

## PIANO PARTICOLAREGGIATO AD INIZIATIVA PRIVATA

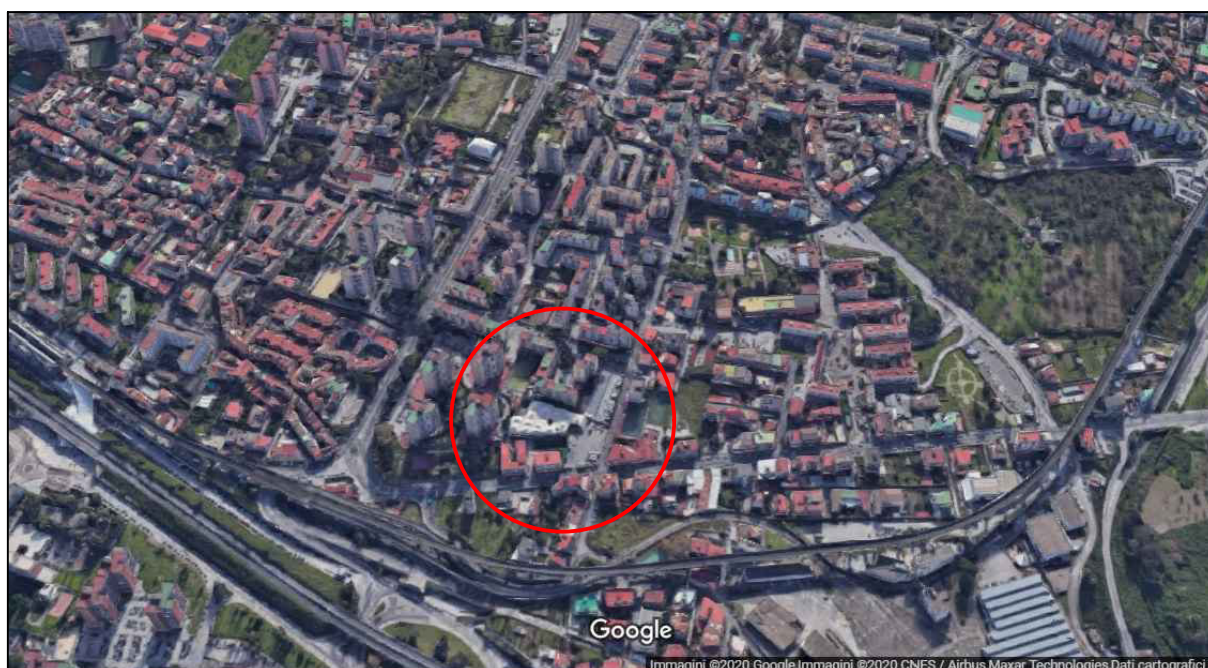
(Piano Urbanistico Attuativo ad iniziativa Privata art. 26 L.R.C. N 16/2004)

Realizzazione di una media struttura di vendita MA/M  
ZTO Bb - Via G. A. Campano NTC Foglio 2, particelle 657,1101,1127,1128,1129

### PROPOSTA DEFINITIVA DI P.U.A.

(senza valore di P.D.C.)

R.d.P. Arch. Agrippino Graniero



Soggetto proponente:  
COGESTIM srl  
Mugnano di Napoli  
via Pietro Nenni, 40

Progetto urbanistico:  
Arch. Dario Bracci  
Villaricca- 80010  
Corso Europa,364

Relazioni specialistiche:

Relazione geologica:	Dott. Nunzio Capece
Relazione impatto acustico:	Arch. Paola Lembo
Relazione trasportistica:	Ing. Aurora Napolano
Relazione agronomica:	Dott. Agr. Biagio Pagnano

**R1**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA

SCALA

AGG.09.01.2023

Comune di Napoli  
Città Metropolitana di Napoli  
*Servizio Pianificazione Urbanistica ambientale*

**P.U.A** Piano Urbanistico Attuativo ad iniziativa Privata

( Piano Particolareggiato - art. 26 L.R.C. N° 16/2004)

ZIO Bb - Alla via G.A. Campano

**Realizzazione di una media struttura di vendita MA/M**

## **PROPOSTA DEFINITIVA**

(senza valore di PDC)

**Soggetto Proponente : soc. COGESTIM srl**      Progettista : arch. Dario Bracci

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>1) LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO</b> .....	<b>3</b>
<b>2) BREVI CENNI GEOGRAFICI STORICI E STATISTICI DELLA VIII MUNICIPALITA' (TERRITORIO CITTADINO INTERESSATO DALL'INTERVENTO)</b> .....	<b>4</b>
<b>3) NORMATIVA DI RIFERIMENTO</b> .....	<b>9</b>
<b>4) INQUADRAMENTO NELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>10</b>
<b>5) DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO</b> .....	<b>12</b>
<b>6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TIPOLOGIA DELL'AREA</b> .....	<b>15</b>
<b>7) PROPOSTA PROGETTUALE</b> .....	<b>16</b>
<b>8) DIMENSIONAMENTO PIANO VOLUMETRICO</b> .....	<b>18</b>
<b>9) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b> .....	<b>21</b>
<b>10) STANDARD URBANISTICI D.M. 1444/68</b> .....	<b>22</b>
<b>11) DOTAZIONE PARCHEGGI SPAZI DI MANOVRA E AREE AD USO PUBBL. DI CUI ALLA L.R.C. 7/2020</b> ..	<b>23</b>
<b>12) DOTAZIONE PARCHEGGI DI CUI ALL'ART. 2 LEGGE 122/89</b> .....	<b>23</b>
<b>13) PROPOSTA DI SISTEMAZIONE PLANIMETRICA DEL LOTTO</b> .....	<b>24</b>
<b>14) DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO</b> .....	<b>26</b>
<b>15) FORSTAZIONE URBANA</b> .....	<b>30</b>
<b>16) PIANO STRALCIO PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE RISORSE IDRICHE</b> .....	<b>32</b>
<b>17) ACCESSIBILITA'</b> .....	<b>33</b>
<b>18) ABBATTIMENTO INQUINAMENTO ACUSTICO</b> .....	<b>35</b>
<b>19) MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO</b> .....	<b>36</b>
<b>20) VERIFICHE</b> .....	<b>36</b>
<b>21) ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE</b> .....	<b>38</b>

## **PREMESSA**

Con note del 10-10-2019 con prot. PG/29019/817282 e successiva nota PG/2019/942924 il sig. Rosario Maisto, amministratore della società COGESTIM SRL proprietaria dell'area di 5.266 mq, riportata in N.C.T al foglio 12 part. 657, 1101, 1127, 1128, 1129, sita in via G. A. Campano, angolo via dell'Abbondanza nel quartiere di Piscinola (Municipalità VIII, in qualità di proponente presentava proposta Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in Zona B - sottozona Bb, ai sensi dell'art. 33 delle Nta della Variante Generale al P.R.G. e dell'art. 27 della L. R. Campania 16/2004 , per la realizzazione di un insediamento commerciale (media struttura di vendita MA/M di cui alla legge Regione Campania n. 7/2020 )

A seguito dell'istruttoria eseguita secondo il Disciplinare per il procedimento di Valutazione dei Piani Urbanistici Attuativi ad iniziativa Privata , di cui alla Disposizione Dirigenziale n. 18 del 14/03/2008 , il settore di Pianificazione Urbanistica Attuativa del comune di Napoli , con nota **PG/2019/1025206** del 19/12/2019 comunicava al proponente l'ammissibilità alla Fase 2 del Disciplinare successivamente con note PG/2020/525121 del 03/08/2020 e PG/2020/628722 la società proponente trasmetteva la proposta preliminare di PUA con nota PG/2020/845176 del 18/12/2020 il settore di Pianificazione Urbanistica Attuativa del comune di Napoli comunicava al proponente l'ammissione alla fase 3 del Disciplinare per il procedimento di Valutazione dei Piani Urbanistici Attuativi ad iniziativa Privata del Comune di Napoli

Con nota del 15/04/2021 PG 2021/309286 il proponente del PUA trasmetteva ai fini dell'istruttoria la documentazione prevista dalla FASE 3 del disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani attuativi di iniziativa privata.

Con nota del 12 novembre 2021 PG/2021/818456 l'Area ambiente del Comune di Napoli trasmetteva al proponente la disposizione dirigenziale n. 16 del 27 ottobre 2021 che disponeva la ESCLUSIONE dalla procedura di VAS la proposta di PUA della società proponente COGESTIM s.r.l.

