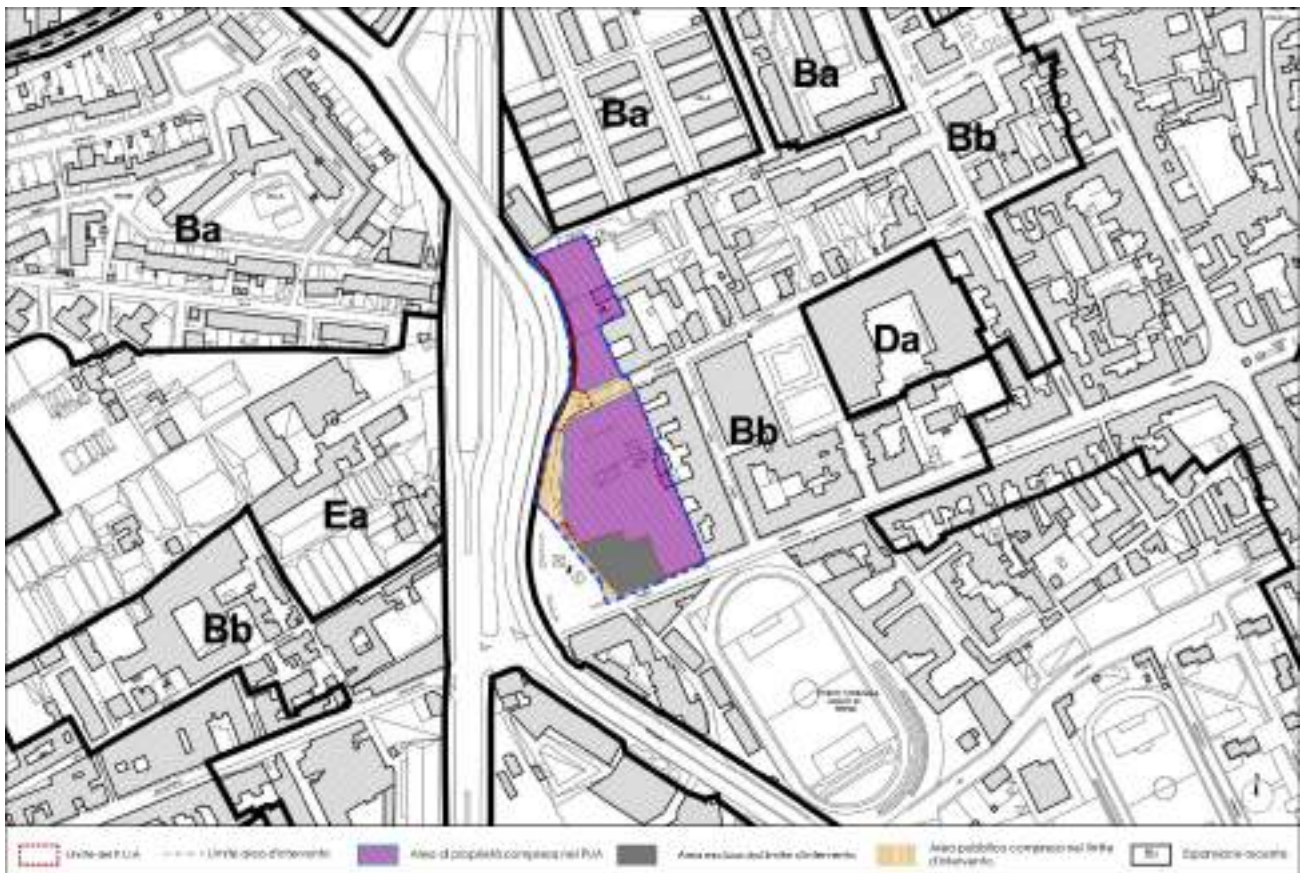
Con Disposizione Dirigenziale n.12 del 16 luglio 2021 è stata approvata l'esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni da recepire nella fase di approvazione del piano o del progetto definitivo.

Le prescrizioni per gli aspetti relativi alla componente agronomica, sono:

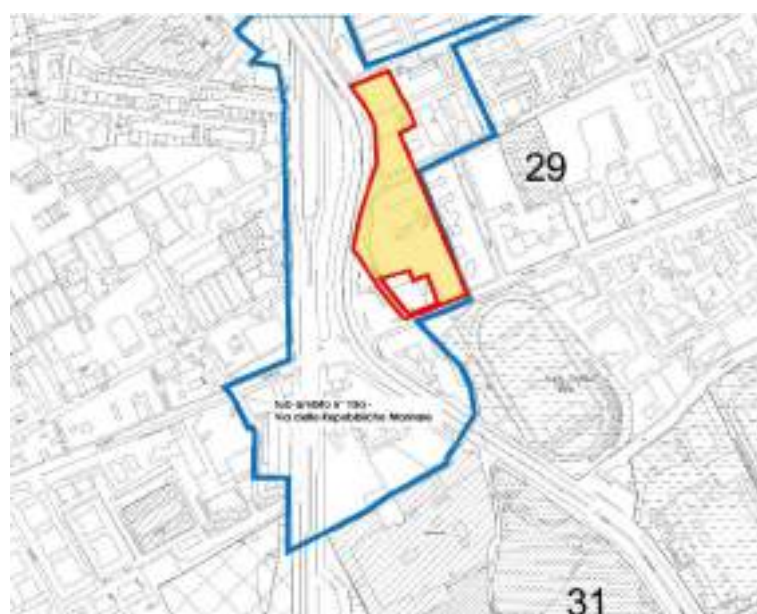
- Laddove non risultassero chiare interferenze/incompatibilità con le previsioni progettuali, gli esemplari di agrume ed ulivo in migliori condizioni vegetative, presenti nell'area "Nord" vengano conservati in sito;

- Prevedere la sostituzione delle *pawlonie* previste su filare nell'area "Nord", con altre specie a predominante sviluppo verticale, con contestuale accrescimento diametrale contenuto.

Il progetto definitivo ha recepito tali prescrizioni.



Zonizzazione di Piano



perimetro ambito 15a

7. Regime urbanistico

7.1 Disciplina della Variante al PRG di Napoli e vigenza dei vincoli sovra ordinati

Le aree comprese nel progetto di PUA, ricadono nella zona di variante al PRG di Napoli sottoposta alle norme di cui all'art. 33 delle N.T.A. per le zone Bb e nel Sub-Ambito n.15a, via Repubbliche Marinare – via Alveo Artificiale, normato dall'art.146 delle NTA.

I lotti sono sottoposti al vincolo di cui al Testo unico n.42/2004, art.142 comma1 e ss.mm.ii. in quanto ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 mt. dall'alveo Volla, attualmente tombato.

L'area non è gravata da vincoli archeologici, geomorfologici ed è esente dalla pericolosità da rischio frane, da quella idraulica e non è sottoposta alla normativa per le aree ricadenti nel sito di interesse nazionale "Napoli Orientale".

L'area non ricade nel perimetro della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico, Zona Rossa del Vesuvio (DPCM del 14/02/2014)

Le aree comprese nel Piano Urbanistico possono essere sottoposte a pianificazione attuativa ai sensi dell'art.2 comma 3 delle NTA della Variante al PRG, secondo il quale è possibile proporre il frazionamento dell'ambito nel rispetto delle finalità espressamente previste.

7.2 Le motivazioni e gli obiettivi della proposta di piano, in rapporto alla disciplina del PRG per il territorio interessato e ai risultati attesi.

Il piano interviene su un'area ampiamente urbanizzata e dotata di attrezzature pubbliche, per lo più realizzate a seguito dell'evento sismico del 1980. Infatti in questa parte della città, ai margini del quartiere Barra e al confine con il quartiere di San Giovanni a Teduccio, presumibilmente rimasta libera da insediamenti residenziali per la presenza dell'alveo di Volla, fu intrapresa una vasta azione di riqualificazione e dotazione di attrezzature sportive e per l'istruzione.

Il progetto proposto intende completare il disegno urbano esistente "ricucendo" il margine sul lato di via delle Repubbliche Marinare rientrando nel perimetro del quartiere Barra. In definitiva la realizzazione di un polo commerciale e di attrezzature pubbliche integrate ad esso, previste dal piano attuativo, si propone non quale nuova centralità ma, piuttosto, quale ridisegno del margine urbano esistente.

Nell'area più a nord, è collocato il parco urbano, che insieme al giardino urbano, è oggetto di cessione nel rispetto degli standard definiti dall'art. 5 del DM 1444/68, e che come di seguito meglio specificato, potrà essere posto a servizio della scuola per l'infanzia esistente.

7.3 Coerenza del piano con le previsioni di ambito. La previsione relativa alla scuola adiacente il PUA

L'area rientra nell'ambito 15 (serre di Pazzigno), art.145 delle NTA in cui la variante "persegue l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano per la formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi caratterizzato dalla continuità con il sistema degli orti e delle serre", e nel Sub-Ambito 15a, le cui previsioni, come da art.146 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale, sono così sintetizzabili:

- eliminazione della rampa di via Repubbliche Marinare su via Alveo Artificiale;
- demolizione della scuola materna esistente e sua ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica di due immobili all'incrocio tra vie Repubbliche Marinare e corso Protopisani, per ridefinire il nodo stradale;
- realizzazione del parcheggio interrato per 400 posti auto "Figurelle" nell'ambito del programma Urbano parcheggi del Comune di Napoli;
- riqualificazione della stazione di Barra della linea 4 della metropolitana, con realizzazione di parcheggio di interscambio locale;

- prolungamento di via Alveo Artificiale.

Il piano urbanistico comunale prevede per il sub-ambito 15a, la dotazione di una superficie di almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione.

Il piano attuativo appare coerente con la disciplina d'ambito in quanto non propone interventi residenziali rafforzando invece la vocazione di asse attrezzato con attrezzature pubbliche e con strutture private commerciali.

A sostegno di questa valutazione, il servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, nella lettera di trasmissione del parere reso dalla Commissione Urbanistica, del 11.12.2020, protocollo PG/2020/826435: *“ritiene le previsioni di PUA coerenti sia con l'obiettivo riportato alla lettera d) dell'art.145 che disciplina l'ambito 15 Serre-Pazzigno, sia con l'obiettivo riportato al punto b) del comma 2 dell'art. 146 che disciplina il sub-ambito 15a Repubbliche marinare – alveo artificiale.*

inoltre le quantità previste al comma 2 dell'art.146 e cioè “...almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione” sono rivolte allo strumento urbanistico esecutivo previsto al comma 1, vale a dire all'intera estensione del sub ambito 15a. La proposta di PUA in esame, che evidentemente rappresenta uno stralcio relativo a quota parte dell'ambito, partecipa al soddisfacimento di tale obiettivo con la previsione di 3.312 mq di spazi pubblici da destinare a verde pubblico”.

Il parco a verde urbano, collocato nel lotto limitrofo alla scuola, contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di verde pubblico contenuti nella norma d'ambito e si pone a servizio delle strutture scolastiche presenti nell'area.

Anche l'ampio parcheggio a servizio dell'insediamento commerciale, in virtù della norma regionale che prevede che la configurazione degli spazi destinati a parcheggio debba “consentire l'apertura delle aree per l'intera fascia oraria di attività commerciale e la possibilità di uso del parcheggio da parte del Comune, nei periodi di chiusura dei relativi esercizi commerciali, per spettacoli, manifestazioni, fiere ed eventualmente per esperienze di commercio su aree pubbliche”, si presta strategicamente ad un uso integrato con le

attrezzature sportive limitrofe che non sono dotate di parcheggio. Inoltre, la sua particolare posizione (collocato tra i centri abitati di Barra e San Giovanni), rende questa struttura a servizio anche delle strade commerciali esistenti.

Il piano prevede, inoltre, la realizzazione di un ampio “Giardino Urbano” lungo via delle Repubbliche Marinare, che insieme agli interventi di arredo e verde lungo i marciapiedi, realizza, in questo tratto, un vero e proprio asse stradale a parco.

Il Giardino urbano comprende inoltre, uno spazio pubblico destinato allo “sgambamento per cani” come previsto dal vigente Regolamento per la tutela degli animali, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 25/07/2012 all’art.23 comma 2. Le aree dedicate ai cani sono complessivamente di mq. 305. Esse sono composte da tre recinti: i primi due, prospicienti via P.Guidone, sono destinati ai cani di taglia medio/grande (rispettivamente di mq. 120 e mq. 90) Il terzo recinto prospiciente corso IV Novembre è dedicato ai cani di piccola taglia e misura mq 95.

