

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

PROPOSTA DEFINITIVA DI PUA

PROGETTO PRELIMINARE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

ELABORATO :

ELABORATI GENERALI

Urbanizzazione Secondaria: Relazione Tecnica Preliminare

ELABORATO :

PU.03

FILE:

PU.03.dwg

NAPOLI	ELABORATO	VISTO	APPROVATO
DATA	Gennaio 2021	Gennaio 2021	02 Marzo 2021
SIGLA			
MODIFICHE	1		
	2		
	3		

FORMATO:

-

SCALA:

.

ARCHIVIO:

08/20 - 523

PROGETTAZIONE :



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

Nicola Salzano de Luna



PROPONENTI :

Germani Perrone Capano

Germani Perrone Capano *Carlo Perrone Capano*

496

INDICE

1. PREMESSE	3
2. NORMATIVE DI RIFERIMENTO	5
3. FINALITA' ED OBIETTIVI DEL PIANO.....	7
4. CONTESTO TERRITORIALE: CENNI STORICI.....	9
5. STATO DEI LUOGHI	11
6. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA - DATI CATASTALI - TITOLARITA' RICHIEDENTI .	12
7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO	13
8. L' ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEL PIANO.....	15
9. LA PROPOSTA DEFINITIVA DI P.U.A.....	17
9.1. Organizzazione funzionale del Piano	17
10. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	19
11. ACCESSIBILITÀ DELL'AREA.....	21
12. UMI 1 - IL PROGETTO PRELIMINARE DEL PARCO PUBBLICO	23
12.1. Sottoservizi ed Impianti.....	25
12.2. Interventi agronomici	26
13. DISPONIBILITÀ DELLE AREE, MODALITÀ DI ACQUISIZIONE ED ONERI	28
14. PREVISIONE DELL'IMPORTO DEI LAVORI.....	28

1. PREMESSE

La Relazione che segue descrive il **Progetto Preliminare delle opere di Urbanizzazione Secondaria** previste nella proposta di P.U.A. presentata al Servizio Pianificazione Esecutiva - Area Urbanistica - del Comune di Napoli, in forma preliminare, al PG/2018/370236 del 20.04.2018 e successive integrazioni, assumendo codice d'intervento **S122 Scaglione – Marfella**, a seguito di formale rinuncia dei Proponenti dell' avanzata istruttoria di un precedente PUA a diverso carico urbanistico.

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

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

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

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

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

Con maggior riscontro a quanto riportato nella Relazione Generale della proposta di Piano, l'esito dei Pareri è stato sostanzialmente Favorevole, seppur con alcune prescrizioni, e/o raccomandazioni da tener conto nel successivo sviluppo progettuale, nel passaggio da progetto urbanistico a quello edilizio del Permesso di Costruire delle opere private del Piano.

Per via della articolazione delle prescrizioni impartite, in particolare dallo Sportello Unico Edilizia , si è ritenuto che la presente versione aggiornata della proposta di PUA venisse riesaminata dallo stesso

Servizio, così che potesse avere contezza del recepimento delle osservazioni formulate. In tal senso sono state recepite ed assorbite anche le prescrizioni del Servizio Sviluppo Mobilità Sostenibile.

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

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

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

2. NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Si riportano di seguito i principali riferimenti normativi di riferimento per la progettazione in argomento.

Norme in materia di contratti pubblici

- ✓ Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n° 50 e s.m.i
- ✓ D.P.R 5 ottobre 2010 n.207 e s.m.i. per gli articoli ancora in vigore
- ✓ Legge regionale della Campania 27 febbraio 2007, n. 3 - *Disciplina dei lavori pubblici, dei servizi e delle forniture in Campania*

Norme in materia urbanistica ed Edilizia

- ✓ D.P.R. n° 380/2001 s.m.i Testo Unico dell'Edilizia
- ✓ D.P.R n° 447 del 20/10/1998 e s.m.i.
- ✓ D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968 e s.m.i. Standard Urbanistici ed Edilizi
- ✓ Variante Generale al PRG del Comune di Napoli e relative Norme Tecniche
- ✓ Regolamento Edilizio del Comune di Napoli

Norme in materia strutturale e antisismica

- ✓ DM 17 gennaio 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 20 febbraio 2018 contenente le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni e la relativa Circolare attuativa del 21 gennaio 2019 n° 7 del Consiglio superiore dei Lavori Pubblici
- ✓ Legge regionale della Campania 7 gennaio 1983, n. 9 - *Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico*