### **1) LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO**

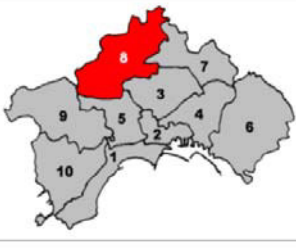
L'area di intervento del presente PUA come indicato nella figura 1 è posizionata in prossimità nell'unico nodo di convergenza della viabilità proveniente da Scampia con il sistema della mobilità dai quartieri di Piscinola-Marianella e Chiaiano. In particolare l'area di intervento è ubicata all'incrocio tra via G.A. Campano ( strada primaria nel sistema della mobilità cittadina) che collega il centro di Chiaiano con Scampia e via dell'abbondanza che collegava via S. Maria a Cubito con Scampia ( viabilità storica di quartiere di rilevante interesse funzionale) già riportata nei tracciati cartografici di epoca borbonica, sulla

quale si è sviluppato nel tempo il casale di Marianella). La via G.A.Campano confluisce infatti a 300 metri dal lotto interessato dal presente PUA nella rotonda di Piscinola (**fig.2**) nella quale confluiscono via G.A Campano, via Dietro la Vigna, via antica Miano Piscinola. Tale rotonda immette sulla viabilità principale del quartiere 167 via Tancredi che si prolunga su via Baku e nello svincolo di accesso della SS 162.. ( penetrazione asse mediano che collega all' aeroporto di Capodichino)) attraversando il passante ferroviario della stazione Metropolitana di Scampia ( tracciato metropolitana in sopraelevata, tracciato ex alifana (oggi EAV) in galleria.

## 2) BREVI CENNI GEOGRAFICI STORICI E STATISTICI DELLA VIII MUNICIPALITA' (TERRITORIO CITTADINO INTERESSATO DALL'INTERVENTO)

La VIII Municipalità è composta dai quartieri di Scampia, Piscinola-Marianella , Chiaiano ed è ubicata a nord del comune di Napoli e confinante con i comuni di Marano, Mugnano, Melito, Casavatore (fig. 1) mentre nell'ambito cittadino confina con le municipalità III (Stella San Carlo all'arena) , V (Vomero – Arenella), VII (Miano-Secondigliano-San Pietro a Patierno)

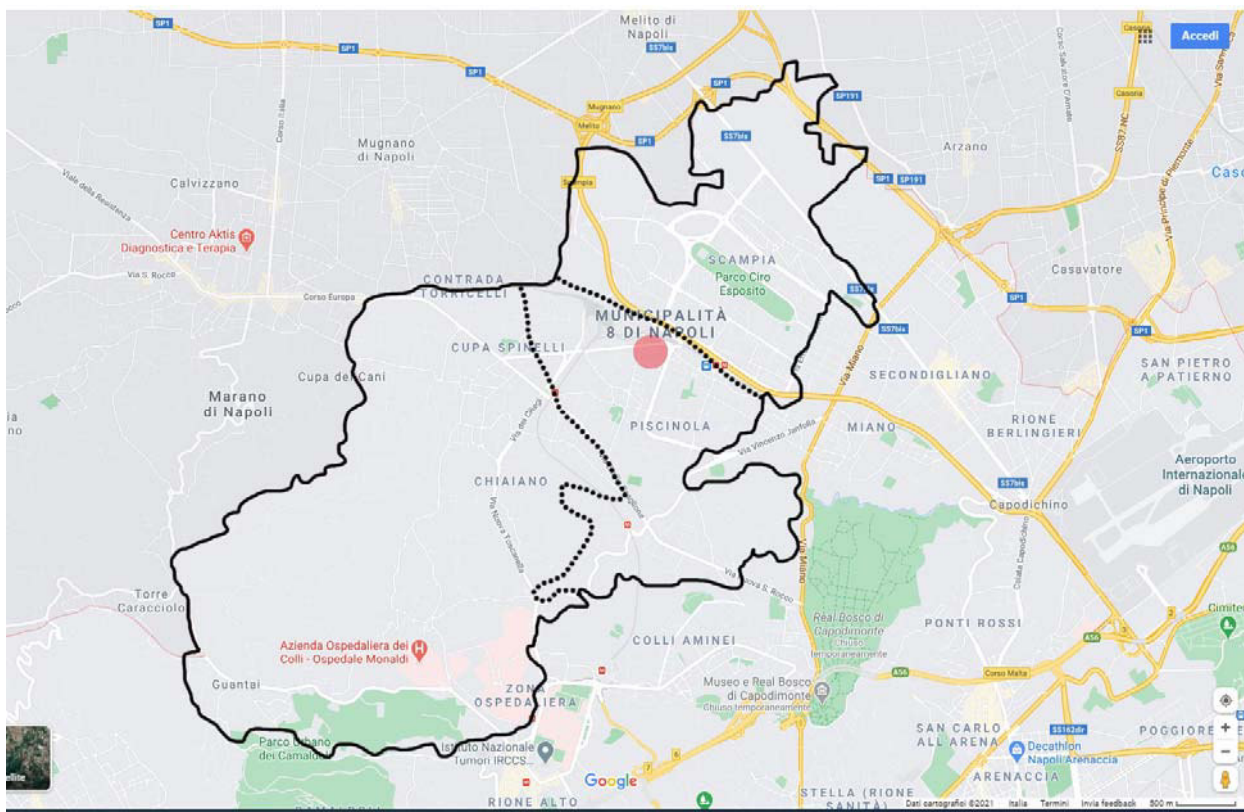
**Fig. 1 DATI VIII MUNICIPALITA'**

Distretto	Superficie	Popolazione	Densità	Presidente	Quartieri	Mappa
Municipalità VIII	17,45 km <sup>2</sup>	92 616	5.307,51 ab./km <sup>2</sup>	Apostolos Paipais (Italia Viva)	Piscinola, Marianella, Scampia, Chiaiano	

Alla data del 2011 la popolazione residente era così distribuita:

<u>Piscinola-Marianella</u>	28.221 residenti	Superficie pari a 3,55 km <sup>2</sup>
<u>Chiaiano</u>	23.045 residenti	Superficie pari a 9,67 km <sup>2</sup>
<u>Scampia</u>	41.350 residenti	Superficie pari a 4,23 km <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>92.616 residenti</b>	<b>Superficie pari a 17,45 km<sup>2</sup></b>

**FIG. 2 CONFINI VIII MUNICIPALITA' E QUARTIERI**



- **Area di intervento**

Orograficamente l'VIII municipalità si può suddividere in tre fasce:

la fascia centrale costituita dal quadrilatero compreso tra la via S. Maria a cubito, Via G.A.Campano , via Piscinola, via Ianfolla. Tale quadrilatero forma un piano inclinato che dalla via S. Maria a cubito con pendenza Nord-Est verso Scampia. In tale area sono ubicati i nuclei abitati storici di Piscinola - Marianella-Chiaiano, serviti dai tracciati storici di via dell'abbondanza e di via antica Miano-Piscinola (viabilità di quartiere di rilevante interesse funzionale)

la fascia nord costituita dalla "Scampia " ovvero una vasta area pianeggiante

la fascia sud costituita dalle pendici della collina dei Camaldoli che dal centro di Chiaiano si diramano fino a S. Croce (ospedale Monaldi)

Per quanto riguarda le origini storiche dell'impianto urbano della VIII municipalità bisogna risalire alle origini dei quartieri che la costituiscono , in quanto le X municipalità del comune di Napoli vengono istituite con successive delibere consiliari nell'anno 2005