L'area di sgambamento per cani è costituita, al fine di migliorare il benessere dei cani attraverso la libera attività motoria, in spazi ampi, riservati ed opportunamente protetti rispetto alla restante utenza del verde pubblico. Essa è opportunamente recintata e segnalata con un cartello riportante la dicitura “Area di sgambamento per cani” e le norme generali di comportamento da tenersi all’interno dell’area.

Un chiarimento specifico va dedicato alla previsione di ambito relativa alla scuola adiacente il PUA.

Nella disciplina del sub-ambito 15.a è previsto lo spostamento della scuola esistente confinante con il lotto “A” del Piano, successivamente tale necessità è stata ritenuta non più valida, si riporta quanto contenuto nella relazione istruttoria della precedente proposta di PUA preliminare avanzata dalla società MANDES: “a seguito di richiesta effettuata da questo ufficio con nota 61/M del 18.02.10, il presidente della Municipalità 6, con nota prot. 76/M del 09/03/10, ha formulato alcune osservazioni, in particolare non si ritiene opportuno l’abbattimento della scuola esistente, previsto dalla disciplina d’ambito, considerata che attualmente tale struttura scolastica risulta indispensabile per il quartiere”.

Lo stesso servizio Pianificazione Urbanistica Attutiva nella nota di trasmissione del parere della Commissione Urbanistica, *ribadisce che “la realizzazione dell’edificio scolastico può scaturire come obbligo da parte del proponente di un PUA solo quando tra le destinazioni*

delle opere private è presente quella residenziale. va tuttavia rimarcato che la Proposta di PUA in esame costituisce indubbiamente una reale opportunità di ottenere la condizione preliminare necessaria al conseguimento dell'obiettivo d'ambito, vale a dire l'acquisizione dell'area al patrimonio comunale. Una volta acquisita l'area al patrimonio comunale ed averla evidentemente sottratta alla eventuale edificazione privata, può considerarsi conseguita la condizione preliminare necessaria, preordinata alla eventuale attuazione futura della prescrizione d'ambito”

La stessa commissione urbanistica ha sottolineato nel parere che, secondo quanto dichiarato dal rappresentante della Municipalità che ha partecipato alla riunione di presentazione del PUA in commissione, la scuola è funzionante ed ha anche accorpato diversi plessi del circondario.

7.4 Coerenza del piano rispetto alle previsioni del preliminare di PUC

Per quanto riguarda la compatibilità ambientale, la Commissione Urbanistica Comunale, nella seduta del 07/12/2020, così come riportato nella nota di trasmissione alla MANDES dell'11/12/2020 (PG/2020/826435) del Servizio Pianificazione urbanistica Attuativa, ha verificato la Proposta di PUA in relazione agli obiettivi del preliminare di PUC della città di Napoli riportati nella Carta di Rigenerazione Urbana del preliminare di PUC.

La Carta di Rigenerazione Urbana, “è finalizzata a individuare le diverse aree di rigenerazione urbana del territorio comunale in cui dovranno essere contestualizzati gli obiettivi qualitativi e quantitativi delle azioni del PUC. Tale elaborato dunque non fornisce solo la graduazione dei diversi livelli di “trasformabilità” del territorio, ma assume una valenza strategica e di guida per l'implementazione del PUC, sia nella parte strutturale che in quella operativa”

L'area del PUA è classificata come area per la “Realizzazione di parchi territoriali”. nel documento strategico si riporta che “le aree di rigenerazione per la realizzazione di nuovi parchi sono finalizzate a recuperare suolo per il completamento della rete ambientale e migliorare la dotazione di aree verdi per la collettività”

In tale area il PUC prevede i seguenti obiettivi:

- 1) Città sicura e sostenibile;*
- 2) Città accogliente e collettiva;*
- 3) Città produttiva e abitabile.*

Tali obiettivi prevedono le seguenti azioni:

per il punto 1) “rigenerare l’ambiente e gli ecosistemi, tutelare le biodiversità, promuovere la resilienza ai cambiamenti climatici. tutelare i paesaggi urbani, culturali e agricoli e i grandi parchi territoriali. Normare le aree a rischio ambientale ed antropico.

per il punto 2) incrementare e migliorare i servizi urbani integrati alla scala urbana e di quartiere.

per il punto 3) riconvertire le aree degradate e produrre terra.

Come riportato nella nota di trasmissione del parere della commissione urbanistica, “il PUA in oggetto, rispetto alle previsioni del PUC, senz’altro contribuisce al miglioramento della dotazione di aree verdi per la collettività, incrementa e migliora i servizi urbani integrati alla scala urbana e di quartiere e opera una riconversione di aree attualmente degradate con un intervento che, attraverso la realizzazione di spazi verdi attrezzati e alberati, mira alla rigenerazione ambientale dell’area.

7.5 Coerenza del piano rispetto agli obiettivi di pianificazione dell’adattamento climatico urbano

L’amministrazione comunale della città di Napoli aderisce al progetto **CLARITY-INTEGRATED CLIMATE ADAPTATION SERVICE TOOLS FOR IMPROVING RESILIENCE MEASURE EFFICIENCY** (servizi integrati per l’adattamento climatico al fine di migliorare l’efficacia delle misure di resilienza urbana), sviluppato nell’ambito del Programma quadro europeo per la Ricerca e l’Innovazione Horizon 2020.

Tale programma ha come scopo ultimo orientare la pianificazione generale e i piani attuativi verso progetti che possano aumentare la resilienza della città all’impatto del cambiamento climatico.

In particolare il programma CLARITY propone, attraverso casi studio, metodologie e strumenti da adottare nelle azioni concrete di trasformazione del territorio.

Le attività di ricerca e sperimentazione promosse dal comune di Napoli sono stati oggetto del Webinar del 16 luglio 2020. L’esperienza presentata è stata sviluppata in un’area studio del quartiere Ponticelli non lontano dall’area oggetto di PUA. Gli strumenti per aumentare la resilienza urbana individuati dallo studio sono in sintesi i seguenti:

- 1) Extensive/Intensive green roofs (tetti verdi);

- 2) Cool roofs (tetto freddo);
- 3) trees (alberi – forestazione urbana);
- 4) retention basins (bacini di ritenzione);
- 5) urban agriculture (orti urbani);
- 6) Green facades (facciate verdi);
- 7) public ground floors (piani terra pubblici);
- 8) Canopies (tettoie)

Il PUA, già nella prima stesura, utilizza ampiamente questi strumenti progettuali, sia nella parte pubblica che in quella privata. Nella descrizione del progetto verranno evidenziati tutti gli aspetti finalizzati allo sviluppo della resilienza dell'ambito urbano d'intervento ai cambiamenti climatici.





lotto limitrofo alla scuola esistente

B) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E DELL'AREA D'INTERVENTO

La tabella che segue riporta in sintesi il dimensionamento del piano i cui valori sono meglio descritti nei paragrafi successivi.

Tab.2 Sintesi urbanistica

	superfici	Slp (sup. lorda di piano)	superficie di vendita	volumi	Altezza massima	Aree oggetto di cessione	parcheggi pertinenziali	
							a raso	interrati
	mq	mq	mq	mc	m	mq	mq	mq
	<i>Insedimenti commerciali</i>							
lotto C	Media struttura di vendita per il commercio di prodotti di tipo alimentare e non alimentare MA/M							
	superficie coperta	1.916,00	4.077,36	973,00	17.035,19	10,68	-	1.838,00
	superficie scoperta	2.946,00					1.137,00	-
	tot. Lotto C	4.862,00	4.077,36,	973,00	17.035,19	10,68		2.975,00
	<i>Opere di urbanizzazione secondaria</i>							
lotto A	Verde pubblico – Parco Urbano	2.695,00	28,00		84,00	3,00		25,00
			28,00		84,00	3,00		25,00
lotto B	Verde pubblico – Giardino Urbano	1.187,00						
	tot. Verde pubblico (A+B)	3.882,00				3.882,00		
	<i>Urbanizzazioni primarie su aree pubbliche</i>							
	Aree pubbliche inserite nel PUA	1.146,00						
	Aree pubbliche inserite nel limite d'intervento ed escluse dal PUA	1.210,00						
	tot. Opere di Urbanizzazione primaria	2.356,00						
	Lotto edificabile (lotto C)	4.862,00						
	Opere di urbanizzazione secondaria (lotto A+B)	3.882,00						
	Aree pubbliche inserite nel Pua	1.146,00						
	Superficie totale oggetto di Pua	9.890,00						
	Aree pubbliche inserite nel limite dell'intervento ed escluse dal PUA	1.210,00						
	Superficie totale d'intervento	11.100,00						



zonizzazione su base catastale

8. Determinazione del volume edificabile.

Per la determinazione delle superfici, su cui applicare l'indice di fabbricabilità territoriale, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta, comprese nel perimetro del PUA, si sono confrontati i dati riportati nelle visure catastali con quelli derivati dalla misurazione effettuata sull'aerofotogrammetria in formato elettronico (file dxf), acquisito presso gli uffici del servizio urbanistica del comune di Napoli. Tali dati sono lievemente, discordanti tra loro per minimi valori numerici, viste le considerazioni precedenti.

Pertanto, i valori del piano che derivano direttamente dall'applicazione di indici (mc/mq), saranno calcolati tenendo conto della misurazione in metri quadrati più sfavorevole, ovvero quella riportata nelle visure catastali.

In conclusione, la superficie del PUA su cui applicare l'indice di fabbricabilità territoriale (2mc/mq) è pari a mq. 8.744,00. Pertanto, il volume edificabile di progetto è pari a MC. 17.488,00, a cui si dovrà aggiungere il volume edilizio funzionale alle attività di interesse pubblico previste dal piano esecutivo.

Il volume edificabile nel PUA è di: MC.17.488,00

9. Verifica del volume di progetto

La volumetria di progetto è pari a mc. 17.035,19

- Livello fuoriterra = mq 1.834,29 x 7,18 m = 13.551,24 mc.
- Livello seminterrato = mq 2.243,07 x 1,37 m = 3.483,95 mc.

L'altezza di 1,37 m, è data dall'altezza media ponderale ($327,28 \text{ mq} / 239,24 \text{ m} = 1,37 \text{ m}$), ove m 239,24 rappresenta il perimetro e 327,28 mq rappresenta l'area emergente.

Il volume così determinato genera 17.035,19 mc < di mc 17.488,00 ammissibili.

Risulta considerata nel calcolo complessivo del volume, anche la porzione destinata a porticato, determinata nella misura del 60% di quella effettiva.

la volumetria di progetto risulta inferiore al volume ammissibile del PUA pari a 17.488,00mc. Per maggiori approfondimenti sulle modalità di calcolo del volume di progetto si rimanda alla tavola grafica *U14 calcolo della superficie lorda e verifica e del volume*

Volume di progetto mc 17.035,19 < mc 17.488,00 Volume ammissibile



Pianta di progetto

10. Determinazione della superficie lorda di pavimento

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede la realizzazione di un nuovo insediamento di carattere commerciale, pertanto è fondamentale per il rispetto di quanto previsto all'art.3 del d.m. n.1444/1968, determinare la superficie lorda di pavimento (Slp) da cui far discendere la superficie, di proprietà del proponente, da cedere per standard edilizi.

Per la determinazione della Slp si tenuto di conto delle seguenti definizioni:

- 1) regolamento edilizio nazionale in cui si definisce quale superficie lorda la “somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie”;
- 2) art.7 “Parametri quantitativi” delle NTA della variante di PRG che definisce quale superficie lorda di pavimento “la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati”

Si è tenuto conto anche della definizione riportata nella sentenza n. 559 del 5 febbraio 2015, del Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale (Sezione Quarta): *“la somma delle superfici lorde di un fabbricato comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli abitabili o agibili, fuori o dentro terra degli edifici qualunque sia la loro destinazione d’uso, compresa la proiezione orizzontale dei muri delle scale fisse e mobili e dei vani ascensori”*

Nel caso specifico sono state computate quali Slp le aree individuate nel progetto preliminare della parte edilizia, ovvero:

- 1) Area compresa nel limite perimetrale della sagoma di progetto del livello fuoriterra;
- 2) Area compresa nel limite perimetrale della sagoma di progetto del livello interrato;

Nel calcolo non è stata considerata la superficie della cabina elettrica (locale tecnico), mentre le superfici con doppia altezza sono state conteggiate una sola volta.