Norma in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici

- ✓ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio
- ✓ Piano Territoriale Paesistico Città di Caserta - Febbraio 2000

Norme in materia di tutela dell'ambiente

- ✓ Decreto Legislativo 152/06 e s.m.i. Norme in materia Ambientale
- ✓ Piano d'Azione Nazionale sul Green Public Procurement (PAN-GPP)
- ✓ Decreti del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare per l'approvazione e l'aggiornamento dei Criteri Minimi Ambientali (CAM)
- ✓ Decreto 11 ottobre 2017 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento dei servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici"
- ✓ D.P.R n.120 13giugno 2017 Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164

Impianto di pubblica illuminazione

- Legge regionale della Campania 25 luglio 2002, n. 12 - *Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente, per la tutela dell'attività svolta dagli osservatori astronomici professionali e non professionali e per la corretta valorizzazione dei centri storici*
- UNI 11248:2007 (sostituisce la UNI 10439:2001) - *Illuminazione stradale - selezione delle categorie illuminotecniche*
- UNI EN 13201-2 - *Illuminazione stradale - parte 2: requisiti prestazionali*
- UNI EN 13201-3 - *Illuminazione stradale - parte 3: calcolo delle prestazioni*
- UNI EN 13201-4 - *Illuminazione stradale - parte 4: metodi di misurazione delle prestazioni fotometriche*

Sicurezza

- Decreto legislativo 4 dicembre 1992, n. 475 - *Attuazione della direttiva 89/686/CEE del Consiglio del 21 dicembre 1989 in materia di ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative ai dispositivi di protezione individuale*
- Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 - *Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*

Ulteriori normative di riferimento

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell' Autorità di Bacino della Campania Centrale e del Liri - Garigliano
- DPR n° 503 del 24.07.1996 - *"Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici"*;

3. FINALITA' ED OBIETTIVI DEL PIANO

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

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

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

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

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

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

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

L’area in questione, che rientra sicuramente nelle aree disponibili, seppur contornate da intensa

urbanizzazione, assume valenza strategica fondamentale per privilegiare la dotazione di strutture commerciali di servizio e complementari ai densi abitati al contorno, spingendo al massimo il riequilibrio tra spazi pubblici a livello di quartiere di elevata qualità.

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

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

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

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

4. CONTESTO TERRITORIALE: CENNI STORICI

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

Tutta la zona a Nord di Napoli, un tempo "ager" assai fertile, fu abitata da Opici, Osci e Sanniti, come testimoniano i numerosi reperti archeologici rinvenuti all'inizio di questo secolo, anche se probabilmente i primi abitanti di Piscinola furono i veterani romani, reduci dalle guerre puniche. Fu colonia romana, come attestano i resti delle molteplici case signorili e degli accampamenti militari trovati di recente; dopo le guerre puniche si andò strutturando in centro abitato, identificata con l'appellativo di "Vicus" o "Villa", secondo la politica dei romani nei territori conquistati e concessi ai veterani romani.

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

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

Il ricco e fertile territorio nord partenopeo, caratterizzato sin dalla fondazione come "ager", campagna ricca, feconda, ludica e complementare alla vita economica e produttiva cittadina, trasformatosi poi in casale, ed infine in comune, riesce a conservare nel tempo caratteri e peculiarità di un paesaggio sostanzialmente agricolo, fin quando ha goduto di propria autonomia amministrativa.

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

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

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

E' solo sul finire degli anni ' 90, che a seguito di ulteriori e disorganici interventi straordinari post terremoto del 1980, interventi che vanno ancora a localizzare nella periferia nord una buona parte della edilizia residenziale di "ricostruzione post - sisma", che ci rende conto che queste porzioni e/o parti

della città, nate come si diceva, come fertile e produttivo territorio agricolo complementare alla economia del capoluogo, sono state sovraccaricate di un peso abitativo, senza mai compensarle e/o riequilibrarle con adeguati spazi di attrezzature ed infrastrutture.