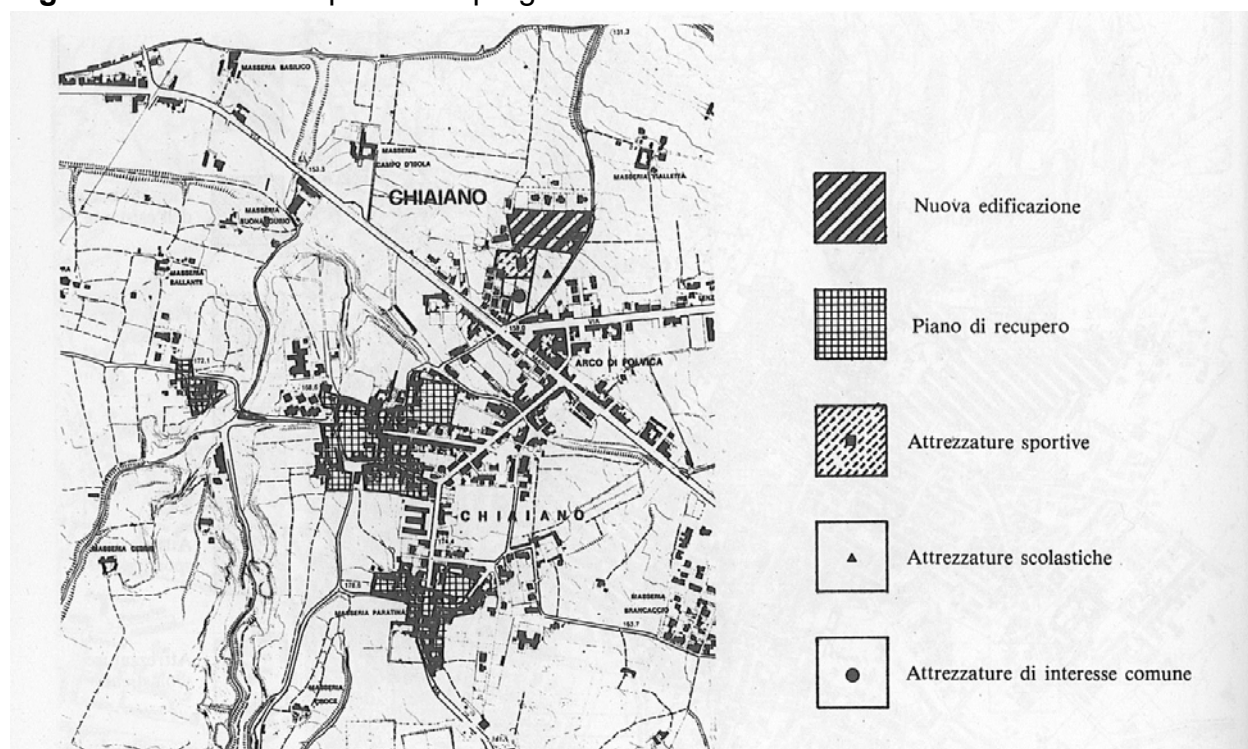
### Quartiere di Chiaiano

Il territorio è diventato una entità amministrativa autonoma durante l'amministrazione francese 1806-1815.

Il quartiere è stato quindi un comune autonomo fino al 1926 raggruppando con la denominazione "Chiaiano ed Uniti i vecchi casali di chiaiano, Polvica e Santa Croce e Marianella, quando nell'ambito della riorganizzazione delle grandi città voluta dal regime fascista fu aggregato al comune di Napoli.

Il quartiere è stato interessato da un intenso processo di urbanizzazione soprattutto a seguito il Programma Straordinario della legge 219/1981 per mezzo del quale furono prodotti interventi di edilizia residenziale pubblica con realizzazione di nuova edificazione e piani di recupero dell'esistente . (fig.3)

**Fig. 3- Chiaiano - comparto n. 3 programma straordinario**



Nel quartiere è presente una vasta zona a prevalente vocazione boschiva detta "Selva di Chiaiano" che rientra nei confini del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli istituito nel 2002

### Quartiere di Marianella

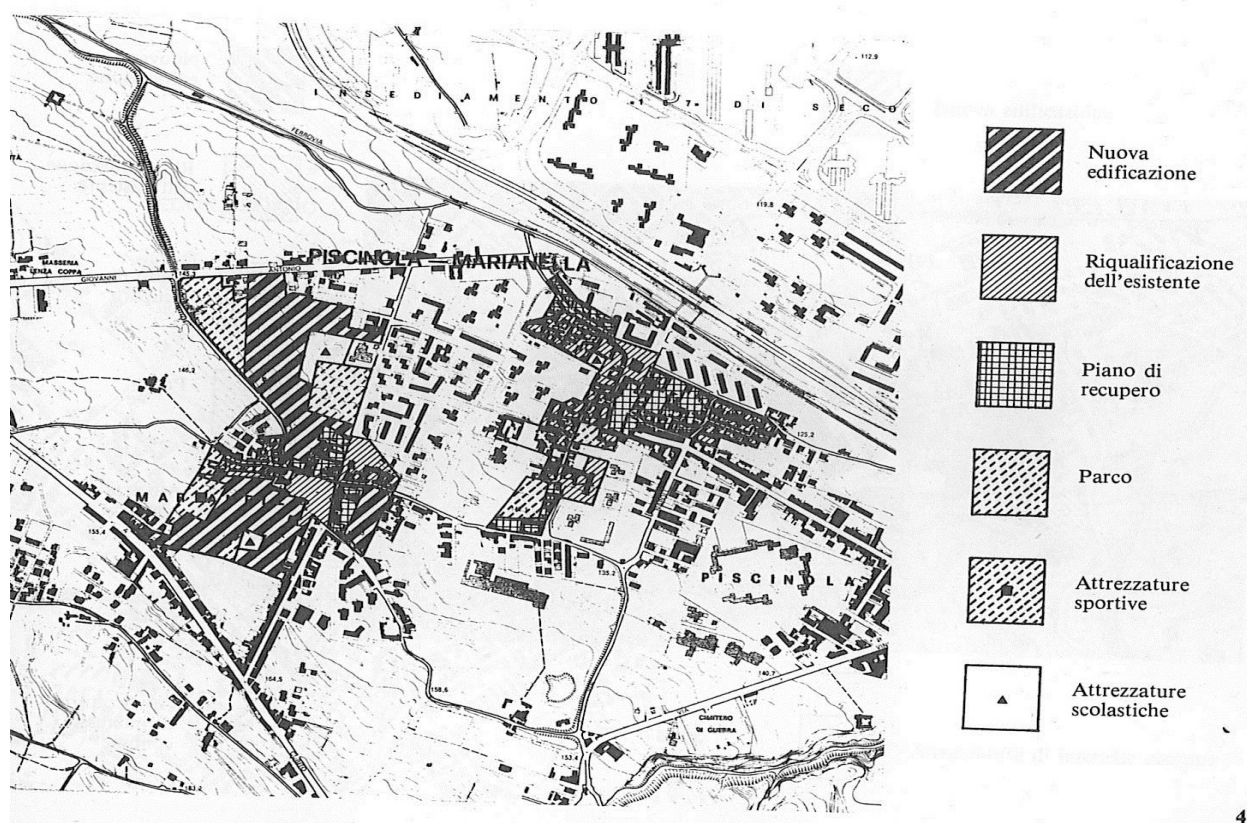
Le origini amministrative sono le stesse già descritte per Chiaiano ed oggi è integrato nel quartiere di Piscinola.

Il quartiere è stato interessato da un intenso processo di urbanizzazione soprattutto a seguito il Programma Straordinario della legge 219/1981 per mezzo del quale furono prodotti interventi di edilizia residenziale pubblica con realizzazione di nuova edificazione e piani di recupero dell'esistente. (fig.4)

Marianella è nota inoltre per essere sede della casa nativa di Sant'Alfonso Maria de' Liguori insigne avvocato del 1700 e fondatore dell'ordine dei Padri Redentoristi.

Si segnala la statua del santo posta all'incrocio tra la via S. Maria a Cubito e via dell'Abbondanza.

**Fig. 4** – Piscinola -Marianella – comparto n. 4 intervento straordinario



### Quartiere di Piscinola

Il quartiere ha una storia più ricca in quanto per le particolari condizioni di salubrità dell'aria e fertilità dei suoli è stato abitato intensamente dall'antichità. In documenti antichi l'abitato di Piscinola è spesso menzionato con il Toponimo di "Terra del Salvatore, successivamente in epoca romana con l'appellativo di "Viculus" fino a diventare Casale del ducato Napoletano durante il regno longobardo. Successivamente divenne "Borgo normanno". Anche se oggetto di pesanti interventi della ricostruzione post-terremoto (fig.4) Piscinola conserva il centro storico con importanti testimonianze



architettoniche del passato con edifici a corte della cultura materiale e edifici nobiliari come il palazzo della Luna, il palazzo Grammatico, il Palazzo Don Carlo, il Palazzo Chiarolanza ed il Palazzo Fioretto.