Dai calcoli riportati nella tavola U14 “CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA E VERIFICA DEL VOLUME” la superficie lorda di pavimento è pari a mq. 4.077,36

La superficie lorda di pavimento di progetto è pari a mq 4.077,36



11. Individuazione dei lotti e delle UMI

Il PUA ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/2004, ha valore e portata di piano di lottizzazione di cui alla L.17 agosto 1942, n.1150. In conformità alle previsioni contenute nella Variante generale al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2001, il piano definisce gli interventi per la ristrutturazione urbanistica delle aree oggetto dell'intervento. In particolare, il piano individua un lotto edificabile privato (LOTTO C), e due lotti pubblici destinati alla realizzazione di un Parco Urbano (LOTTO A) e di un Giardino Urbano (LOTTO B) entrambi per il soddisfacimento degli standard urbanistici. Il piano prevede, inoltre, la riqualificazione di una parte delle urbanizzazioni primarie esistenti e limitrofe. Non sono previste nuove viabilità pubbliche.

Il Piano si attuerà attraverso tre Unità Minime d'Intervento:

UMI 01 Struttura commerciale, parcheggio e realizzazione della cabina elett. (LOTTO C);

UMI 02 Opere di sistemazione della viabilità pubblica compresa nell'area d'intervento;

UMI 03 Parco Urbano e Giardino Urbano (LOTTO A-B)

12. Parametri urbanistici

I parametri urbanistici, individuati per i singoli lotti di piano, sono:

LOTTI "A" e "B" – SPAZI PUBBLICI

Per i lotti a destinazione pubblica, 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.

LOTTO "C"- DESTINAZIONE COMMERCIALE

- Indice di copertura, valore massimo = 50% del lotto edificabile
- Superficie lorda di pavimento, valore massimo = mq 4.077,36
- Distanze minime: dai confini mt.5,00; dalle costruzioni esistenti mt. 10,00;

- Altezza massima delle nuove costruzioni = mt. 10,68
- Volume massimo edificabile = mc 17.035,19.

Il progetto di PUA in fase definitiva contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da consentire la realizzazione degli interventi edilizi anche con SCIA in conformità a quanto stabilito dal comma 1 lettera b) dell'art.23 del DPR 6 giugno 2001, n.380.

Tutti i parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nelle seguenti tavole di piano preliminare:

U.3 Dimensionamento, parametri urbanistici e destinazioni d'uso;

U.6 Planimetria Generale di Progetto;

U.8 Profili Regolatori di Progetto;

U.14 Calcolo della superficie lorda e verifica del volume

Per tutto quanto non espressamente previsto nel PUA si farà riferimento a quanto contenuto nelle norme del Regolamento Edilizio vigente al rilascio del permesso di costruire, delle NTA del PRG vigente e a tutte le norme di settore.

I manufatti da realizzare rispetteranno le distanze dai fabbricati circostanti l'area del PUA e dai confini dei lotti, in conformità con quanto prescritto dall'art. 68 del Regolamento edilizio, dall'art.12 delle NTA della variante generale al PRG relativamente alla previsione del comma 3, dal codice della strada e dal DM 1444/68. La distanza andrà computata dal punto di massima sporgenza dei manufatti.

13. Standards urbanistici (comma 2, art.5 del dm.1444/68)

Il piano soddisfa il fabbisogno di spazi pubblici determinato dal DM 1444/68. Per le attività commerciali il decreto prescrive una quantità minima di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, pari a mq.80/mq100 di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. La particolare condizione urbana

al contorno, caratterizzata da una buona dotazione di stalli per parcheggio lungo la viabilità comunale ha suggerito di presentare la proposta, condivisa dal Servizio di Pianificazione Attuativa, concentrando l'intera cessione di aree per la realizzazione di un parco attrezzato di quartiere. Tale scelta è sostenuta anche dalla necessità di contribuire allo sviluppo del parco lineare lungo via delle Repubbliche Marinare.

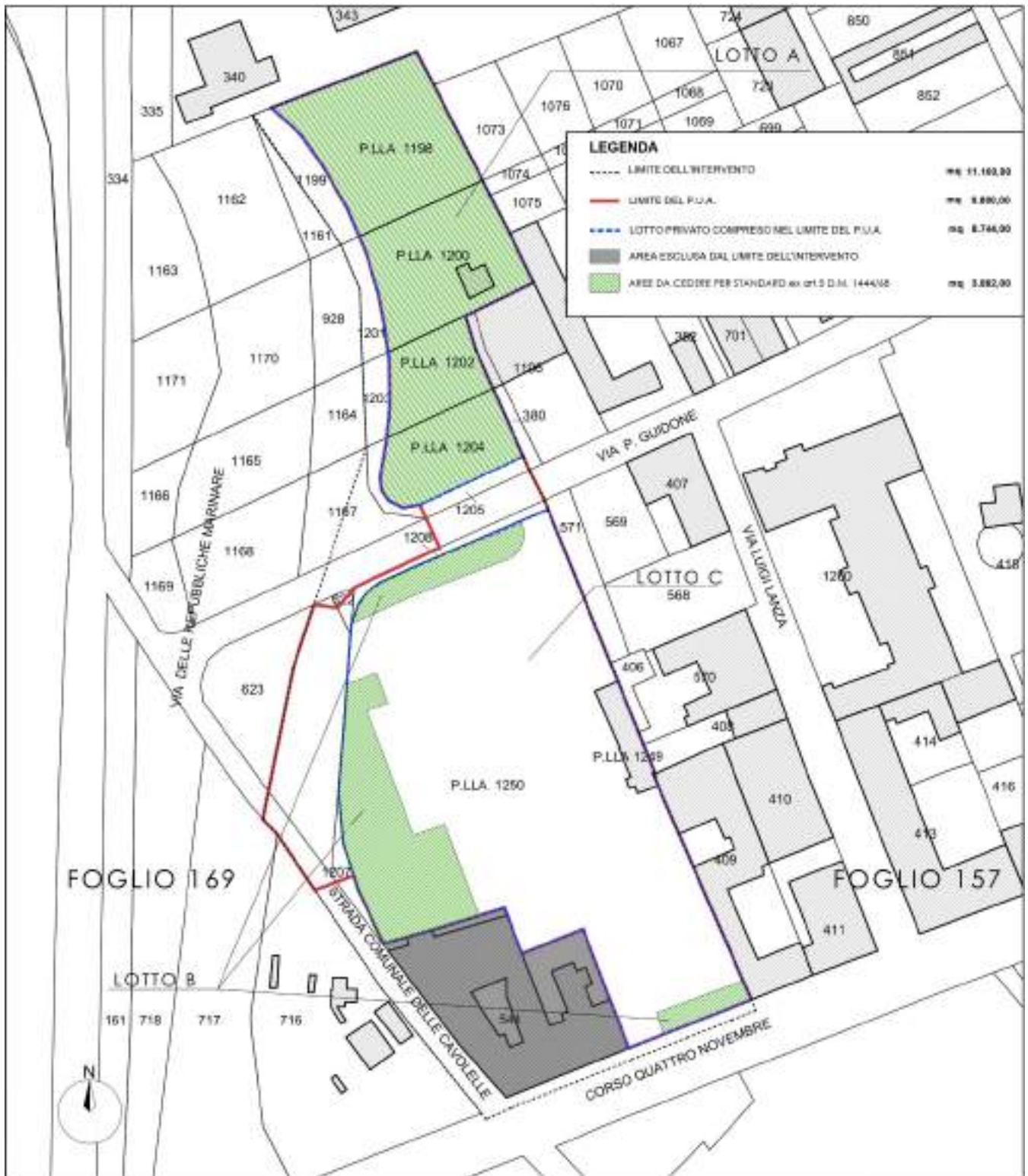
Inoltre, si prende atto che la Commissione urbanistica, concordando sulla scelta di privilegiare l'offerta di verde attrezzato ha anche chiesto di valutare l'opportunità di riservare adeguata quota di parcheggi ad uso pubblico funzionale al quartiere e per i fruitori degli spazi verdi ceduti al Comune. Pertanto, il proponente, ritenendo aderire a questa richiesta, ha individuato una quota di parcheggi da destinare ad uso pubblico.

Il piano particolareggiato, in questa ultima versione, prevede la dotazione di spazi pubblici mediante la realizzazione e la relativa cessione di due aree a parco: la prima destinata a parco urbano, per una superficie di mq 2.695,00 che rappresenta l'intero lotto adiacente alla scuola materna confinante con il PUA; la seconda di mq 1.187,00 ricavata nel lotto esistente a sud e che sarà destinata a Giardino Urbano. Complessivamente le aree cedute come standard urbanistico hanno superficie pari a mq 3.882,00

La superficie di verde pubblico di progetto è pari a mq 3.882,00

Tab.3 – Soddisfacimento degli standards ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n.1444

Parametro	Slp (lotto commerciale)	Verde (40/100 slp)	Parcheggi (40/100 slp)	tot.
	<i>Mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
<i>80/100 slp</i>	4.077,36	1.630,94	1.630,94	3.261,88
dotazione		3.882,00		3.882,00



Individuazione delle aree da cedere per standard

13.1 Fabbisogno di standard derivante dall'art.146 delle NTA per il sub-ambito 15a

Per quanto riguarda il fabbisogno di standard derivante dall'art. 146 delle Nta per il sub-ambito 15a, il comma 2 del sopracitato articolo prevede, "per il piano, complessivamente una superficie di almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione".

Pertanto, dal confronto esplicitato nelle seguenti tabelle g) e h) tra il fabbisogno così come determinato dalla normativa d'ambito (art.146 delle NTA) e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che il piano prevede la realizzazione e la relativa cessione di aree per attrezzature pubbliche in misura superiore al minimo richiesto.

tab. g)

	Superfici	Rapporto percentuale tra la St del sub- ambito e a St del PUA	Istruzione	Verde
	mq	%	mq	mq
St sub-ambito 15-a	182.223,00		17.000	45.000
St PUA	9.890,00	5,43	922,61	2.442,19
<i>Fabbisogno attrezzature da normativa d'ambito</i>			922,61	2.442,19

tab. h)

	istruzione	verde	totale
	mq	mq	mq
fabbisogno	922,61	2.442,19	
dotazione	0,00	3.882,00	
differenza	-922,61	+ 1.439,81	+517,20

Tuttavia, la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto, in quanto la dotazione del piano è rappresentata dalla sola tipologia a verde, non prevedendo la destinazione d'uso di istruzione. Tale circostanza comporta la

necessità di operare una compensazione economica a conguaglio delle opere previste, calcolata rapportando la St del PUA con la St dell'intero sub-ambito 15a. A tal fine si assumono i costi unitari, determinati in via parametrica come sopra aggiornati.

Nella tabella *i)* che segue si riportano per le due tipologie di attrezzature di cui all'art. 146 delle Nta, le superfici previste nel piano e i relativi costi parametrici in termini di differenza (in più o in meno) rispetto alla quota dovuta.

tab. i)

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	Costo parametrico unitario	costo parametrico differenza
	mq	mq	mq	€/mq	€
Istruzione	922,61	0,00	-922,61	651,74	601.301,8414
verde	2.442,19	3.882,00	+1.439,81	166,80	240.160,308
					-361.141,5334

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico calcolato parametricamente e pari a €240.160,308 viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia rimasta scoperta (istruzione). Si precisa a tale riguardo che non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

In conclusione, si determina una quota da portare in monetizzazione calcolata al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati e pari a **€ 361.141,5334**

14. Urbanizzazioni primarie comprese nel perimetro dell'intervento

L'intervento proposto interessa parte di via delle Repubbliche Marinare, via Prospero Guidone, strada comunale delle Cavolelle e corso Quattro Novembre. Lo sviluppo complessivo delle urbanizzazioni primarie interessate dall'intervento è di Mq 2.356,00

Il piano non prevede la realizzazione di nuove urbanizzazioni primarie. Di fatto i lotti interessati all'intervento conservano la configurazione esistente.

Diversamente l'intervento prevede la riqualificazione della viabilità pubblica esistente, complessivamente per Mq 1.210.

In particolare, al fine di migliorare la connessione tra l'intervento ed il contesto urbano e contemporaneamente incentivare e migliorare la percorribilità degli spazi urbani, si propone un intervento di riqualificazione del tratto della strada comunale delle Cavolelle che sarà ripavimentata con lastricato in lastre prefabbricate del tipo pietra vesuviana e sarà attrezzata per essere destinata ad un utilizzo a prevalenza pedonale.

Il piano prevede, inoltre, la dotazione di alberi lungo i marciapiedi e la collocazione di panchine e arredi urbani per la sosta e la percorribilità protetta per diversamenti abili attraverso l'installazione di scivoli, differenziazione di pavimentazione e dissuasori.

Tale urbanizzazione primaria - che il Proponente si assume in obbligo di realizzare oltre il limite dell'onere di urbanizzazione riportato a scomputo, con oneri tecnici ed economici a suo completo carico - non configura onere alcuno per l'Amministrazione, fatto salvo il compito della vigilanza sulla relativa attuazione.