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

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

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

5. STATO DEI LUOGHI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA - DATI CATASTALI - TITOLARITA' RICHIEDENTI

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

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

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

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

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

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

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

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

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

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

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

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

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

❖ **Il regime vincolistico**

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

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

❖ **Ulteriori riferimenti legislativi**

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

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

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

8. L' ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEL PIANO

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

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

Dopo una prima istruttoria da parte dell' Ente che sottolineava la consistenza della volumetria di progetto ed un carente inserimento della stessa nel paesaggio, veniva rimodulata una nuova proposta progettuale, inoltrata al comune al PG/958421 del 06.11.2018 che, in pari data, provvedeva a trasmetterlo in Soprintendenza.

La nuova proposta di Piano veniva questa volta esitata dalla **Soprintendenza** con **Parere Favorevole - nota prot. n° 14527 del 26.11.2018** - con la sola prescrizione finalizzata ad un migliore inserimento delle opere nel contesto paesaggistico: "*Lungo il perimetro del lotto, lato via Marfella, vengano predisposte essenze arbustive autoctone di medio ed alto fusto di cui la S.V. avrà onere di curare la manutenzione, così come di tutte le aree a verde di propria competenza*".

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

RIEPILOGO PARERI ESPRESSI SUL PRELIMINARE DI PIANO			
N°	Servizio comunale	Esito/nota	Prescrizioni/raccomandazioni
1	Municipalità 8 Piscinola, Marianella, Scampia e Chiaiano	Favorevole Nota PG/222850 - 08.03.19	La realizzazione di una nuova area a verde pubblico comporta maggiore impegno manutentivo da parte del STM. Si chiede di prevedere, in Convenzione, un periodo di tempo adeguato in cui la manutenzione delle aree pubbliche e dell'ascensore siano a carico del proponente, con garanzie in tal senso
2	Infrastrutture di Trasporto	Favorevole Nota PG/215818 - 06.03.19	Si riservano eventuali osservazioni nelle successive fasi di approfondimento progettuale
3	Mobilità Sostenibile	Favorevole Nota PG/267333- 21.03.19	Approfondimenti nelle successive fasi progettuali: - nella Relazione Trasportistica sono stati considerati i soli flussi veicolari della struttura di vendita, senza includere quelli del Parco Pubblico attrezzato - non sono stati considerati stalli di sosta a servizio del Parco Pubblico, necessari ai mezzi di gestione e manutenzione dello stesso e per i fruitori, data l' attuale limitata offerta di sosta su strada - nella documentazione pervenuta non si fa riferimento alle dotazioni obbligatorie per "medie e grandi strutture di vendita" ai sensi della L.R. n° 1/2014 di spazi ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinati a verde e degli spazi per la movimentazione delle merci - mancano tavole/grafici di rilievo e di progetto, con segnalati tutti gli elementi relativi alle possibili interazioni viabilistiche locali tra la sede del passo carraio e la mobilità veicolare e pedonale della strada..... - trattandosi di una struttura di vendita, sarebbe opportuno coinvolgere il S.U.A.P competente per il rilascio delle autorizzazioni commerciali...

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

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

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

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

La proposta Definitiva di Piano si è allineata ed ha ottemperato ai suggerimenti, osservazioni, condizioni e prescrizioni formulate nell'istruttoria Preliminare, integrando, migliorando ed approfondendo gli aspetti oltremodo evidenziati dai Servizi/Enti coinvolti nella Conferenza dei Servizi indetta sulla proposta Definitiva.

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

9. LA PROPOSTA DEFINITIVA DI P.U.A.

La proposta Definitiva di Piano ha affrontato tutti gli aspetti relativi alla compatibilità degli interventi previsti in esso alle normative specifiche di settore, approfondendo, integrando ed ottemperando a quanto emerso nell'istruttoria preliminare e nei Pareri espressi in Conferenza dei Servizi sulla proposta Definitiva, come meglio dettagliato e precisato, per ciascun ambito, nella Relazione Generale, a cui si rimanda per puntuali informazioni .

La proposta di Piano si allinea agli obiettivi della Variante Generale al P.R.G., che assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nei processi di riqualificazione soprattutto delle aree residuali e marginali delle periferie cittadine, spesso cresciute a dismisura in maniera disordinata e disorganica, intendendo per riqualificazione innanzi tutto un consistente aumento della dotazione e della qualità degli spazi pubblici; il riordino degli spazi privati, mediante il completamento delle aree a minore densità, con formazione di nuove volumetrie che consentano di migliorare la dotazione cittadina di edilizia residenziale, commerciale e terziaria, .