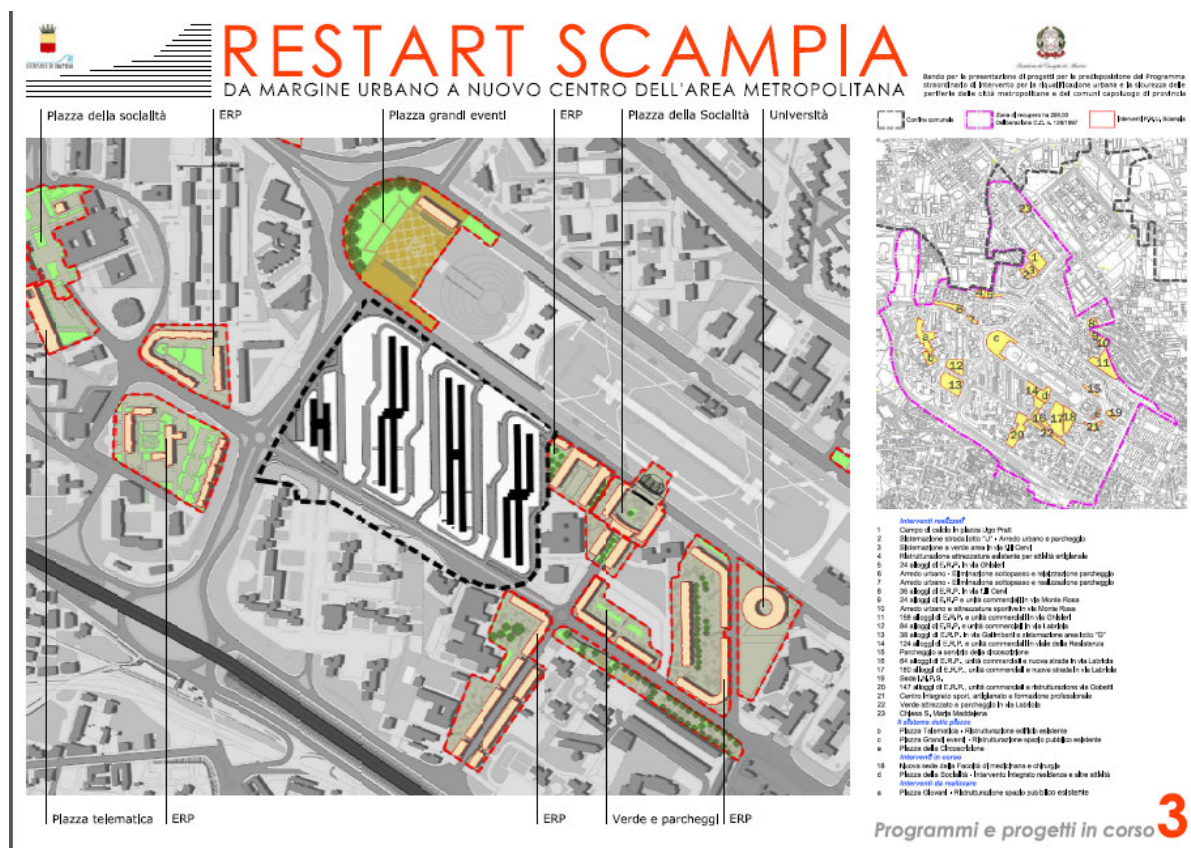
Le origini amministrative del quartiere sono le stesse già descritte per Chiaiano e Marianella con il quale è oggi integrato

### Quartiere di Scampia

Il quartiere è di nuovo impianto costruito per la maggior parte nel ventennio 1970/1990 più noto come 167 di Secondigliano.

La morfologia urbana e le tipologie edilizie rivelano la diversa caratterizzazione storico-architettonica dello sviluppo urbanistico di "Scampia rispetto i quartieri di Piscinola-Marianella e Chiaiano, dove la diramazione SS162 e il tracciato sovrapposto di della rete ferroviaria Metropolitana (AMN) e Metrocampania (EAV) costituiscono un "muro" di confine tra Scampia e il resto della VIII municipalità .

Fig. 5



Dal 2010 l'area 167 di Scampia è oggetto di un importante processo di recupero e riqualificazione che ha visto la realizzazione di edilizia ERP, la costruzione della sede distaccata della Facoltà di Medicina Federico II, la realizzazione della stazione interscambio tra la stazione Metrocampania ex Alifana (oggi EAV) di Scampia e la stazione Metropolitana di Piscinola Nel

2016 è stato avviato il progetto Restart ( **fig. 5** ) che prevede l'abbattimento di tre e il recupero di una delle cosiddette "Vele" edifici ormai noti anche a livello internazionale per il drammatico stato di degrado socio-economico .

## **CONCLUSIONI**

Anche se l'area di intervento è di piccole dimensioni, si ritiene che l'intervento proposto dal presente PUA, utilizzando un'area inedita e degradata ( area interamente impermeabilizzata e utilizzata a parcheggio privato) priva di valore storico , architettonico né oggetto di alcun regime vincolistico, per la sua ubicazione baricentrica rispetto al contorno edificato ubicata sull'incrocio tra via G.A. Campano- viabilità primaria - e via dell'abbondanza – viabilità di quartiere di rilevante interesse funzionale e nella prossimità del crocevia tra i quartieri Piscinola-Marianella e Scampia , può rappresentare un ulteriore elemento di sviluppo della dotazione di attività di servizio commerciale dell'area che ben si inquadra nel complesso di attività di recupero urbanistico e sociale in atto nella VIII municipalità, nonché di miglioramento della qualità ambientale puntuale della stessa area di intervento.

### **3) NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- Art.28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 s.m.i con la Legge n.765 del 06/08/1967, legge n.1187 del 19/11/1968 e con la legge n.865 del 22/10/1971,
- Artt. 5 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968,
- Artt. 9,11,12,89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 301/2002;
- Art. 13 della legge n. 64 del 02/02/1974;
- Titolo I e titolo II, capo III della L.R. n. 14 del 20/03/1982;
- Art. 14 della L.R. n. 9 del 07/01/1983;
- Delibera di G.R. n. 248 del 24/01/2003 (circolare applicativa aggiornamento classificazione sismica),
- Legge Regionale Campania 22/12/2004 n. 16 in materia di Norme di Governo del Territorio (Artt. 22, 26, 27, 32, 34 e 45)
- Punto 7 della delibera di G.R. n. 635 del 21/04/2005 ( direttive e chiarimenti alla legge 16/2004.
- Delibera Giunta Regionale della Campania del 11/05/2007 n. 834 in materia di governo del Territorio, tutela Beni Paesistico-Ambientali e Culturali (elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale e attuativa come previsto dagli artt. 6 e 30 della LRC 16/2004)

- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante Generale al PRG di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 323 del 11/06/2004
- Disposizione Dirigenziale n. 18 del 14/03/2008 settore urbanistica del comune di Napoli ( Disciplinare per il procedimento di Valutazione dei Piani Urbanistici Attuativi ad iniziativa Privata)
- Legge Regione Campania n. 7/2020 in materia di distribuzione commerciale
- Piano stralcio per la Tutela del Suolo e delle risorse Idriche dell'Autorità di Bacino della Regione Campania

#### **4) INQUADRAMENTO NELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata interessa una proprietà di circa 5.266 costituita da un lotto recintato , ubicato all'incrocio tra via G.A. Campano e via dell'Abbondanza.

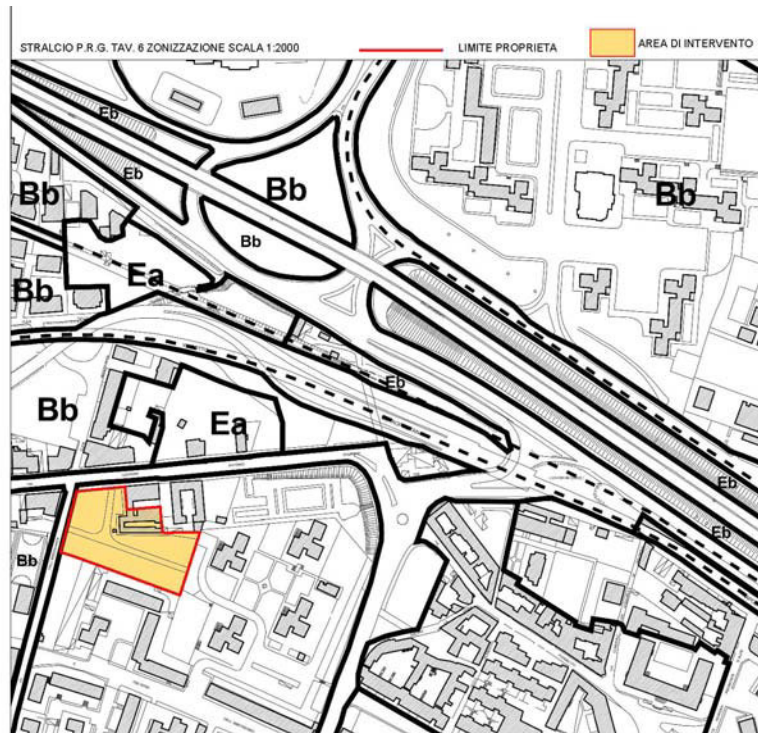
##### 4.1 Variante al Piano Regolatore Generale approvata con delibera DPGRC n.° 323/11 dell' 11.06.2004

L'area di intervento ricade , come risulta dalla Tavola di A4 ( stralcio PRG,Catastale, Areofotogrammetrico) ) , in Zona B - agglomerati Urbani di recente formazione - sottozona Bb - Espansione recente, del vigente PRG del comune di Napoli.

La presente proposta progettuale si attua attraverso la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, così come previsto dall'art. 33 comma 5 delle NTA vigenti.

Lo strumento urbanistico attuativo ad iniziativa privata tra quelli elencati dall'art.26 legge R.C. 16/2004 è il Piano Particolareggiato.