Le aree pubbliche inserite nel PUA sono pari a mq 1.146,00

**Le aree pubbliche inserite nell'intervento ed escluse dal PUA sono pari a
mq 1.210,00**

**Lo sviluppo delle urbanizzazioni primarie interessate dall'intervento è pari a
mq 2.356,00**

15. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria previste a carico del Proponente sono realizzate a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001 e ss.mm.ii.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione", allegata alla Variante al piano regolatore

generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011 e nelle disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015 e n. 1 del 21.01.2019.

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 – luglio 2023, comporta una variazione percentuale pari al 83,10%. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e all'art. 5 del DI 1444/68, aggiornati a luglio 2023, secondo le tabelle allegate alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa PG/2023/859377 del 24.10.2023, risultano i seguenti:

tab. b)

categoria	superficie	costo parametrico unitario	costo parametrico
DI 1444/68	mq	€/mq	€
verde	1.630,94	166,80	272.040,79
parcheggi	1.630,94	178,72	291.481,60
	3.261,88		563.522,39

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici di 3261,88 mq richiesto dal DI 1444/68 per un costo parametrico complessivo di € 563.522,39 il PUA prevede la realizzazione della seguente attrezzatura da standard con relativa cessione delle aree:

tab. c)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2023	Costo parametrico aggiornato
	mq	€	€/mq	€
Area a verde attrezzato	3.882	557.006,36	119,14	462.501,48
Parcheggio a raso	0	0	127,66	0
Totale attrezzature da standard	3.882	557.006,36		462.501,48

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2024, è pari a € 557.006,36.

Ne deriva che i costi delle opere di urbanizzazione previste nel progetto, stimati dal Proponente in € 557.006,36 risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 462.501,48.

15.1 Verifica saldo di eventuale fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione secondaria

Secondo le indicazioni contenute nella citata disposizione dirigenziale n. 4/2015 riguardo alle modalità di calcolo economico relative ai casi di monetizzazione del fabbisogno residuo, dal confronto esplicitato nella seguente tabella f) tra il fabbisogno, così come determinato al precedente art. 9 e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto:

tab. f)

	verde	parcheggi	totale
	mq	mq	mq
fabbisogno	1.630,94	1630,94	3.261,88
dotazione	3.882	0,00	3.882
differenza	2.251,06	-1630,94	620,12

La dotazione del piano è rappresentata dalla sola tipologia a verde, lasciando scoperta la tipologia parcheggio. Resta da verificare se il saldo rimane positivo oppure sia necessario operare una compensazione economica a congruaggio delle opere previste. A tal fine si assumono i costi unitari, determinati in via parametrica come sopra aggiornati.

Nella tabella g) che segue si riportano per le due tipologie di attrezzature richiesta di cui al DI 1444/68, le superfici previste nel piano e i relativi costi parametrici in termini di differenza (in più o in meno) rispetto alla quota dovuta.

tab. g)

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	costo parametrico differenza
	mq	mq	mq	€
verde	1630,94	3.882	2.251,06	375.476,81
parcheggio a raso	1630,94	0,00	-1630,94	-291.481,60
	3261,88	3882	620,12	83.995,21

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico calcolato parametricamente e pari a € 375.476,81 viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia rimasta scoperta. Si precisa a tale riguardo che non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

In conclusione, è verificato il saldo positivo (+ € 83.995,21) e, per quanto riguarda il fabbisogno ex art. 5 del DI 1444/68, non si determina pertanto alcun fabbisogno residuo da monetizzare.

Per quanto riguarda invece il fabbisogno di standard derivante dall'art. 146 delle Nta per il sub-ambito 15a, il comma 2 del sopracitato articolo prevede, "per il piano, complessivamente una superficie di almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione".

Pertanto, dal confronto esplicitato nelle seguenti tabelle g) e h) tra il fabbisogno così come determinato dalla normativa d'ambito (art.146 delle NTA) e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che il piano prevede la realizzazione e la relativa cessione di aree per attrezzature pubbliche in misura superiore al minimo richiesto;

➤
tab. g)

	Superfici	Rapporto percentuale tra la St del sub- ambito e a St del PUA	Istruzione	Verde
	<i>mq</i>	%	<i>mq</i>	<i>mq</i>
St sub-ambito 15-a	182.223,00		17.000	45.000
St PUA	9.890,00	5,43	922,61	2.442,19
<i>Fabbisogno attrezzature da normativa d'ambito</i>			922,61	2.442,19

tab. h)

	istruzione	verde	totale
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	922,61	2.442,19	
dotazione	0,00	3.882,00	
<i>differenza</i>	-922,61	+ 1.439,81	+517,20

Tuttavia, la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto, in quanto la dotazione del piano è rappresentata dalla sola tipologia a verde, non prevedendo la destinazione d'uso di istruzione. Tale circostanza comporta la necessità di operare una compensazione economica a conguaglio delle opere previste, calcolata rapportando la St del PUA con la St dell'intero sub-ambito 15a. A tal fine si assumono i costi unitari, determinati in via parametrica come sopra aggiornati.

Nella tabella i) che segue si riportano per le due tipologie di attrezzature di cui all'art. 146 delle Nta, le superfici previste nel piano e i relativi costi parametrici in termini di differenza (in più o in meno) rispetto alla quota dovuta.

tab. i)

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	Costo parametrico unitario	costo parametrico differenza
	mq	mq	mq	€/mq	€
Istruzione	922,61	0,00	-922,61	651,74	601.301,8414
verde	2.442,19	3.882,00	+1.439,81	166,80	240.160,308
					-361.141,5334



Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico calcolato parametricamente e pari a € 240.160,308 viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia rimasta scoperta (istruzione). Si precisa a tale riguardo che non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

In conclusione, si determina una quota da portare in monetizzazione calcolata al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati e pari a € 361.141,5334.

La convenzione, parte integrante del progetto, disciplinerà l'utilizzo e la gestione di tale area che di fatto sarà a carico del proponente.

15.2 Costo delle Urbanizzazioni primarie

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria è stato stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2024, è pari a:

opere di urbanizzazione primaria = € 300.614,26

nella tabella che segue viene confrontato il valore determinato con Computo Metrico estimativo con i valori derivanti dall'applicazione dei costi parametrici aggiornati a gennaio 2024.

tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2023	Costo parametrico integrato
	mq	€	€	€/mq	€
Riqualificazione urbanizzazioni esistenti	2.356	300.614,26	366.346,98	85,12	200.542,72
Totale	2356	300.614,26	366.346,98		200.542,72

15.3 Verifica di congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste – elaborati 36_CM_UP_1 e 39_CM_US - redatti sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2024, è pari a € 862.020,62 con un valore lordo complessivo pari a € 1.046.334,42

Ne deriva che i costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dal Proponente in € 862.020,62 (301.814,26+ 560.206,36) risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 663.044,20 (200.542,72 +462.501,48).

Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi è maggiore degli oneri ex art. 19 del DPR 380/2001 stimati provvisoriamente in € 217.922,67 (€ 15,05x 0,85x 17.035,19) calcolati, salvo diversa valutazione del competente Servizio Edilizia privata, ai sensi della disposizione dirigenziale della *Direzione Centrale VI- Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie- Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia* n. 667 del 4.08.2022, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PUA.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue.

<i>Tipologia oneri</i>	<i>Stima parametrica (applicando valori parametrici unitari definiti dall'Amministrazione Comunale</i>	<i>Stima provvisoria oneri ex art. 19 del DPR 380/2001</i>	<i>Stima del proponente (utilizzando prezzario vigente della Regione Campania (2024)</i>	<i>Stima degli oneri scomputabili (art.19 del DPR 380/2001) Opere realizzate su aree cedute come standard</i>
<i>Urbanizzazione primaria</i>	200.542,72		€ 301.814,26	
<i>Urbanizzazione secondaria</i>	462.501,48		€ 560.206,36	462.501,48
<i>Totale oneri di Urbanizzazione</i>	663.044,20	€ 217.922,67	€ 862.020,62	462.501,48

16. Dotazione e prestazioni delle aree destinate a Parcheggio (ai sensi della L.R. n.7 del 21 aprile 2020 e dell'art.16 delle N.T.A del PRG)

Con nota PG/342558 del 21/04/2023 si è trasmessa una documentazione integrativa dedicata ad approfondire alcuni aspetti relativi l'intervento edilizio come la consistenza volumetrica dello stesso, la verifica dei parcheggi e l'eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare, per ciò che concerne i parcheggi, nell'elaborato grafico U.12.1 Verifica dei parcheggi si evidenzia come il progetto di PUA rispetti la verifica della L.R. n.7 del 21 aprile 2020 e l'art.41 sexies della L.1150/42.

Il rispetto della quota minima di superficie da destinare a parcheggio è già stato oggetto di verifica, con esito positivo. Difatti, il rispetto delle due normative è da intendersi non in senso cumulativo, come il risultato della somma delle due, ma come soddisfacimento del fabbisogno minimo maggiore, in virtù del fatto che entrambe le norme disciplinano i parcheggi pertinenziali alla costruzione. Nello specifico, la legge Tognoli impone una quantità di parcheggi pertinenziali (mq) rapportata al volume di qualsiasi nuova costruzione (mc), non considerando, dunque, la destinazione d'uso. La legge regionale sul commercio,

invece, prescrive una quota minima di parcheggio (mq) rapportata alla superficie di vendita dell'attività commerciale (mq), in relazione all'utenza attesa per una specifica attività. Si può assumere, dunque, che entrambe le normative misurano, pur con criteri diversi, il fabbisogno minimo di parcheggi per la potenziale utenza e che, pur considerando l'ipotesi di una futura dismissione della funzione commerciale a favore di una conversione ad altro uso (ad es. residenziale), i parcheggi pertinenziali individuati nella misura minima "più alta" sarebbero comunque sufficientemente adeguati al nuovo uso. Per tale ragione, i fabbisogni determinati dalle due norme sono da considerarsi uno assorbente l'altro, in quanto relativi ad una stessa utenza.

Il dimensionamento delle aree di parcheggio è conforme a quanto previsto dalla L.R. n.7 del 21 aprile 2020, ed in particolare all'allegato specifico della suddetta legge, che prevede la dotazione minima di parcheggio definita in questo modo: "Le aree di parcheggio sono computate come insieme dei posti auto e della viabilità di servizio, ad esclusione delle strutture viarie di raccordo con la viabilità di comunicazione."

In particolare, l'allegato riporta per la tipologia di esercizio previste dal PUA (MA/M) il coefficiente da moltiplicare per la superficie di vendita: $MA/M = 1,5$;

Le aree esterne destinate a parcheggio pertinenziale rispondono ai requisiti previsti dalla L.R. n.7 del 21 aprile 2020, ovvero:

- 1) le aree di parcheggio sono in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali (distanza max 300 metri);
- 2) la configurazione non presenta barriere architettoniche per gli utenti fisicamente impediti;
- 3) è prevista una chiara segnalazione del percorso di accesso al parcheggio e di immissione nella viabilità;
- 4) è prevista la separazione tra l'entrata e l'uscita del parcheggio con barriere fisse;
- 5) è prevista la realizzazione di due varchi opportunamente distanziati o separati;
- 6) l'istallazione di due isole per i rifiuti;
- 7) l'attenuazione dell'inquinamento visivo delle aree di sosta veicoli con fasce alberate;
- 8) la configurazione edilizia degli spazi in modo da consentire l'apertura delle aree per l'intera fascia oraria di attività commerciale e la possibilità di uso del parcheggio da

parte del Comune, nei periodi di chiusura dei relativi esercizi commerciali, per spettacoli, manifestazioni, fiere ed eventualmente per esperienze di commercio su aree pubbliche.

Le aree esterne destinate a parcheggio sono progettate, già nella fase preliminare, nel rispetto di quanto prescritto all'art.16 delle N.T.A. del PRG ovvero è previsto il rispetto dell'indice complessivo di piantumazione minimo di 150 esemplari per ettaro.

La Piantumazione degli alberi è rispettosa di quanto stabilito dall'art.892 del Codice civile. In particolare, gli alberi dovranno essere del tipo di non alto fusto in modo da poter essere piantati ad 1,5 metri dal confine.

Sono previsti 94 stalli per auto di cui 7 per diversamente abili ai sensi del Decreto Ministeriale - Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (1 ogni 50 posti o frazioni di 50)

E' prevista la realizzazione di un area di sosta di servizio all'interno del parco urbano di circa 25 mq rispondente ai requisiti della L.6 Agosto 1967, n.765 e ss.mm.ii.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di un parcheggio semi-interrato al di sotto dell'edificio commerciale con cui avrà vincolo di pertinenzialità, collegato con la parte sovrastante mediante tapis roulant e ascensore, nel rispetto delle norme di sicurezza antincendio e di quelle per l'accessibilità per i diversamente abili.