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

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

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

9.1. Organizzazione funzionale del Piano

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

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

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

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

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

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

10. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

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

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DEL PIANO				
		Rif. Normativo	Superficie di Piano	Volumi
Spazi privati	1. Volumi commerciali nuova costruzione lf = 2,00 mc/mq	NTA al P.R.G. art. 33 c. 5 e 6 mq 12.149,00 x 2.00 mc/mq mc edificabili 24.298,00	mq 2.040,00 (h capannone 7,00 m)	mc 13.000,00
	2. Aree destinate ad uso pubblico e a movimentazione delle merci	Art. 36 ed Allegato "D" LRC 7/2020 e smi 0,03 mq/mq di sup. vendita (sup. vendita = mq 1.337,00)		
	- Aree ad uso pubblico	0,03 mq/mq di mq 1.337,00= mq 40,00	mq 115,00	-
	- Movimentazione merci	0,03 mq/mq di mq 1.337,00= mq 40,00	mq 226,00	-
	3. Parcheggi art. 35 LRC 7/2020 smi (compresa viabilità di servizio)	Art. 35 ed Allegato "C" LRC 7/2020 smi MA/M 1,5 mq/1,00 mq di sup. di vendita (sup. vendita = mq 1.337,00) Mq 1.337,00 * 1,5 = mq 2.006,00	mq 2.886,00	-
	4. Viabilità di raccordo parcheggi e viabilità principale	Art. 35 LRC 7/2020 e smi	mq 653,00	-
5. Verde privato, pedonale ed alberature	art. 16 - c. 1 - NTA al PRG 150 alberature/ha di parcheggio a raso 0,015 alberi/mq parcheggio Mq 2.886,00 * 0,015 = 44 alberi 44 alberi * 20 mq/alb.= ca mq 880,00	mq 2.904,00	-	
TOTALE SPAZI PRIVATI			mq 8.824,00	
Determinazione spazi pubblici	Standard urbanistici di cui al punto 1	art. 5 D.M. 1444/68 80 mq/100 mq sup. lorda pavimento 50% verde - 50% parcheggi mq 2.040,00 * 0,80 = mq 1.632,00	-	
Ripartizione spazi pubblici	Parcheggi pubblici: 50% di 80 mq/100mq sup. lorda Verde pubblico attrezzato: 50% di 80 mq/100mq sup. lorda	50% di mq 2.040,00 * 0,80 = mq 816,00 Soddisfatti - LRC 7/2020 smi e DCC n° 35/2017 la superficie da standard viene ceduta alla P.A., convertita in Verde Pubblico attrezzato art. 5 D.M. 1444/68 e LRC 7/2020 smi 50% di 80 mq/100mq sup. lorda 50% di mq 2.040,00 * 0,80 = mq 816,00 mq 816,00 + mq 816,60 = mq 1.632,00	mq 3.325,00	
TOTALE SPAZI PRIVATI DA CEDERA ALLA P.A.			mq 3.325,00	
Spazi pubblici	Marciapiede in riqualificazione		mq 140,00	
TOTALE SPAZI PUBBLICI ESISTENTI IN RIQUALIFICAZIONE			mq 140,00	
TOTALE SUPERFICIE DI PIANO			mq 12.289,00	

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

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

11. ACCESSIBILITÀ DELL'AREA

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

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

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

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

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

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

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

Il Passo Carraio si raccorda al marciapiede pubblico di via Scaglione con un marciapiede largo oltre 3,50, posto sul lato destro della sede carrabile marciapiede e che, in concomitanza con lo sbarramento della sede carrabile, si attesta contro due cancelli pedonali: il primo prosegue sul marciapiede di mt 2,00 che affianca la sede carrabile e l'altro che immette in una percorrenza pedonale, larga 1,50 mt con pendenza $\leq 8\%$, con un più lungo ed articolato sviluppo lineare nel verde, che conduce al pianoro sopraelevato del lotto, in uno slargo di approdo delimitato da due cancelli che definiscono rispettivamente: l'ingresso al Parco Pubblico a meridione ed, a settentrione, l'accesso al piazzale antistante la struttura commerciale, funzionalmente alla piena autonomia ed indipendenza negli ingressi della parte pubblica e di quella privata.