**Fig. 6 - stralcio PRG**



#### 4.2 Vincoli

L'area interessata dal piano di lottizzazione :

- È classificata area stabile nella tavola 12 del PRG ( vincoli geomorfologici)
- Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal al D.Lgs.vo n. 42 del 22/01/2004 (ambientale paesaggistico,storico, architettonico) parte Terza
- Non rientra nel perimetro del piano paesistico Agnano Camaldoli
- Non rientra nel piano paesistico Posillipo
- Non rientra nella perimetrazione del parco regionale campi flegrei
- Non rientra nella perimetrazione del parco regionale metropolitano delle colline di Napoli
- Non risulta interessato da decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922
- Rientra nel perimetro del centro edificato (delibera di C.C. del 04.07.1972)
- Relativamente alla cartografia 1: 10.000 del PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROLOGICO adottato con Delibera Comitato Istituzionale n. 11 del 10/05/2002 l'area di intervento rientra nella sezione n. 447110 L'area in esame non è attraversata ne è limitrofa ad alcun tratto del reticolo idrografico
- non è un'area di interesse archeologico

#### 4.3 : Parametri sismici

Il comune di Napoli ricade attualmente in zona sismica di II categoria con S=9 Pertanto tutta la progettazione edilizia dovrà tenere conto di tale parametro non solo per le obbligatorie verifiche sismiche ma in modo particolare per il rispetto delle distanze sismiche così come previsto dalle NTC 2018-2019

Il presente PUA . è inoltre corredato da relazione di valutazione geologica – geotecnica e idrogeologica redatta ai sensi della legge Regione Campania n. 9/83

#### **5) DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO**

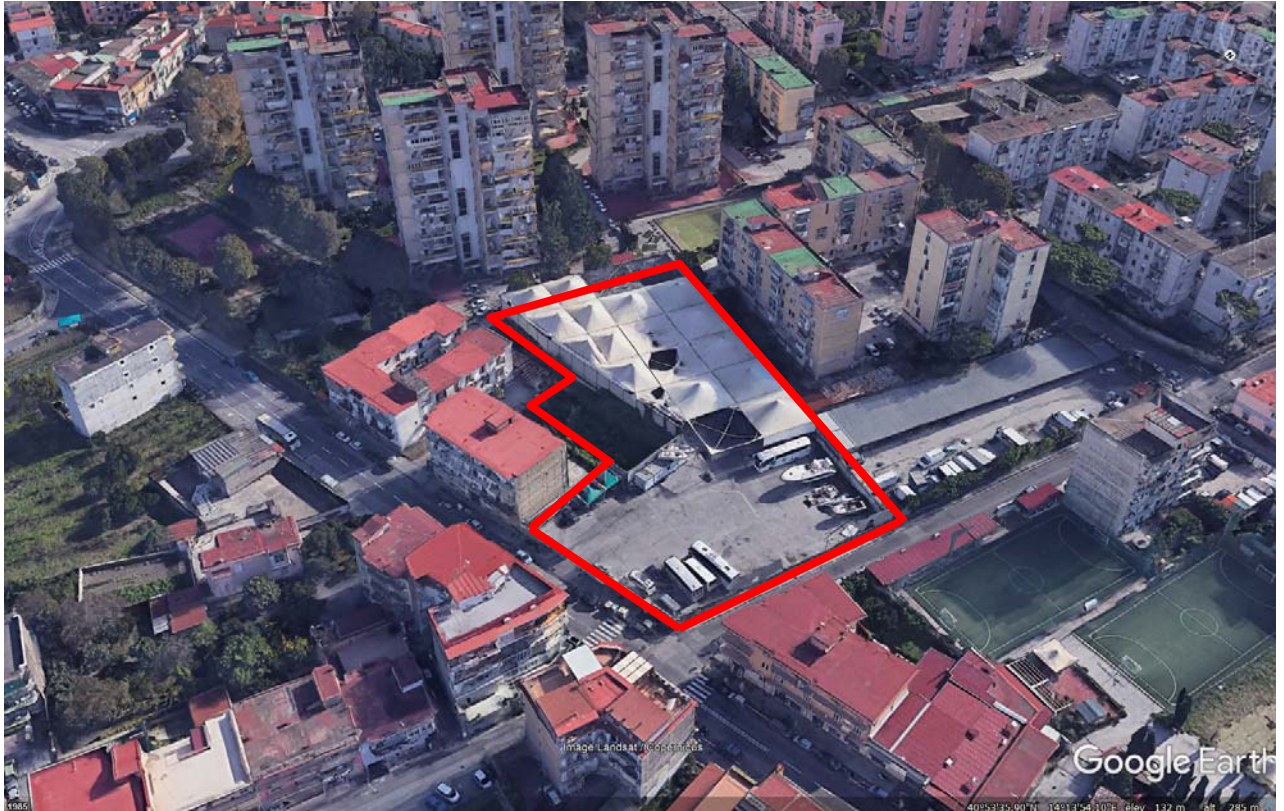
Il lotto attualmente è libero e recintato su tutti i lati, in particolare sia sulla via G.A. Campano con fronte di strada di circa 38 mt sia su via dell'abbondanza con fronte strada di 47 mt. il confine è costituito da un muro dell'altezza media di 2,50 mt, in pietre di tufo.

*Si specifica che nella planimetria stato di fatto (Tav. A4) la aerofotogrammetria riporta ancora le aree di sedime degli edifici oggi demoliti. In tale tavola tali edifici sono staticamente con tratteggio blu.*

Il lotto dispone di un ampio varco carrabile posizionato su via G.A. Campano . La superficie dell'area individuata dalle particelle 657, 1101, 1128 e 1129 è pavimentata con manto in conglomerato bituminoso e priva di alberature (foto 7 Tav. A5), mentre la superficie relativa alla part. 1127 (dove erano posizionati gli edifici demoliti) in parte risulta asfaltata e in parte allo stato di terreno incolto (foto 8 Tav. 2).

Al fine dell'impostazione altimetrica del progetto si prende come caposaldo (CS = 0,00) la quota altimetrica areofotogrammetrica del vertice su via G.A. Campano dell'ingresso esistente approssimata a 131,50 mt s.l.m. come riportato nella Tav. P5

**Fig. 7 – visione google area di intervento**



**Fig. 8 - foto interna area di intervento**



5.1 : infrastrutture interne al lotto

Il suolo non è interessato né nel sottosuolo né per via aerea da passaggi di cavidotti, o reti infrastrutturali qualsiasi .

Il suolo non è limitrofo ad alcun tracciato o svincolo di rete cinematica su gomma o su ferro e pertanto non è interessato da particolari vincoli di rispetto se non quelli previsti dalle norme Comunali per la viabilità interna di quartiere.

#### 5.2 Infrastrutture esistenti al servizio del lotto:

Il suolo in oggetto si presenta come lotto di completamento interamente confinato dalla viabilità comunale esistente e edificato su tutti i restanti confini interni e pertanto risulta interamente urbanizzato.

La via G.A Campano è classificata di importanza primaria nella tav. 1° appendice 1 del Regolamento Viario del comune di Napoli, la strada a doppio senso di marcia è dotata di marciapiedi e Pubblica illuminazione, sono presenti tutti i sottoservizi a rete:

- rete fognaria - acquedotto comunale - rete Enel - rete Telecom - rete Gas Metano

La via dell'abbondanza è classificata strada di quartiere di rilevante interesse funzionale nella tav. 1° appendice 1 del Regolamento Viario del comune di Napoli, la strada a senso unico in direzione Marianella è dotata di marciapiedi e /o percorsi pedonali protetti da dissuasori e pubblica illuminazione, e dotata delle seguenti infrastrutture:

- rete fognaria - acquedotto comunale - rete Enel - rete Telecom - rete Gas Metano

pertanto l'intervento proposto dovrà solo essere allacciato alle reti dei sottoservizi senza alcuna nuova opera di urbanizzazione a farsi

#### 5.3 : Servizio di trasporto pubblico

In prossimità dell'ingresso al lotto esistente su via G.A. Campano sono posizionate nei due sensi di marcia le fermate del ANM delle seguenti linee:

665A con corse effettuate su autobus privati convenzionati, giornaliera con cadenza ogni 20 min. (di recente istituzione)

572, con corse effettuate con autobus di linea solo la domenica per servizio di collegamento agli ospedali collinari.