La superficie del parcheggio seminterrato, nei limiti minimi di quanto richiesto dall'art.41 della L.1150/42 e ss.mm. ii., è di mq 1838,00 e contribuisce al soddisfacimento della dotazione minima prevista dalle norme di settore.

La tabella che segue riporta i valori dimensionali dei parcheggi previsti.

Tab.4 – Soddisfacimento dei parcheggi ai sensi della L.R. n.7 del 21 aprile 2020

	riferimento normativo	indice		superficie di vendita	volume	dotazione minima parcheggi pertinenziali	Superfici previste dal piano
		<i>mq/mq</i>	<i>mq/mc</i>	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
Struttura commerciale							
Media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari non alimentari M/AM	Lrc 7/2020	1,50		973,00		1.459,50	2.975,00
	art.41 sexies L.1150/42		1/10		17.035,19	1.703,52	

La superficie destinata a parcheggio è pari a mq 2.975,00 > dotazione minima

Per quanto riguarda i parcheggi privati a raso e seminterrati, il Servizio Pianificazione Urbanistica attuativa, interpretando quanto riportato nel verbale della commissione urbanistica, suggerisce di:

- 1) incentivare e valorizzare la presenza del verde e prevedere una maggiore articolazione dei percorsi pedonali anche di collegamento tra le varie funzioni del Piano (ipotesi di fruibilità con accesso diretto dal Corso IV Novembre);
- 2) valutare l'opportunità suggerita dalla Commissione Urbanistica di riservare adeguata quota di parcheggi ad uso pubblico funzionale al quartiere e per i fruitori degli spazi verdi ceduti al Comune.

Il progetto di PUA nella presente stesura prevede un incremento della presenza del verde collocando, dove lo spazio lo consente, un'aiuola con filare di siepe come elemento separatore degli stalli e migliora i percorsi a pedonalità protetta nelle aree di movimentazione dei veicoli.

16.1 Parcheggi ad uso pubblico

Nel progetto, come auspicato dalla Commissione Urbanistica Comunale, è individuata un'area di mq. 1.134, destinata a parcheggio e da riservare ad un uso pubblico, ovvero ad uso gratuito a servizio del parco ma anche delle attrezzature pubbliche collocate all'esterno del perimetro del PUA, come ad esempio lo stadio "Caduti di Brema" che non è dotato di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, negli orari di apertura della struttura commerciale.

il Proponente si impegna, già in questa fase, a costituire a favore del Comune di Napoli servitù di uso pubblico sullo spazio privato scoperto di pertinenza commerciale tale da configurare un'area di parcheggio ad uso pubblico

Tale area è individuata nella tavola progettuale U3 Dimensionamento – parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

Saranno a carico dei proponenti e/o aventi causa tutti gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché tutte le opere per la divisione con la proprietà privata.

L'uso pubblico sarà regolamentato nel comune obiettivo della pubblica sicurezza e incolumità e prevederà la necessaria regolamentazione degli orari di apertura e chiusura legati alle attività delle strutture pubbliche di cui diventerà pertinenza.



17. Soluzioni progettuali per la conformità al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche

L'area d'intervento non ricade nelle zone a rischio idraulico o frana individuate nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (delib. Comitato istituzionale n.1 del 23 febbraio 2015). L'intervento proposto è comunque conforme a quanto prescritto nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, in particolare è assicurato il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo del 50% della superficie totale come previsto all'art. 5, Titolo II delle NTA.





Il progetto prevede la realizzazione di una superficie permeabile a prato o con pavimentazioni permeabili di circa mq. 5.418,88 superiore al valore limite pari a mq. 4.372,00 (50% della superficie di proprietà). Il progetto prevede inoltre, in aggiunta, il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo della superficie di copertura della struttura commerciale come previsto dall'art.5 delle NTA del Piano Stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche, in questo modo la superficie permeabile teorica, è pari a mq. 7.186,88 che risulta pertanto maggiore della superficie permeabile esistente pari invece a mq. 6.132,50. di seguito si riportano stralci della tavola U11 in cui è riportata la tabella riepilogativa delle superfici.


Per le acque superficiali provenienti dai parcheggi, si prevede che queste siano prima trattate con un disoleatore per parcheggio e poi immesse nel bacino drenante. In questo modo si eviterà che gli oli possano infiltrarsi nella falda acquifera.

Anche parte dei parcheggi impermeabilizzati sarà dotata di un sistema di recapito dello stesso tipo a valle dei disoleatori. Entrambi i sistemi saranno convogliati in un bacino drenante di accumulo composto da un serbatoio per il riutilizzo delle acque per l'innaffiamento e da un sistema di dispersione sotterranea collegato al troppo pieno della vasca.

Il sistema previsto è realizzato con elementi componibili in PE HD del tipo "Drening" che grazie alla sua forma permette di convogliare le acque piovane, con una capacità di 310 litri per mq, e di disperderle nel sottosuolo rimettendole nel loro ciclo naturale. Drening è realizzato in PE HD rigenerato ed è quindi resistente a qualsiasi prodotto chimico e ai microrganismi. La profondità di scavo del sistema previsto è limitata e quindi è ideale per l'area oggetto dell'intervento che presenta un livello di falda prossimo al piano campagna.



VERIFICA INDICE DI PERMEABILITA'								
SUPERFICIE DI PROPRIETA' DEL PROPONENTE RICADENTE NELL'AREA OGGETTO DEL PUA					Valore di progetto		Valore limite	
					mq	8.744,00	art 5, NTA* (50% della superficie)	
SUPERFICIE PERMEABILE								
	1	AREE NON PAVIMENTATE	mq	3.161,40	mq	5.418,88	mq	4.372,00
	2	PERCORSI CARRABILI CON ASFALTI DRENANTI ECOLOGICI	mq	1.587,77				
	3	PERCORSI PEDONALI CON STRATI DRENANTI (Sterrato / inerbito)	mq	576,10				
	4	STALLI INERBITI (acque convogliate in sistema "drening")	mq	93,61				
LA SUPERFICIE DI PERMEABILITA' PREVISTA SODDISFA IL VALORE LIMITE STABILITO DALLA NORMA VIGENTE								

SUPERFICIE PERMEABILE TEORICA**								
	5	SUPERFICIE DELLE COPERTURE (acque convogliate in sistema "drening")	mq	1.768,00	mq	7.186,88	mq	4.372,00

* NTA - Piano stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche - Autorità di bacino

** NEL CALCOLO DELLE SUPERFICIE PERMEABILI, AI SENSI DELL'ART.5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRALCIO PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE RISORSE IDRICHE, VENGONO COMPUTATE ANCHE LE SUPERFICIE DELLE COPERTURE IN QUANTO, PER ESSE E' PREVISTO IL RECAPITO DELLE ACQUE METEORICHE NEGLI STRATI SUPERFICIALI DEL SUOLO



BACINI DI ACCUMULO E DI DRENAGGIO TIPO "DRENING" ADATTI AL RIUSO E ALLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE DELLE COPERTURE DEGLI EDIFICI E DEI PARCHEGGI

SUPERFICIE permeabile teorica > superficie permeabile esistente
Mq. 7.186,88 > Mq. 6.132,50

18. Soluzioni proposte di riorganizzazione o nuova configurazione dell'impianto urbano e in termine di accessibilità e connessione alle urbanizzazioni primarie esistenti. Verifica della coerenza della pianificazione della mobilità per il comune di Napoli.

Il piano prevede la riconfigurazione altimetrica dei lotti edificabili con l'obiettivo di ricucire il tessuto stradale perimetrale. Le profonde trasformazioni del contesto urbanizzato, dovute allo sviluppo edilizio post-bellico e alle infrastrutture viarie tracciate negli anni Ottanta, hanno prodotto una evidente marginalità dei lotti oggetto dell'intervento.

I lotti di progetto ricalcano quelli definiti dalla viabilità comunale. L'arteria principale su cui si innesta l'intero PUA è Via delle Repubbliche Marinare che è classificabile come "Strada urbana di scorrimento ovvero è una "strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate"

Negli ultimi anni si è avviato un importante processo di ridisegno e "riammaglio" di via delle Repubbliche Marinare attraverso la parziale demolizione del cavalcavia e la realizzazione di rotatorie negli incroci con la viabilità secondaria.

Il progetto di piano interviene sul margine di via delle repubbliche Marinare ridefinendo gli innesti senza alcuna modifica dell'impianto urbano esistente. di fatto sono previsti esclusivamente accessi carrabili.

Il lotto "C" presenta tre accessi carrabili; il primo su via delle Repubbliche Marinare; il secondo è collocato su corso Quattro Novembre; il terzo è collocato su via Prospero Guidone. Gli innesti sulla viabilità pubblica non incrociano mai i flussi stradali con obblighi verso il flusso veicolare al fine di evitare punti di conflitto e favorire la rapida immissione dei veicoli.

Particolare attenzione è stata posta alla percorribilità pedonale pubblica i cui percorsi avranno sezioni non inferiore a m 2,00.

La nuova versione del PUA migliora ancora di più la percorribilità pedonale dell'intervento. in particolare, vengono tracciati percorsi dedicati e protetti di attraversamento dei parcheggi e di collegamento della viabilità urbana esistente, per cui da corso Quattro Novembre sarà possibile, attraverso un percorso pedonale, raggiungere via Prospero Guidone.

Anche l'intervento di riqualificazione di via delle Cavolelle contribuirà al miglioramento delle connessioni pedonali in questa parte del quartiere. Di fatto si ricostituisce una continuità spaziale e funzionale da nord a sud lungo tutto il "confine urbano" dell'intervento e sarà possibile riconnettere la scuola materna esistente con il sistema lineare delle attrezzature scolastiche che caratterizza via delle Repubbliche Marinare in direzione NORD-SUD e con il quartiere Barra in direzione EST.



Ingresso da via Delle Repubbliche Marinare (configurazione precedente)



Ingresso da Corso Quattro Novembre



Ingresso da via prospero Guidone



Attraversamento pedonale su via Prospero Guidone



Vista zenitale di progetto

C) IL PROGETTO URBANO E PRESTAZIONALE DI PUA

Di seguito si analizzano le motivazioni urbane e tipologiche che hanno guidato la collocazione degli edifici e la conformazione delle aree esterne di progetto e si descrivono in dettaglio le scelte progettuali.

confronto tra lo stato di fatto e di progetto (vista da sud)



Tab.5 – Dimensionamento e parametri edilizi dell'area oggetto dell'intervento

	superfici	volumi	slp	sup. vendita	aree oggetto di cessione	Parcheggi complessivi
	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
<i>Insediamiento privato con destinazione commerciale (LOTTO C)</i>		17.035,19	4.077,36	973,00		
Superficie coperta	1.916,00					
Parcheggio a raso	1.137,00					1.137,00
Verde privato	106,00					
Viabilità carrabile di servizio	1299,00					
Viabilità pedonale di servizio	368,00					
Movimentazione merci	36,00					
Parcheggio coperto						1.838,00
<i>totale</i>	4.862,00	17.035,19	4.077,36	973,00		2.975,00
<i>Urbanizzazioni primarie*</i>						
Tratto stradale e marciapiede via P.Guidone	(182+197) 379,00					
Marciapiede Corso Quattro Novembre	(0+163) 163,00					
Tratto stradale su Strada Comunale delle Cavolelle	(131+321) 452,00					
Tratto di Via Repubbliche Marinare	(0+1362) 1.362,00					
<i>totale urbanizzazioni primarie</i>	2.356,00					
<i>Urbanizzazioni secondarie (LOTTO A-B)</i>						
Parco Urbano (LOTTO A)	2.695,00	84,00			2.695,00	
Giardino Urbano (LOTTO B)	1.187,00	-			1.187,00	
<i>Totale urbanizzazioni secondarie</i>	3.882,00				3.882,00	
Superficie territoriale oggetto di PUA	9.890,00					
Superficie territoriale oggetto dell'intervento	11.100,00					

*Nota bene: per il dimensionamento delle superfici relative alle urbanizzazioni primarie si considerano la somma di porzioni di superfici ricadenti nel limite del PUA oltre a quelle comprese nell'area d'intervento ma escluse dal PUA.

19. Adeguamento al contesto urbano: completamento del margine costruito

Il progetto di PUA fa propria, quale condizione fondativa delle parti costruite, dei tracciati e degli allineamenti, le componenti costitutive di base della forma urbana del quartiere Barra.