L'ingresso al Parco avviene dunque dalla strada mediante il percorso descritto, pervenendo al pianoro sopraelevato a q. 165,00, allo slargo di approdo che si innesta nelle percorrenze interne al verde pubblico raggiungendo, con vialetti larghi 2,50 mt e sempre di dolce pendenza $\leq 8\%$, tutti gli spazi a verde e le aree di sosta organizzati a quote diverse, sino alla quota ca 168,00 su via Scaglione, proseguendo poi verso le aree a verde su via Marfella, preservandone la peculiare morfologia terrazzata verso le strade, consentendo comunque la piena fruibilità ed accessibilità dell'attrezzatura pubblica ai portatori di disabilità, anziani, bambini, portatori di patologie ed ai normodotati.

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

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

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

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

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

Il lotto inoltre, da via Scaglione, è assai prossimo alla "Stazione Frullone" della nuova rete su ferro della metropolitana collinare, che costituisce importante infrastruttura di collegamento e forte elemento di ricucitura tra la periferia nord cittadina ed il restante territorio, in relazione alle stazioni di interscambio previste lungo il tracciato e le nuove e/o di progetto linee su ferro comunali e/o provinciali dell'intero territorio.

12. UMI 1 - IL PROGETTO PRELIMINARE DEL PARCO PUBBLICO

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

Con l'obiettivo di evitare ulteriore consumo di suolo, salvaguardare preesistenze vegetazionali e morfologia terrazzata dell'area, rialzata dai 3,00 ai 6/7,00 mt rispetto alle strade pubbliche che la lambiscono, l'ingresso principale al Parco avviene in stretta vicinanza e connessione con l'intero sistema di accessi all'intero lotto.

Il marciapiede pubblico di via Scaglione, in concomitanza dello slargo che si viene a creare per il nuovo Passo Carraio, si innesta sul lato destro di questo con un marciapiede ampio oltre 3,00 mt, con un primo tratto lungo ca 8÷ 10 mt in, lieve pendenza di ca 4%.

Sulla stessa linea di sbarramento del passo carraio - un primo cancello metallico a due ante ad apertura elettrificata ed un cancelletto pedonale sulla destra, sono seguiti da un secondo cancello che costituisce l' ingresso al Parco, immettendo in una percorrenza pedonale di 1,50 mt, pendenza $\leq 8\%$ e che, con un articolato sviluppo nel verde, conduce al pianoro sopraelevato a q. 165,00 ed allo slargo di approdo definito da due cancelli pedonali, di cui quello meridionale costituisce l'inizio del vero e proprio spazio di verde pubblico attrezzato.

Proprio da questo cancello infatti si dipartono le percorrenze interne al verde pubblico, di pendenza $\leq 8\%$, che raggiungono tutti gli spazi a verde e le aree di sosta organizzati a quote diverse, sino a quota ca 168,00, proseguendo poi fino alla zona di verde su via Marfella sino a ricongiungersi al secondo ingresso pedonale del Parco, di fronte al plesso scolastico, nel rispetto della peculiare morfologia terrazzata dell'area, ma consentendone la piena fruibilità ed accessibilità ai portatori di disabilità, anziani, bambini, portatori di patologie ed ai normodotati, nonchè ai mezzi carrabili in uso alla P.A. per le operazioni di manutenzione e gestione del verde pubblico.

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

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

Il muro in tufo di contenimento al primo terrazzamento del lotto su via Scaglione viene sistemato nelle parti degradate e vengono ripristinati i fori di drenaggio, inserendovi l'apertura del varco necessario

alla creazione del sistema di accessi - carrabile, pedonale e per D.A. - al Parco ed alla struttura commerciale.

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

Analoga sistemazione è prevista nell'area a verde su via Marfella, con sistemazione e ripristino della muratura (cordoletto di chiusura) sia in concomitanza della zona di apertura del varco per il nuovo ingresso pedonale che per tutto lo sviluppo dello stesso, con il ripristino dei fori di drenaggio e la sistemazione della successiva scarpata a carattere naturalistico e la creazione di percorrenze pedonali atte alla piena fruibilità dell'attrezzatura, salvaguardando le piante presenti e relativo apparato radicale.

L'intera zona interna degli ingressi pedonali al Parco - sia quella di via Scaglione che di via Marfella - e relativo sistema di rampe sono trattate con paramento esterno in tufo e pavimentazioni in pietre di tufo e/o laterizi posti a coltello.