**fig. 8 - fermata BUS direzione Chiaiano**



## **6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITO LARITA' DELL'AREA**

La società COGESTIM s.r.l con sede in Mugnano di Napoli (NA) alla via P. Nenni 40 è unica proprietaria del seguente appezzamento di terreno, di circa 5.266 mq, ubicato alla via G.A. Campano riportato presso l'agenzia del territorio con i seguenti dati:

foglio 12, part. 657 di are 23 e ca 12

foglio 12, part. 1101 di are 13 e ca 75

foglio 12, part. 1127 di are 07 e ca 31

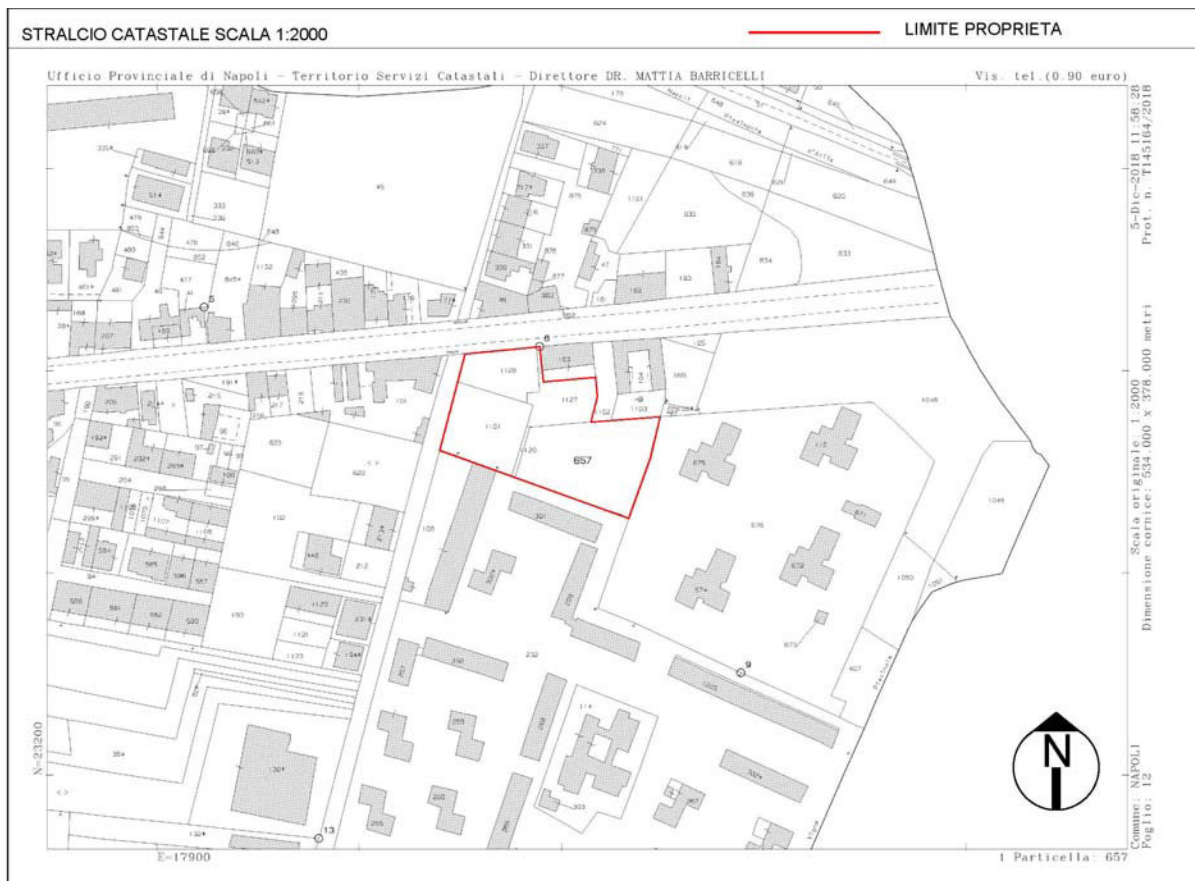
foglio 12, part. 1128 di are 08 e ca 04

foglio 12, part. 1129 di are 00 e ca 44

Per complessive are 52 e ca 66 ( 5.266 mq

**Fig. 9 - vax catastale**





La società COGESTIM s.r.l è divenuta proprietaria con i seguenti atti:

- **Part. 657** - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 21.12.2018 rep.5410 registrazione 1321/1/2019
- **Part.1101**- atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 29/06/2017 rep.3500 registrazione 16125/1/2017
- **Part. 1127** - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 17.04.2019 rep.5916 registrazione 10421/1/2019
- **Part. 1128 - 1129** - atto pubblico notaio Pietro Di Nardo del 31.01.2018 rep. 4266 registrazione 2817/1/201

## 7) **PROPOSTA PROGETUALE**

Il presente Piano urbanistico attuativo ad iniziativa privata tra quelli elencati dall'art.26 legge R.C. 16/2004 è il Piano Particolareggiato che individua :

- un unico lotto di intervento di 5.266 mq.
- unica destinazione d'uso commerciale
- Unica tipologia edilizia con la realizzazione di un edificio destinato a media struttura di vendita di circa 1525 mq coperti per attività MA/M di cui alla Legge R.C. 7/2020 ( media struttura di vendita alimentare) con superficie di Vendita di 956 mq.

L'attuale contesto urbano presenta gli evidenti contrasti morfologici che caratterizzano molte aree periferiche di Napoli dove a importanti interventi di edilizia Economica Popolare soprattutto IACP (edifici alti) in ampie aree ben articolate e dotate di spazi a verde e viabilità idonea si alternano piccoli agglomerati di edilizia privata disordinata (edifici bassi). Il carattere fortemente residenziale di tutta l'area circostante, la fragilità del tessuto commerciale da piccoli negozi nei piani terra dell'edilizia privata evidenziano la carenza di una struttura commerciale di qualità rappresentata dalla presente proposta . il contesto urbano in questione rappresenta un bacino di utenza ottimale per l'attività commerciale di progetto che si dimensiona come servizio commerciale di "quartiere " . Nello specifico , proprio perché

a) le dimensioni della presente MSV si inseriscono proporzionatamente in un "vuoto" attualmente degradato, definendo un'area di servizi a dimensione di quartiere,

b) l'intervento edilizio abbattendo l'attuale muro di confine riqualifica l'intero incrocio tra via G.A. Campano e via dell'abbondanza crea una inedita prospettiva urbana verso il centro di Marianella.

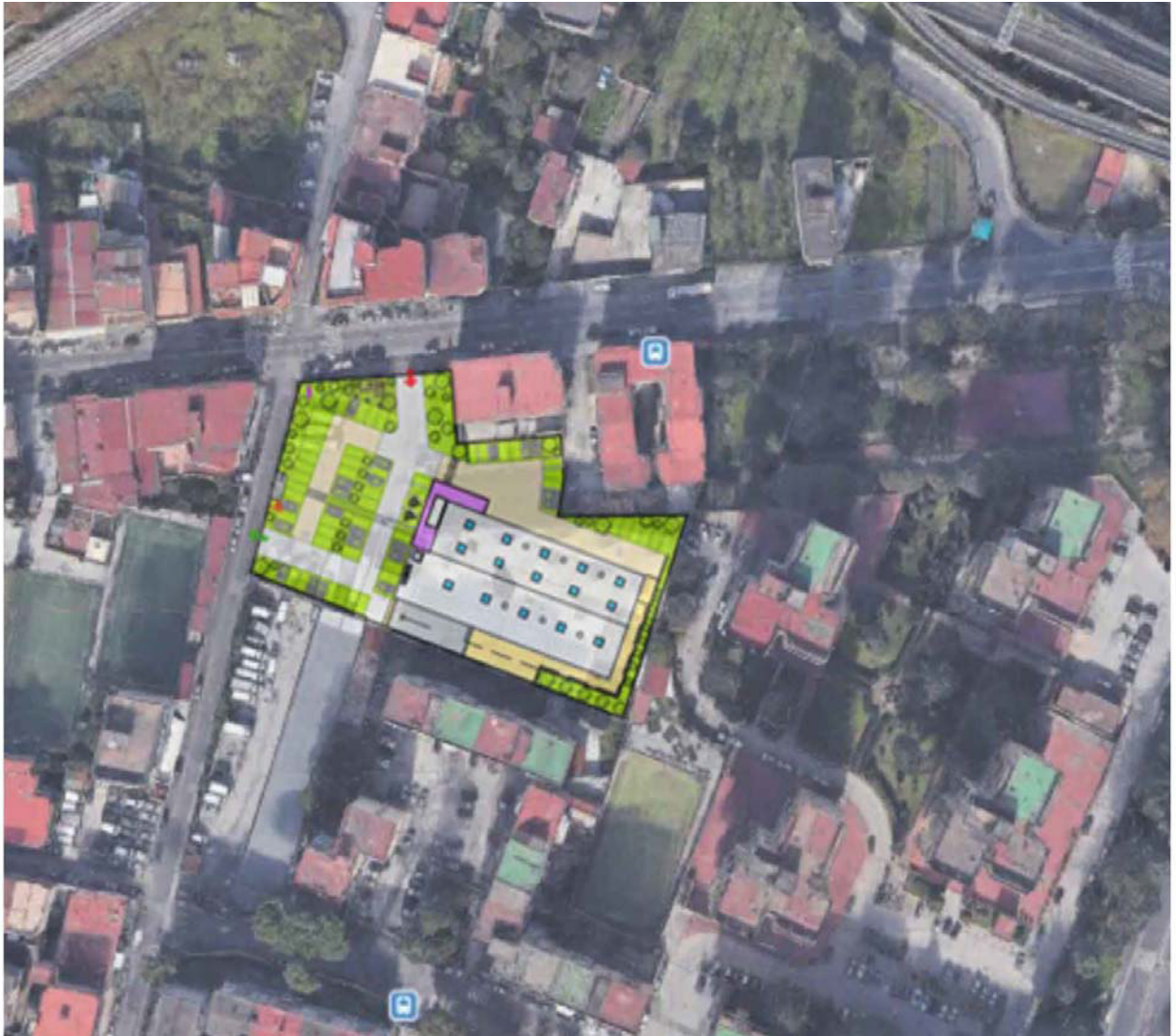
c) via dell'abbondanza si prolunga oltre il centro di Marianella raggiungendo via S.M. a cubito e che da piazza Marianella l'intervento proposto dista 500 mt. comodamente percorribili anche a piedi

si attende dal presente intervento un buon risultato in termini economici e sociali con la riqualificazione e rigenerazione urbana di tutto il contesto edilizio circostante.