Il quartiere Barra conserva intatta la forma insediativa a maglia larga, costituita a partire dalle tracce storiche e poi successivamente confermata nella prima fase di sviluppo urbano. Il progetto intende collocarsi in questo processo di formazione e di trasformazione, costituendosi come struttura di completamento dei blocchi urbani più esterni. In particolare, si è scelto di collocare gli edifici secondo l'orientamento del tessuto stradale ed in aderenza agli edifici posti sul confine del lotto, a ridefinire il fronte urbano negato, su via delle Repubbliche Marinare.



Il progetto prevede una rilettura delle quote altimetriche riscontrabili nei due lotti oggetto dell'intervento.

Attualmente l'area si presenta sottoposta rispetto alla viabilità ricavata dal tombamento dell'alveo proveniente da Volla ed alla viabilità consolidata del quartiere Barra.

Il lotto a NORD è sottoposto rispetto a via Prospero Guidone di circa ml.2,7, mentre il lotto a SUD è sottoposto rispetto a via prospero Guidone di circa ml.2,2 e rispetto a Corso Quattro Novembre di circa ml.0,7. Entrambi sono sottoposti rispetto a via delle Repubbliche Marinare.



Il piano, in coerenza con quanto già realizzato nell'edificio circostante, prevede la riconfigurazione altimetrica dei lotti edificabili con l'obiettivo di ricucire il tessuto stradale ad essi perimetrale.

Per il lotto posto a nord il progetto prevede una modificazione della linea di terra per consentire l'accesso in quota da via Prospero Guidone ed avere un'area di verde attrezzata anch'essa in quota. Per la restante parte del lotto si è scelto di conservare le quote esistenti e di realizzare una rampa di accesso da via Prospero Guidone.

Per il lotto collocato a sud si prevede la realizzazione di due piani di imposta del costruito. Il primo alla stessa quota di via Prospero Guidone ed il secondo a ml. 2,00 più in basso rispetto alla quota di Corso Quattro Novembre.

Tale scelta consente la realizzazione di un parcheggio seminterrato, che, liberando superfici esterne, consente la realizzazione di un giardino urbano pubblico.

La soluzione progettuale tiene conto anche della presenza della falda acquifera che in questa parte della città è a circa 2.4 metri di profondità dal piano di campagna. Tale condizione, ha sconsigliato la realizzazione di un parcheggio totalmente interrato.

La modifica del piano di campagna non determina modifiche alle quote di riferimento dell'edilizia confinante. Gli edifici posti a confine sono tutti accessibili da via Luigi Lanza collocata in media a m.8,9 slm e in alcuni casi hanno cortili interni a circa un metro al di sotto di questa quota. Il progetto non modifica la condizione di "seminterrato" e/o piano terra degli ambienti con accesso nei cortili interni dei fabbricati, in quanto le variazioni apportate rientrano nei limiti riportati all'art.2 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, ovvero tali che il soffitto degli edifici, in ogni punto perimetrale, abbiano "quota inferiore a quella del terreno circostante o superiore di non più di 50 cm".

Del resto le quote altimetriche in questa parte della città hanno subito notevoli modifiche nelle fasi di sviluppo urbano. A riprova di quanto affermato, si riporta uno stralcio della cartografia del Comune di Napoli "STR" in cui sono riportate le quote altimetriche precedenti alla costruzione della sopraelevata sull'alveo di Volla. Come si evince dalla carta il lotto più a sud era di fatto collocato alla quota di corso Quattro Novembre a circa m.7,5 slm, presentando poi una depressione nella parte centrale fino a m.7.00 slm.

Di fatto la riconfigurazione altimetrica del lotto è da intendersi come un ripristino di continuità superficiale di una condizione preesistente alle trasformazioni urbane successive.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla tavola U8 in cui sono riportati i profili di progetto raffrontati con la linea di terra esistente.



Aerofotogrammetria con indicazione delle quote altimetriche e delle altezze dei fabbricati

20. Il lotto edificabile “C”

Il PUA prevede un solo lotto edificabile destinato ad accogliere la struttura commerciale e la cabina elettrica dell'intervento.

Il lotto “C” ha una superficie fondiaria di 4.862,00 mq. in cui è prevista la realizzazione di una struttura commerciale (commerciale misto (MA/M)) di volume pari a mc. 17.035,19 mc. e di una cabina elettrica di circa mc. 59,14.

Il volume di progetto previsto è pari a mc. 17.035,19; non è stato computato il volume generato dalla cabina elettrica in quanto volume tecnico.

La superficie coperta complessiva (struttura commerciale+cabina elettrica) è pari a mq. 1.916,00 che rapportata al totale della superficie dei lotti privati che costituiscono il PUA (mq.8.744), rappresenta circa il 22% della superficie. Tale valore è reso possibile in quanto la maggior parte della superficie lorda di pavimento è sviluppata nel piano seminterrato del lotto commerciale.

Si è scelto quale zero di riferimento della sistemazione altimetrica di progetto la quota assoluta m.7,8 s.l.m, posta su Corso Quattro Novembre e riportata nell'Aerofotogrammetria STR del Comune di Napoli.



L'edificio commerciale sviluppa una superficie lorda di pavimento pari a 4.077,36 mq posta su due livelli, terra e seminterrato, con altezza massima di ml 10,68 misurata dalla sistemazione più bassa.

Il manufatto edilizio è disposto a confine sul lato ad est, rispettando i limiti di distanza, previsti dalle norme di piano, tra gli edifici e tra questi ed i confini del lotto.

L'accesso alla struttura avviene nell'angolo NORD-OVEST con un'ampia vetrata ed uno spazio filtro. Altre aperture consentono il rispetto dei flussi di evacuazione e il rapporto illuminotecnico naturale.

Il livello terra, accessibile dal piano esterno collocato a quota relativa +1,50, ha una superficie lorda di pavimento pari a mq. 1.834,29, ha destinazione commerciale con area di vendita pari a mq. 973,0 l'altezza della costruzione misurata dal piano d'ingresso è di ml 7,18.

Un tapis roulant inclinato e un ascensore per diversamente abili consentono di raggiungere il livello sottostante destinato a parcheggio e spogliatoi.

Il livello seminterrato, accessibile dal piano esterno collocato a quota relativa -2,00, ha una superficie lorda di pavimento pari a mq. 2.243,07 ed ha destinazione a parcheggio e spogliatoi. l'altezza di questo livello misurato dal piano d'ingresso all'estradosso del solaio superiore è di ml 10,68.

I prospetti esterni si caratterizzano per un rivestimento con mattoni ocra e frangisole in legno.

Lo spazio esterno sarà attrezzato con un'area parcheggio a raso, di sviluppo complessivo di mq 1.137,00 e semi-interrato pari a mq.1.838,00. con spazi verdi di connessione e con percorsi pedonali protetti collocati sul bordo della costruzione. L'accesso al lotto è assicurato da tutte e tre le strade che lo delimitano in coerenza con i sensi di marcia della viabilità esistente. Particolare attenzione è stata data all'accesso su via delle Repubbliche Marinare migliorando e riordinando gli innesti stradali in questo tratto. A tale scopo si prevede, la realizzazione di corsie dedicate per migliorare gli innesti della strada comunale delle Cavolelle e del distributore di carburanti esistente.

Il parcheggio di diretta pertinenza della struttura commerciale o ad uso pubblico, negli orari di chiusura commerciale, sarà chiuso con opportuni sistemi e dotato di videosorveglianza, fermo restando la possibilità d'uso del parcheggio da parte del Comune, come previsto alla lettera i) comma 6 art.35 della L.R. n.7 del 21 aprile 2020.

21. Determinazione dell'altezza degli edifici

Il regolamento edilizio del comune di Napoli riporta testualmente: “altezze delle facciate: nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia l'altezza massima delle facciate non può superare l'altezza media dell'intorno urbano di riferimento, costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto della facciata di riferimento. Il progetto può considerare la possibilità di altezze minori o maggiori, che vanno però motivate e documentate in relazione della morfologia urbana e dei caratteri edilizi assunti come sistema di riferimento.”

L'edificio è collocato su due livelli ha pertanto altezza variabile con un massimo di ml.10,68 misurata in corrispondenza dell'ingresso al parcheggio coperto, ed un minimo di ml.7,18 misurata in corrispondenza dell'ingresso pedonale. Tale altezza è inferiore alla media degli edifici circostanti, pertanto si individua ml. 10,68 quale altezza massima di PUA.



ingresso alla struttura commerciale lato nord – piano fuori terra



ingresso alla struttura commerciale lato sud – piano seminterrato

22. Il manufatto edilizio di progetto: distanze

Il progetto così come proposto rispetta la normativa vigente in materia di distanza tra gli edifici, con una distanza dai confini di m5,00 e m10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

23. Gli interventi di connessione funzionale con il contorno urbano esistente

L'intervento commerciale non modifica l'impianto urbano esistente. Il lotto è configurato come un'unità autonoma rispetto al contesto costruito. Via delle Repubbliche Marinare è una "strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate"

L'accesso al parcheggio avviene attraverso tre varchi nel rispetto dei sensi marcia esistenti. E' sempre rispettata la distanza minima dall'intersezione agli incroci urbani. La larghezza e la profondità degli accessi carrabili è variabile ed assicura sempre l'uso nei due sensi e la canalizzazione senza intralci alla viabilità pubblica. L'intervento non apporta modifiche alla geometria stradale esistente e non istituisce ulteriori divieti di sosta oltre quello relativo al solo passo carrabile;

Gli elementi di chiusura sono costituiti da cancelli dotati di apertura/chiusura automatica con comando a distanza e segnalazione luminosa. Nell'arco temporale di apertura della struttura commerciale, i cancelli resteranno sempre nella posizione aperta.

Il servizio pianificazione urbanistica attuativa, interpretando quanto riportato nel verbale della commissione urbanistica, ha individuato quale criticità del progetto di PUA presentato la scarsa relazione con il contesto urbano esistente. In particolare sono stati dati i seguenti suggerimenti:

- 1) prevedere nuovi tracciati pedonali qualificati e nuovi varchi in stretto dialogo con i tessuti residenziali esistenti, al fine di coltivare relazioni di continuità e prossimità tra il nuovo insediamento e il contesto urbano preesistente;
- 2) implementare un assetto dei percorsi/spazi pedonali in dialogo con il quartiere e fortemente interconnessi al sistema del verde previsto, con specifica funzione di mitigazione degli impatti del traffico;

La nuova versione del progetto preliminare di PUA recepisce queste indicazioni.

24. Caratteristiche tipologiche dell'esercizio commerciali

La struttura commerciale, ad esclusione della cabina elettrica, prevista nel piano ha superficie lorda di pavimento pari a mq. 4.077,36, su due livelli. Per la parte aperta al pubblico è rispettato il limite dimensionale, con altezza netta interna minimo di ml.4,30 sotto trave, così come per la parte di servizio e destinata alla lavorazione dei prodotti e al loro stoccaggio l'altezza minima è di ml. 3,30. La struttura portante dell'edificio è in cls. precompresso. Le tomagnature saranno del tipo prefabbricato coibentato.

La struttura commerciale prevista ha caratteristiche tipologiche conformi alla L.R. n.7 del 21 aprile 2020, in particolare si prevede la realizzazione di un blocco servizi igienici per ogni unità commerciale (almeno 1 servizio igienico/1000 sup. vendita o frazione di essa superiore a 500 metri quadrati ed almeno un servizio igienico per soggetti portatori di handicap).

Come richiesto al comma 2 dell'art.34 della L.R. n.7 del 21 aprile 2020, il progetto assicura:

- 1) la disponibilità, nel medesimo contesto funzionale, in proprio o per la gestione di terzi, di almeno un'attività artigianale o un esercizio per la somministrazione di bevande e alimenti o un'attività di servizio per la clientela, come agenzia di viaggi, parafarmacia, spazio organizzato per l'intrattenimento dei bambini sotto sotto sorveglianza, centro per la cura della persona;

- 2) le strutture e gli spazi necessari per lo smaltimento dei rifiuti e di raccolta differenziata
- 3) lo spazio privato ad uso pubblico è collocato in aderenza al giardino urbano e soddisfa il requisito minimo previsto dall'allegato D della L.R. 7/2020, tale spazio è costituito per il 50% della superficie, da aree a verde, intendendosi per tali non solamente le zone destinate a prato ma anche quelle piantumate con alberi, mentre, per la restante parte è costituito da spazi attrezzati per la sosta e l'intrattenimento dei frequentatori.
- 4) Il progetto individua un'area movimentazioni merci superiore a quella minima necessaria secondo i parametri di cui all'allegato D della L.R. 7/2020

25. Eliminazione delle barriere Architettoniche

L'accessibilità ai diversamente abili è assicurata in ogni parte della costruzione aperta al pubblico e negli ambienti di lavoro nel rispetto delle norme specifiche. Alla struttura commerciale è possibile accedere sia attraverso un'auto propria che attraverso la viabilità pedonale circostante.