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

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

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

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

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

Allo stato odierno il marciapiede è caratterizzato da una profondità di ca 1,8+2,00 mt, delimitato da

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

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

La natura stessa dell'area prescelta ed il suo assetto vegetazionale ha portato alla decisione di limitare le superfici impermeabilizzate, cercando di conservare le alberature presenti e la naturale vocazione a verde dell'area, aprendola alla fruizione pubblica del quartiere.

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

12.1. Sottoservizi ed Impianti

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

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

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

- *Impianto di riscaldamento e condizionamento;*
- *Impianto di produzione acqua calda sanitaria;*
- *Impianti di distribuzione acqua potabile fredda e calda;*
- *Impianto d'irrigazione automatica*
- *Impianti elettrici e speciali*
- *Videosorveglianza e sicurezza*
- *TV, Telefonia e rete LAN*
- *Impianti antincendio*
- *Fonti rinnovabili*

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

12.2. Interventi agronomici

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

La realizzazione delle opere, viabilità di accesso, la costruzione dell'edificio e la sistemazione delle aree esterne dei parcheggi comportano la necessità di eliminare alcune piante - prevalentemente fruttiferi, talune di piccole dimensioni, altre non in buono stato vegetazionale - che vanno ad interferire con la sistemazione di progetto.

Le restanti alberature, con particolare concentrazione sui filari di pini esistenti, saranno preservate e tutelate, con interventi a carattere curativo e manutentivo, cui si accosterà la messa a dimora di nuove essenze arboree ed arbustive tipiche della zona e del territorio, in numero cospicuo ampiamente compensativo degli esemplari eliminati.

Le caratteristiche che deve avere un'area a verde disponibile per la "città" o per i visitatori di un centro commerciale, mal si coniugano con i caratteri di "orto arborato" destinato alla produzione di verdure misto a frutteto, dal momento che lo spazio deve essere calpestabile ed accessibile, gli alberi devono fungere da riparo o barriera ed il livello di sicurezza da garantire all'utenza pubblica deve essere molto più elevato.

Inoltre le attività necessarie per la pulizia e la cura di un fondo destinato alla produzione della frutta e della verdura sono completamente differenti per livello di qualifica, tempi e costi da quelle di un'area a verde di pubblica fruizione gestita dal Comune o da privati.

Di conseguenza è necessario convertire l'assetto agricolo dell'area in un giardino fruibile ed a servizio dell'utenza, cercando di conservare alcune caratteristiche pregevoli del luogo, come la fioritura dei ciliegi, l'alternanza tra l'aspetto spoglio e uniforme invernale e quello rigoglioso e vario estivo, l'impatto paesaggistico delle grandi alberature sui confini e la naturalità delle scarpate.

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

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

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

al tessuto urbano su via Scaglione ed il contrario su via Marfella dove le piante faranno da barriera visiva ed acustica tra il nuovo capannone commerciale all'interno e l'area più naturale all'esterno, nascondendolo alla vista dalla strada.

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

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

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

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

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

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

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

13. DISPONIBILITÀ DELLE AREE, MODALITÀ DI ACQUISIZIONE ED ONERI

L'intera area d'intervento relativa alle opere di Urbanizzazione Secondaria del presente Piano è interamente di proprietà dei Proponenti, che si impegnano a realizzare l'opera pubblica e cederla al Comune di Napoli, secondo le modalità meglio descritte nella bozza di Convenzione di cui è corredato lo stesso PUA.

Fa parte dell'intervento di Urbanizzazione secondaria la superficie di ca 140,00 mq di marciapiede pubblico antistante il lotto su via E. Scaglione, per il quale è prevista la riqualificazione, nella piena disponibilità del Comune di Napoli.

L'intervento non prevede dunque alcuna necessità di procedere ad espropri.

14. PREVISIONE DELL'IMPORTO DEI LAVORI

Al fine di determinare il costo degli interventi di Urbanizzazione è stato redatto un Computo Metrico relativo ai lavori del Parco attrezzato di quartiere ed alla riqualificazione dell'antistante marciapiede pubblico, utilizzando i prezzi contenuti nel vigente Tariffario Regionale all'anno corrente e ricorrendo, ove necessario, a nuovi prezzi, con relativo Quadro Economico dell'opera pubblica, comprensivo delle somme a disposizione - elabb. P.09 e P.10 del PUA.

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