Il presente PUA prevede un unico edificio a carattere commerciale che verrà ubicato in prossimità dell'angolo più distante dall'incrocio, nella parte più stretta del lotto, lasciando, prospiciente ai fronti delle due strade, un'ampia area libera di oltre 2000 mq. che verrà utilizzata per parcheggio e aree per aiuole per piantumazione di essenze arboree. L'ingresso al lotto rimane invariato mentre si ritiene necessaria per l'attività l'apertura di una nuova uscita su via dell'abbondanza. Tale nuova apertura sarà ubicata nel punto dove la quota altimetrica del lotto coincide con quella stradale di via dell'abbondanza .

L'intervento proposto , a seguito dell'abbattimento dell'attuale muro di recinzione in pietra di tufo di oltre 2 metri di altezza, definisce una nuova prospettiva all'incrocio che aprendosi nell'area libera a parcheggio e verde terminerà con le linee sobrie e moderne dell'edificio commerciale .

**Fig. 10** inserimento planimetria nell'ortofoto



## **8) DIMENSIONAMENTO PLANOVOLUMETRICO**

L'art. 33 delle NTA del vigente P.R.G prevede per gli interventi edilizi subordinati all'approvazione di piano urbanistico attuativo i seguenti parametri :

- Sup. minima del lotto: mq. 5.000
- I.F. 2 MC x MQ di superficie
- Dotazione di Standard Urbanistici in conformità all'art. 5 DM 1444/68 (80 mq x 100 mq SL)

### 8.1 TABELLA SINTETICA DATI DI PROGETTO.

Superficie area di intervento (ST=SF) mq.	5.266
Lotto	Unico
Destinazione d'uso	commerciale
I.T. di progetto mc/mq	1,9
Volume di progetto mc.	10.000 mc
H max. Edificio mt.	7
H media struttura mt.	6,50
Sup. Coperta (SL) mq.	1.525
Tipologia di intervento	Media Struttura di Vendita MA/M
S.Lorda di Vendita mq.	956
Standard art. 5 DM 1444/68 mq. (80 mq x 100 mq SL)	1220 MONETIZZAZIONE

### 8.2 USO DEL SUOLO :

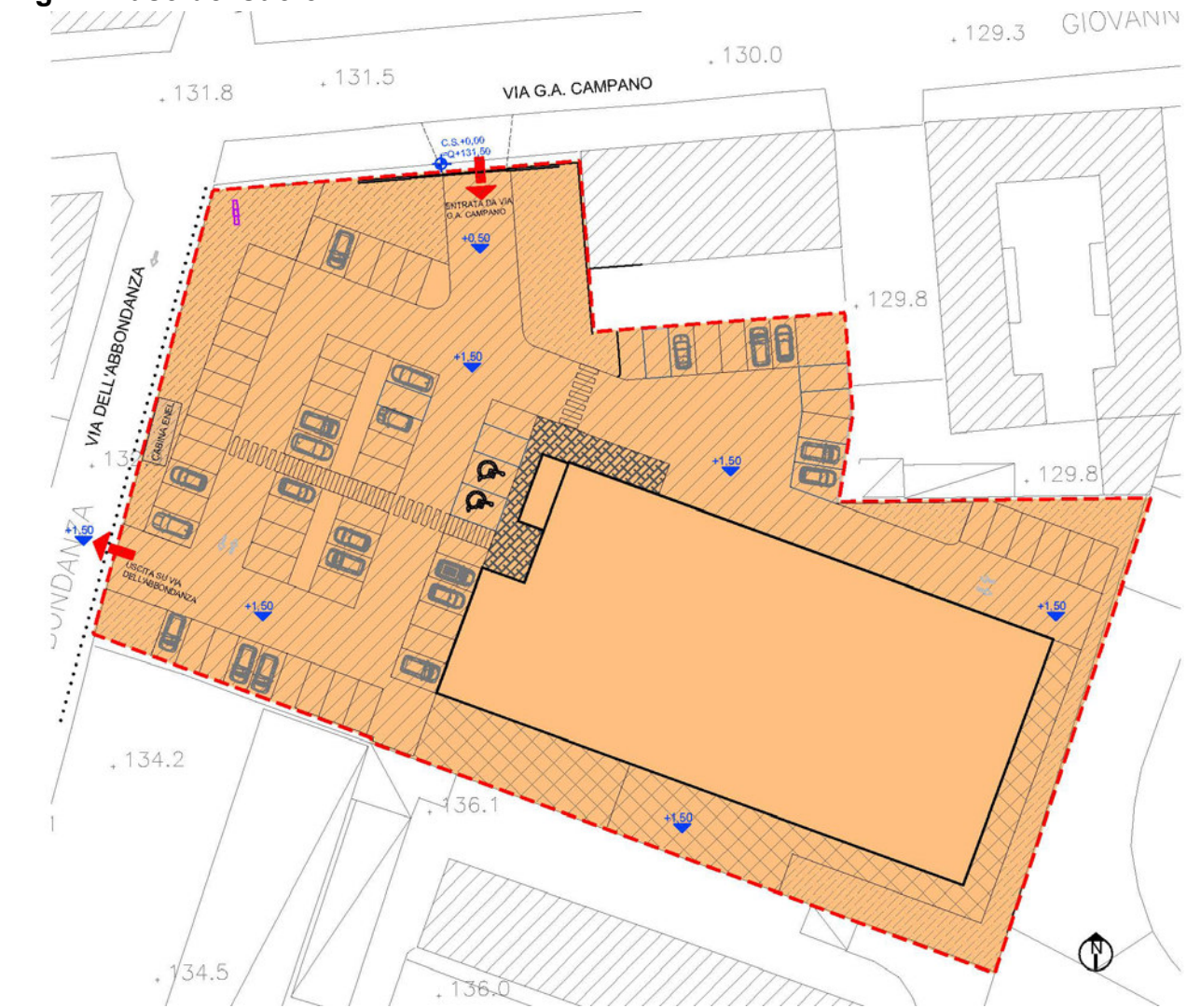
Superficie coperta Edificio	1.525
<b>Totale Superficie coperta mq.</b>	<b>1.525</b>

Superficie a parcheggio e manovra mq.	2.452
Aree a verde privata mq.	689
Aree a verde a uso pubblico mq. (legge R.C. 7/2020)	85
Totale sup. parcheggi e verde mq. 3.226	
Sup. movimentazione merci mq. (legge R.C. 7/2020)	426
Sup. pedonale (ingresso) mq.	89
<b>Totale Superficie scoperta mq.</b>	<b>3.741</b>
<b>Totale Uso del Suolo mq.</b>	<b>5.266</b>

### 8.3 DISPONIBILITÀ SUPERFICI PERMEABILI :

Masselli autob. betonella-erborella mq.	930
Conglomerati drenanti mq.	750
Aiuole per forestazione urbana mq.	774
Copertura: equivalente permeabile per utilizzo di pozzi assorbenti mq.	1525
Viabilità: equivalente permeabile per utilizzo di pozzi assorbenti mq.	537
<b>Totale superfici permeabili mq.</b>	<b>4.516</b>

**Fig.11 – uso del suolo**



MQ 5.266 AREA DI INTERVENTO PUA

LOTTIZZAZIONE		ZONIZZAZIONE
LOTTO	SUPERFICIE	DESTINAZIONE D'USO
UNICO	MQ 5.266	COMMERCIALE MEDIA STRUTTURA DI VENDITA MAM

UTILIZZO DELLE SUPERFICI ALL'INTERNO DEL LOTTO

	AREA DI SEDIME EDIFICIO MQ 1.525
	PARCHEGGI E SPAZI DI MANOVRA MQ 2.452
	AREE PER MOVIMENTAZIONE MERCI MQ 426
	AREE A VERDE MQ 774 DI CUI: MQ 85 DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO MQ 689 PER FORESTAZIONE URBANA
	ACCESSO PEDONALE ALL'EDIFICIO MQ 89

## 8.4 PARAMETRI EDILIZI

Altezza massima edificio mt.	7
Distanza minima edificio dai confini mt.	5
Distanza minima tra edifici limitrofi	H/2 – minimo 10 mt.
Indice di piantumazione area a parcheggio e verde privato ed a uso pubblico mq. 3.226	150 a/ha