Il parcheggio, a raso è dotato di 7 stalli specifici per disabilità motoria da cui attraverso percorsi protetti di adeguate dimensioni è possibile raggiungere la porta d'ingresso della struttura. L'interno della struttura è completamente accessibile da persone con disabilità motorie ed è dotato di servizio igienico ad essi destinato.

Il bagno per diversamente abili, per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi sanitari anche alle persone disabili, sarà previsto, in rapporto agli spazi di manovra, l'accostamento laterale alla tazza WC, l'accostamento frontale al lavabo ed uno spazio libero interno per garantire la rotazione di una sedia a rotelle (cerchio di diametro cm. 150).

Pertanto, in ottemperanza a quanto previsto dalla norma il sottoscritto progettista, sotto la propria personale responsabilità, dichiara:

che il progetto innanzi illustrato è stato redatto nel rispetto delle norme di cui alla legge 09/01/1989, n. 13, recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", e nel rispetto del D.M. 14/06/1989, n. 236 che detta le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, la viabilità e

l'adattabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.



attraversamenti pedonali

26. La sistemazione degli spazi pubblici esistenti (opere di urbanizzazione primaria)

Il progetto di PUA prevede la riqualificazione delle parti pubbliche comprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. Il progetto non prevede modifiche della viabilità esistente, ma una riqualificazione generale dello stato di fatto, in particolare si propone il rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi con l'inserimento di aiuole alberate e arredi urbani.

La viabilità pedonale e gli attraversamenti pedonali saranno migliorati mediante l'uso di sistemi (rampe, soglie e scivoli) tali da eliminare le barriere architettoniche. (Legge 13 del 1.01.1989, DPR 380/01).

Su via Prospero Guidone, in corrispondenza dell'accesso al Parco Urbano, per segnare e migliorare l'accessibilità, si prevede la realizzazione di uno spazio protetto con dissuasori, posto alla stessa quota stradale attraverso l'abbassamento dei marciapiedi caratterizzato da una pavimentazione in basalto martellinato.



L'intervento non modifica l'attuale innesto tra la strada comunale delle Cavolelle e via delle Repubbliche Marinare. Anche l'immissione da via delle Cavolelle, ovvero in uscita dal distributore di carburante non sarà modificata. Si prevede, inoltre, sempre sul fronte su via delle Repubbliche Marinare, la trasformazione dei segni a terra in un'aiuola spartitraffico alberata per meglio incanalare i flussi provenienti da via Prospero Guidone. L'ampio marciapiede sul lato ad est di via delle Repubbliche Marinare, sarà dotato di un'aiuola alberata. Tale intervento, in uno con la realizzazione di aiuole alberate sugli altri marciapiedi interessati al progetto, determinerà un vero e proprio giardino lineare che collegherà i due spazi destinati a verde pubblico.

La cantierizzazione dell'area interessata dal progetto e la fasizzazione degli interventi è tale da non interrompere mai la percorribilità dalla strada inoltre si utilizzeranno tutti gli accorgimenti tali da preservare eventuali sottoservizi presenti.

La realizzazione delle parti di tappetino di usura nei tratti stradali interessati al PUA sarà fatta utilizzando "un tappetino tradizionale con inerti ad elevato contenuto basaltico (non inferiore al 90%) come usualmente richiesto dal servizio tecnico comunale specifico.

Si prevede lo spostamento di alcuni pali d'illuminazione stradale. Nel caso risultasse necessario integrare l'illuminazione del marciapiede oggetto dell'intervento di PUA, i nuovi punti luce aggiuntivi saranno collegati alla rete pubblica (alimentazione di tipo in serie) e saranno rispettate le prescrizioni operative del servizio tecnico comunale per la realizzazione di nuove porzioni di impianto pubblico.



via delle Repubbliche Marinare_ Vista da Nord stato di fatto



via delle Repubbliche Marinare_ Vista da Nord stato di progetto



via delle Repubbliche Marinare_ Vista da sud stato di fatto



via delle Repubbliche Marinare_ Vista da sud stato di progetto



corso Quattro Novembre_ stato di fatto



corso Quattro Novembre_ stato di progetto



via P.Guidone_estado di fatto



via P.Guidone_estado di progetto

27. Valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria

Per la valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione verrà elaborato un computo metrico estimativo (progetto preliminare), ossia applicando alle quantità caratteristiche delle opere contemplate i corrispondenti prezzi unitari ricavati dal “Prezzario Ufficiale” della Regione Campania vigente e da Analisi Prezzi con riferimento alla tabella prezzi del provveditorato per le Opere Pubbliche per la Campania.

28. Lotti A e B destinati a spazio pubblico art.5 del DM 1444/68

La superficie da destinare a spazi pubblici da cedere ai sensi dell’art.5 del DM 1444/68 è di mq 3.882,00 e sarà distribuita in due lotti funzionali distinti: il lotto A – Parco Urbano ed il Lotto B – Giardino Urbano.





29. Il parco Urbano

Il progetto prevede la realizzazione di un parco Urbano sull'intero lotto collocato nella parte del PUA limitrofa alla scuola per l'infanzia E. Perodi di superficie complessiva pari a mq. 2.695,00.

Il parco avrà accesso da via Prospero Guidone attraverso una rampa carrabile e pedonale con pendenza compresa nel limite dell'8% così da assicurare l'accessibilità ai diversamente abili. Nel punto di arrivo della rampa carrabile è collocato un piccolo parcheggio di servizio e da qui si diramano tre percorsi pedonali. Il principale, collocato ai piedi del terrapieno che sostiene via delle Repubbliche Marinare, conduce ad una scala/rampa di accesso diretto alla scuola comunale. Tale accesso consentirà, eventualmente, l'uso del parco in orario scolastico agli alunni della scuola. A tal proposito si prevede la realizzazione di un'area specifica destinata ad orti didattici sul lato a nord. Un portico in legno, attrezzato con sedute, separa l'orto didattico dalla zona destinata ad ospitare i giochi per l'infanzia. E' prevista la realizzazione di una piccola struttura destinata a servizi igienici. La restante parte del parco è piantumata per formare un bosco urbano (forestazione urbana)

I materiali utilizzati saranno di basso impatto con prevalenza di legno e altre componenti di derivazione naturale. Il parco sarà recintato e dotato di impianti elettrico, innaffiamento, antintrusione e di recupero delle acque piovane.

Il grande muro di contenimento a confine con via delle Repubbliche Marinare sarà trattato con sistemi di verde verticale per mitigarne l'impatto.

L'impianto di illuminazione a servizio del parco sarà indipendente ed alimentato da una fornitura in BT (della cui attivazione si farà carico il proponente) e un quadro dedicati al fine di assicurare l'ottimale gestione da parte dei soggetti che saranno individuati e deputati alla manutenzione e gestione del parco stesso, salvo gli eventuali accordi tra il proponente e il servizio competente del Comune di Napoli come previsto dallo schema di convenzione.



vista da sud



Pergolato su orti didattici

Insediamiento commerciale e attrezzature pubbliche in via delle
Repubbliche Marinare

95



Orti didattici



Area giochi bambini



Affaccio da via delle Repubbliche marinare

30. Il Giardino Urbano

Il secondo lotto destinato a spazi pubblici è collocato nella parte a sud del PUA lungo la strada comunale delle Cavolelle. Il progetto prevede la realizzazione di un Giardino Urbano, ovvero di un'area attrezzata con sedute, vialetti pedonali e giochi bambini direttamente accessibile dalla viabilità urbana. La superficie complessiva è pari a mq 1.187,00

Anche in questo caso i materiali utilizzati saranno di basso impatto con prevalenza di legno e altre componenti di derivazione naturale. Il parco non sarà recintato con lo scopo di rendere partecipe la sistemazione a verde con le urbanizzazioni al contorno. La proponente si impegna già in questa fase progettuale alla manutenzione dell'area verde e ad assicurarne il controllo e la gestione. Il giardino urbano sarà dotato di impianti elettrico, innaffiamento, sicurezza e di recupero delle acque piovane. Filtri verdi sono previsti in corrispondenza del sedime della cabina elettrica prevista e del distributore di carburante. Tale scelta, con le altre modifiche apportate al progetto, va nella direzione suggerita dal Servizio Pianificazione Attuativa, che in riferimento al giardino, propone di "adottare soluzioni tecniche al fine di mitigare l'impatto con le aree circostanti".



Area di riposo



Giochi bambini



Sistemazione in prossimità dell'ingresso al lotto commerciale



Percorsi pedonali



Accessibilità ai diversamente abili



Area di riposo

31. Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria.

Per la valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria verrà elaborato un computo metrico estimativo (progetto), ossia applicando alle quantità caratteristiche delle opere contemplate i corrispondenti prezzi unitari ricavati dal “Prezzario Ufficiale” della Regione Campania vigente e da Analisi Prezzi con riferimento alla tabella prezzi del provveditorato per le Opere Pubbliche per la Campania.

D) SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PUA: riduzione dell'impatto sul sistema antropico consolidato e rafforzamento della resilienza urbana ai cambiamenti climatici

La particolare conformazione del Piano attuativo, che di fatto opera in lotti già definiti dalla viabilità esistente in un contesto fortemente antropizzato, rende poco significativo l'impatto dell'intervento sul contesto antropico esistente. Di fatto l'intervento, come già affermato precedentemente, per la scelta insediativa è da considerarsi un completamento di una condizione urbana al contorno consolidata.

L'area rappresenta un vuoto urbano derivato dalla realizzazione di via delle Repubbliche Marinare, che per dimensione e caratteristiche vegetazionali, non ha la forza evocativa dell'ambiente agricolo storico. La Carta della Natura – ISPRA 2019, contenuta nel preliminare di PUC, non censisce l'area, riconoscendone il sostanziale abbandono da un punto di vista colturale.

A fronte di questa “perdita di significazione” l'area assume un valore di frammento in cui attivare azioni concrete di riequilibrio e rigenerazione urbana, anche e soprattutto nell'ambito della programmazione urbana dell'area EST della città che vede l'area inserita nell'asse di verde attrezzato di via delle Repubbliche Marinare.

Il Piano assume gli obiettivi generali di pianificazione della città e nei limiti dell'area d'intervento, anche se prevede nuove volumetrie e sistemazioni esterne a loro servizio che apparentemente riducono le superfici permeabili esistenti, adotta strumenti per l'aumento della resilienza ai cambiamenti climatici del contesto urbanizzato e, attraverso l'utilizzo di materiali innovativi ed ecologici diventa sostenibile per l'ambiente antropizzato.

Il piano interviene nei tre sistemi/componenti dell'ambiente antropizzato:

- il sistema edificio;
- il sistema delle urbanizzazioni;
- la componente naturale.

Per ognuno di questi sistemi il progetto di PUA propone misure progettuali e azioni gestionali di riduzione dell'impatto. In particolare, il Piano:

- LIMITA LA SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO AD APPENA IL 22% DELL'INTERA SUPERFICIE PRIVATA TRASFORMATA CON IL PUA;
- ASSICURA UNA SUPERFICIE PERMEABILE PARI A CIRCA IL 60% DEL TOTALE;
- ASSICURA CHE LA SUPERFICIE PERMEABILE TEORICA (COMPRESIVA DELLA COPERTURA DOTATA DI SISTEMA DI RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE) SIA SEMPRE MAGGIORE DELLA SUPERFICIE PERMEABILE ESISTENTE;
- DOTA L'AREA DI UN BACINO DI RITENZIONE PER LA PARTE PRIVATA E UNA VASCA DI RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE PER LA PARTE PUBBLICA
- CONSENTE L'ACQUISIZIONE A BENE PUBBLICO DI 3.882 MQ DI AREE ATTREZZATE A PARCO, OVVERO DEL 44% DELLA SUPERFICIE PRIVATA OGGETTO DI PUA
- ASSICURA LA PIANTUMAZIONE DI 180 ESSENZE ARBOREE A FRONTE DELLE 75 ESSITENTI
- REALIZZA UN PARCHEGGIO PERTINENZIALE CHE PER DIMENSIONE E POSIZIONE E' A SERVIZIO ANCHE DELLE ATTIVITA' PUBBLICHE LIMITROFE
- IMPLEMENTA IL COLLEGAMENTO DELLA SCUOLA MATERNA CON IL QUARTIERE E CON LE ALTRE STRUTTURE SCOLASTICHE.

Come abbiamo già descritto l'amministrazione comunale della città di Napoli aderisce al progetto **CLARITY-INTEGRATED CLIMATE ADAPTATION SERVICE TOOLS FOR IMPROVING RESILIENCE MEASURE EFFICIENCY** (servizi integrati per l'adattamento climatico al fine di migliorare l'efficacia delle misure di resilienza urbana), sviluppato nell'ambito del Programma quadro europeo per la Ricerca e l'Innovazione Horizon 2020.

Gli strumenti per aumentare la resilienza urbana individuati dallo studio promosso dal Comune di Napoli e adottati nel progetto di PUA sono i seguenti:

- 1) Cool roofs (tetto freddo);
- 2) trees (alberi – forestazione urbana);
- 3) retention basins (bacini di ritenzione);
- 4) urban agriculture (orti urbani);
- 5) Green facades (facciate verdi);
- 6) Canopies (tettoie)



PARCO URBANO (Facciate verdi)

32. Il sistema edificio

Il sistema edificio sarà caratterizzato dall'efficienza energetica dell'involucro così come previsto dalle norme di settore e da "interazioni attive" con l'ambiente circostante con l'obiettivo principale di ridurre l'effetto "isola di calore" (Urban Heat Island).

L'isola di calore è un fenomeno microclimatico urbano che comporta un innalzamento della temperatura in corrispondenza delle aree urbanizzate metropolitane. Tale effetto è causato essenzialmente dai materiali che assorbono calore e non permettono adeguata traspirazione del terreno ma anche dall'inefficienza energetica degli involucri esterni degli edifici che determinano maggiore utilizzo di sistemi di raffrescamento meccanici.

Per annullare l'impatto sul microclima urbano il progetto edilizio prevede:

- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili,
- l'utilizzo di elementi frangisole sulle pareti maggiormente esposte;
- pareti verdi sulle pareti cieche a nord e ad est;
- coperture con il sistema "Cool Roof" (tetti freddi).

Il "Cool Roof", grazie al rivestimento della superficie di copertura con materiali riflettenti e a elevata emissività, sono in grado di riflettere fino all'80% della radiazione solare.



Per ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo le superfici vetrate saranno dotate di opportune schermature per evitare problemi di surriscaldamento. Le superfici vetrate avranno coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. Pertanto, verranno impiegati vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica). Inoltre,

per evitare il surriscaldamento di alcuni locali sono state disposte schermature orizzontali costituite da frangisole in legno.

Al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva è previsto un adeguato cappotto dell'involucro che limiterà le perdite di calore e le dispersioni.

Il progetto prevede l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione, le modalità e le decorrenze di cui all'allegato 3, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

Produzione di energia termica

Di seguito è riportata la copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, dei consumi previsti per:

- acqua calda sanitaria (%): 50,10
- acqua calda sanitaria, climatizzazione invernale, climatizzazione estiva (%): 62,81

Produzione di energia elettrica

Di seguito è riportata la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili:

- superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno S (mq): 2.009,89
- potenza elettrica: 121,50 Kwp
- potenza elettrica limite $P=(1/K)*S$: 36,00

Descrizione e potenza degli impianti alimentati da fonti rinnovabili:

L'impianto fotovoltaico a servizio della struttura che verrà installato in copertura avrà una potenza nominale pari a 121,50 kWp e sarà connesso alla rete elettrica di distribuzione mediante apposita cabina elettrica di consegna in media tensione costituita da: locale consegna Ente Distributore, locale utente, locale misure.

Esso usufruirà del meccanismo di incentivazione "Scambio sul Posto" riducendo, inoltre, i prelievi di energia elettrica dal gestore di rete nonché comporterà la riduzione di immissione in atmosfera di gas serra inquinanti.

Il campo fotovoltaico sarà installato sulla copertura dell'immobile; per quanto riguarda invece le altre apparecchiature elettriche, gli inverter e il quadro di protezione inverter saranno

installati sul terrazzo sito nell'angolo a nord della struttura e pertanto in prossimità del campo fotovoltaico; mentre il quadro elettrico di interfaccia ed il gruppo di misura dell'energia prodotta saranno installati all'interno dell'immobile, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici.

CONFIGURAZIONE DEL SISTEMA FOTOVOLTAICO

Il sistema sarà così composto:

- A. campo fotovoltaico
- B. dispositivi di protezione in corrente continua
- C. gruppo di conversione
- D. linee di alimentazione
- E. dispositivi di protezione in corrente alternata

Preliminarmente, e in relazione a dati acquisiti da altre strutture realizzate, il generatore fotovoltaico avrà una potenza nominale di 121,50 kWp intesa come somma delle potenze di targa di ciascun modulo misurate in condizioni standard (STC), le quali prevedono un irraggiamento pari a 1000 W/mq con distribuzione dello spettro solare di riferimento di AM=1.5 e temperatura delle celle di 25 °C.

Il campo fotovoltaico sarà composto da 400 moduli fotovoltaici marca EXE modello EXP285/156-60, per le cui caratteristiche si rimanda alla scheda tecnica allegata.

Il campo fotovoltaico sarà suddiviso dal punto di vista elettrico in 5 sottocampi ciascuno dotato di un inverter, con le caratteristiche appresso indicate:

Numero totale moduli	400
Numero di sottocampi	5
SOTTOCAMPI 1-2-3-4-5	
Numero di moduli (ogni sottocampo)	80
Numero di stringhe (ogni sottocampo)	5
Numero di moduli per stringa (ogni sottocampo)	16
Tensione VOC a -10°C (ogni sottocampo)	698 V
Tensione VMP a 25°C (ogni sottocampo)	510 V
Tensione VMP a 75°C (ogni sottocampo)	415 V

Corrente ISC a 25°C (ogni sottocampo)	47,10 A
---------------------------------------	---------

33. Il sistema delle urbanizzazioni

Per sistema delle urbanizzazioni si intende il complesso di materiali, forme architettoniche e impianti che costituiscono il piano orizzontale urbanizzato di progetto.

La morfologia del piano delle urbanizzazioni

Come precedentemente descritto, il piano, prevede la riconfigurazione altimetrica del lotto edificabile a sud con l'obiettivo di ricucire il tessuto stradale ad esso perimetrale. Si prevede la realizzazione di un rilevato con materiale proveniente da cave di prestito, opportunamente certificato, per portare la quota di imposta delle sistemazioni esterne sull'attuale livello di via Prospero Guidone.

I materiali impiegati provenienti da cave di prestito, saranno qualificati in conformità al regolamento UE sui prodotti da costruzione 305/2011/CPR con dichiarazione di prestazione (DoP), la fornitura sarà accompagnata dalla marcatura CE attestante la conformità all'appendice ZA della norma europea armonizzata UNI EN 13242:2008. Nel caso in cui l'umidità delle terre scavate è tale da non consentire il costipamento necessario a raggiungere l'addensamento e la portanza richiesti dalle presenti norme tecniche, in corso di esecuzione si metteranno in atto i provvedimenti correttivi per modificare in senso conveniente il contenuto d'acqua naturale e/o, a seconda dei casi, a migliorarle mediante stabilizzazione.

Le acque superficiali

Per tutto il piano urbanizzato verrà applicato il “**principio dell’invarianza idraulica dei fondi**”, cioè la nuova struttura non scaricherà nella rete di acque miste una portata superiore a quella scaricata dal terreno senza l’edificio. Per questo motivo è necessario accumulare e poi scaricare gradualmente (laminazione) le acque piovane ricadenti sulla superficie impermeabile del terreno. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 17.

L’arredo urbano

L’arredo urbano, sia nelle parti private che in quelle pubbliche sarà realizzato con materiali di basso impatto, si prediligerà la realizzazione di strutture integrate con gli elementi di disegno morfologico e di contenimento in corrispondenza di salti di quota per migliorare la durabilità e l’efficienza dello spazio. In alternativa gli elementi di arredo saranno in legno e acciaio.

Si prevede l’installazione di pannelli con mappe tattili in rilievo e colorate che riproducono e raccontano i luoghi e le funzioni previste.

Particolare attenzione sarà posta alla dotazione di elementi di arredo per la differenziazione dei rifiuti.

34. La componente naturale

Vegetazione e fauna

Molte specie, tanto vegetali quanto animali, sebbene con dinamiche variabili nelle differenti condizioni, hanno colonizzato le aree urbane e, come per altri contesti, il processo si è attuato nella città di Napoli sia attivamente (inurbamento attivo), sia passivamente (inurbamento passivo) nel momento in cui l’habitat originario è stato circondato dalla città e progressivamente isolato dagli habitat limitrofi extraurbani. E’ accaduto che le specie vegetali cosmopolite e quelle animali opportunistiche, onnivore o vegetariane, indifferenti alla presenza antropica, con habitat di origine rupestre o arboricolo, adattati a vivere anche entro territori ridotti e frammentati, con un elevato tasso riproduttivo, siano risultate maggiormente “adattabili” a vivere nelle aree urbane rispetto alle specie più sensibili.

Il progetto di piano, a fronte di una riduzione della superficie a verde per lo più lasciata incolta, prevede l'incremento delle specie arboree, che naturalmente sottraggono CO₂ dall'atmosfera. Saranno piantati alberi anche lungo le strade comunali inserite nel limite del PUA.

Nell'area destinata a parco urbano e nel giardino urbano sono state previste alberature spoglianti con chiome leggere e frutti secchi in modo da evitare la caduta di oggetti (frutti tipo pigne) o rami nelle aiuole, mentre nel parcheggio la scelta è caduta su alberi piccoli, rustici e poco invasivi.

Nel parcheggio sono stati inseriti alberi appartenenti al genere Prunus, la specie non è stata specificata per lasciare la possibilità di scegliere nel progetto esecutivo se propendere per specie spoglianti o sempreverdi a secondo dell'effetto e dell'obiettivo che si vuole raggiungere. Al genere prunus appartengono molte specie tra cui i ciliegi da fibre (la cui scheda è stata inserita tra gli allegati), che potrebbero essere presi in considerazione per la loro spettacolare fioritura.

Un'essenza arborea di alto fusto in clima temperato situata in città (quindi un contesto di stress ambientali più elevati rispetto ad un contesto naturale) può assorbire, credibilmente, **tra i 10 ed i 20 kg CO₂/anno**, dentro un ciclo di accrescimento in cui l'albero raggiunge (mediamente) la sua maturità in un range temporale compreso tra i 20 ed i 40 anni.

Per maggiori dettagli sugli aspetti botanici esistenti e di progetto si rimanda alla relazione specialistica di piano.

Il muro di contenimento tra via delle Repubbliche Marinare ed il parco urbano sarà trattato con una parete verde a prevalenza di edera. La parete verde rappresenta un'ottima soluzione per assorbire CO₂ e contemporaneamente migliorare la percezione paesaggistica dell'intervento.

Qualità dell'area

Le problematiche legate all'inquinamento atmosferico sono le stesse che riguardano il resto del territorio comunale: non si dovrebbero presentare vistosi scostamenti dall'andamento medio, in quanto l'area si trova in una zona già urbanizzata, a meno di considerare

l'incremento temporaneo legato esclusivamente al traffico indotto in fase di cantiere dai mezzi di trasporto pesanti per lo sgombrò dei terreni di risulta. Infine il piano potrebbe interferire con gli aspetti legati ai cambiamenti climatici in quanto potenzialmente sottrae superfici in grado di assorbire CO₂ (superfici agricole) a favore di superfici residenziali. Tale effetto risulta non significativo in quanto il piano aumenta considerevolmente le superfici permeabili e trattate a verde privato o di uso pubblico.

Il progetto prevede la piantumazione di n.180 alberi e circa 1000 arbusti arboree da concordare, per le parti ad uso pubblico, con il servizio giardini del Comune di Napoli.

Gli alberi e il verde in generale hanno la capacità tramite il processo fotosintetico, di fissare l'anidride carbonica presente nell'aria. Il carbonio viene immagazzinato in modo relativamente duraturo nella biomassa legnosa degli alberi. La capacità di assorbire anidride carbonica dall'atmosfera è pertanto funzione essenziale dell'incremento medio di massa legnosa degli alberi. Gli alberi situati in prossimità delle strade assorbono nove volte più inquinanti degli alberi lontani dalle stesse, convertendo i gas dannosi in ossigeno e in altri gas naturali benefici.

Un'essenza arborea di alto fusto in clima temperato situata in città (quindi un contesto di stress ambientali più elevati rispetto ad un contesto naturale) può assorbire, credibilmente, tra i 10 ed i 20 kg CO₂/anno, dentro un ciclo di accrescimento in cui l'albero raggiunge (mediamente) la sua maturità in un range temporale compreso tra i 20 ed i 40 anni.

Napoli, lì 15.01.2024

Il tecnico

Arch. Giovanni Morra