### 9) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Come già descritto al punto 5 , Il presente PUA non necessita di opere di urbanizzazione primaria in quanto il lotto è interno ad un edificato consolidato e urbanizzato e pertanto sono necessarie solo opere di allacciamento ai sottoservizi esistenti ( rete fognaria, acquedotto comunale, rete ENEL, rete Telecom, rete Gas Metano, ) vedi tav. 7. Relativamente all'apporto di acque meteoriche il presente PUA, con la de-impermeabilizzazione di circa il 50 % dell'area esistente, per l'utilizzo di superfici drenanti e la realizzazione di aree a verde riduce notevolmente l'attuale volume di acque meteoriche che viene attualmente sversato nel sistema fognario cittadino. Da rilievo eseguito l'attuale recapito fognario su via G.A. Campano presenta una sezione fi 600 che con la pendenza stradale di circa il 3% verso scampia , approssimativamente ha una **portata di oltre 1,3 mc/s**, come sinteticamente riportato nel foglio di calcolo portata di una condotta circolare a pelo libero seguente:

Formula di Chezy con coefficiente di scabrezza di Gauckler-Strickler

I nostri calcoli sono stati realizzati semplificando e accorpendo alcuni parametri e/o eliminando valori ritenuti trascurabili ai fini pratici. I risultati forniti sono indicazioni di massima e non intendono sostituire quelli ricavabili con l'applicazione delle formule canoniche.

Dati di calcolo

D  m = Diametro interno del canale  
w  % = Livello percentuale riempimento del canale  
i  m/m = Pendenza del canale  
k  = Coefficiente di scabrezza

Q  m³/s = Portata della condotta

[Tabella diametri interni tubazioni](#)

$$v = k R^{2/3} i^{1/2}$$

Coefficiente di scabrezza di Gauckler-Strickler:

120 Tubi Pe, PVC, PRFV  
100 Tubi nuovi gres o ghisa rivestita  
80 Tubi con lievi incrostazioni, cemento ord.  
60 Tubi con incrostazioni e depositi  
40 Canali con ciottoli e ghiaia sul fondo

Le cifre decimali possono essere separate sia dal punto sia dalla virgola.

## 10) STANDARD URBANISTICI D.M. 1444/68

Il fabbisogno degli standard urbanistici del presente Piano Urbanistico Attuativo, considerata la destinazione d'uso unicamente commerciale dell'intervento è regolato dall'art. 5 comma 2 , del DM 1444/68 di cui al D.M. 1444/68 che prevede la dotazione minima di 80 mq x 100 mq di S.L. di cui il 50% destinato a verde attrezzato e il 50% destinato a parcheggio

FABBISOGNO COMPLESSIVO:

il dimensionamento minimo degli standard urbanistici in conformità dell'art. 5 comma 2 , del DM 1444/68 è il seguente:

Superficie Lorda di progetto: 1525 mq

**Standard Urb. Art. 5 D.M. 1444/68 = 1220 mq**

( 80 mq x 100 mq di S.L. = 1525 mq /100x80 = 1.220 mq) di cui:

50% Verde attrezzato = mq 610

50% Parcheggio = mq 610

PREVISIONI PUA : MONETIZZAZIONE

in considerazione della superficie minima dell'area da destinare a standard, (1220 mq) della presenza nel circondario urbano di diversi spazi pubblici attrezzati e non, di aree a parcheggio e altre sistemazioni di arredo urbano (tav. 7), la società proponente soddisfa il fabbisogno delle superfici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/69 con la **monetizzazione dell'intera superficie da destinare a standard ( 1220 mq)** con la corresponsione delle seguenti somme:

- a) Valore di acquisizione delle aree dovute, valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente Agenzia delle Entrate
- b) Costo parametrico della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i parametri economici di cui alla tab b) allegata alla disposizione dirigenziale n. 8 del 19.12.2019 aggiornata all'indice Istat luglio 2022

tab. b)

<b>Tipologia delle urbanizzazioni</b>	<b>Costo parametrico unitario rivalutato (euro/mq)</b>	<b>Superfici (mq)</b>	<b>Costo parametrico aggiornato a luglio 2022 (euro)</b>
Parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoi	163,88	610 mq	99.967
Parcheggi a raso	175,60	610 mq	107.116
<b>totale</b>		<b>1.220 mq</b>	<b>207.083</b>

Nella presente proposta progettuale viene schematizzata una soluzione planimetrica (tav. P6) che prevede, anche in presenza di monetizzazione totale

delle aree per standard urbanistico, una ampia area privata da destinare a verde di 774 mq. , in parte anche ad uso pubblico, volta ad accogliere intervento di forestazione urbana con la piantumazione di diverse essenze arboree come indicato nella relazione agronomica ( R 6 )

Comunque la sistemazione a verde prevista (774 mq) è superiore alla superficie minima (610 mq) prevista dall'art. 5 DM 1444/68.

#### **11) DOTAZIONE PARCHEGGI SPAZI DI MANOVRA E AREE AD USO PUBBLICO DI CUI ALLA L.R.C. 7/2020**

La legge R.C. 7/2020 per la regolamentazione delle attività della grande distribuzione commerciale per il presente progetto di media struttura di Vendita Alimentare (MA/M in comune con più di 10.000 abitanti) prevede i seguenti parametri di progetto:

- dotazione di parcheggi = 1,5 x superficie Lorda di Vendita
- dotazione di aree ad uso pubblico: =0,03 x superficie Lorda di Vendita
- dotazione di aree per movimentazione merci:= 0,03 x superficie Lorda di Vendita

in considerazione che la Superficie Lorda di Vendita di progetto è di 956 mq la dotazione minima di parcheggi e spazi di manovra e aree ad uso pubblico di cui alla Legge R.C. 7/2020 è la seguente:

- dotazione di parcheggi = 1,5 x 956 = 1.434 mq.
- dotazione di aree ad uso pubblico: =0,03 x 956 = 28,7 mq.
- dotazione di aree per movimentazione merci:= 0,03 x 956 = 28,7 mq.

il presente PUA prevede la seguente dotazione di parcheggi e spazi di manovra e aree ad uso pubblico:

- dotazione di parcheggi 2452 mq
- dotazione di aree ad uso pubblico 85 mq
- dotazione di aree per movimentazione merci 426 mq

Pertanto la dotazione di parcheggi, di aree ad uso pubblico e aree per movimentazione merci rispetta ampiamente i parametri minimi di legge.

In particolare l'area ad uso pubblico verrà completato con panchine per la sosta e attrezzature per gioco bambini all'aperto.

#### **12) DOTAZIONE PARCHEGGI DI CUI ALL'ART 2 LEGGE 122/ 89**

Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/42 così come modificato dalla legge 122/89, in conformità di quanto previsto dall'art. 2 legge 122/89 le superfici da destinare a parcheggio comprensive di aree di manovra sono da dimensionare nel rapporto di 1 mq x 10 mc di edificio.

Tale dotazione di parcheggi ai sensi del comma 2 dell'art. 5 del DM 1444/68 è aggiuntiva allo standard urbanistico di cui alla legge 765 e s.m. e i.



Pertanto la dotazione minima di parcheggi ai sensi del presente articolo 2 legge 122/89 considerando la volumetria di progetto di 10.000 mc è di 1.000 mq. Il presente PUA dimensiona una area di manovra e parcheggi complessiva di 2.452 mq che soddisfa i minimi richiesti

### **13) PROPOSTA DI SISTEMAZIONE PLANIMETRICA DEL LOTTO**

La proposta di sistemazione planimetrica del lotto cerca di elaborare e soddisfare i seguenti principi :

1) funzionalità e sicurezza degli accessi carrabili: L'ingresso al lotto mantiene l'attuale varco carrabile presente su via G.A. Campano (strada primaria a doppio senso di marcia) mentre viene proposto di realizzare un secondo varco carrabile su via dell'abbondanza (strada di quartiere a senso unico verso Marianella) , solo per veicoli in uscita. In tale modo si realizza un senso unico ingresso-uscita per una migliore funzionalità dell'accesso carrabile. Infatti i veicoli in uscita dalla struttura commerciale non interferiscono con il flusso di traffico di via G.A. Campano ma si disperdono nella viabilità di quartiere per raggiungere la destinazione di origine. Per quanto riguarda l'accesso pedonale è garantito dagli ampi marciapiedi di via G.A. Campano e dal percorso protetto da dissuasori su via dell'abbondanza

2) la disponibilità di adeguati spazi per parcheggio: in relazione agli standards previsti dalla Legge R.C. 7/2020 la dotazione minima di parcheggi è di mq 1434 , l in relazione agli standards previsti dalla Legge 122/89 la dotazione minima di parcheggi è di mq 1.000 la presente proposta di sistemazione planimetrica definisce un'area complessiva destinata a parcheggio e spazi di manovre di mq. 2452 che soddisfa ampiamente i parametri di legge

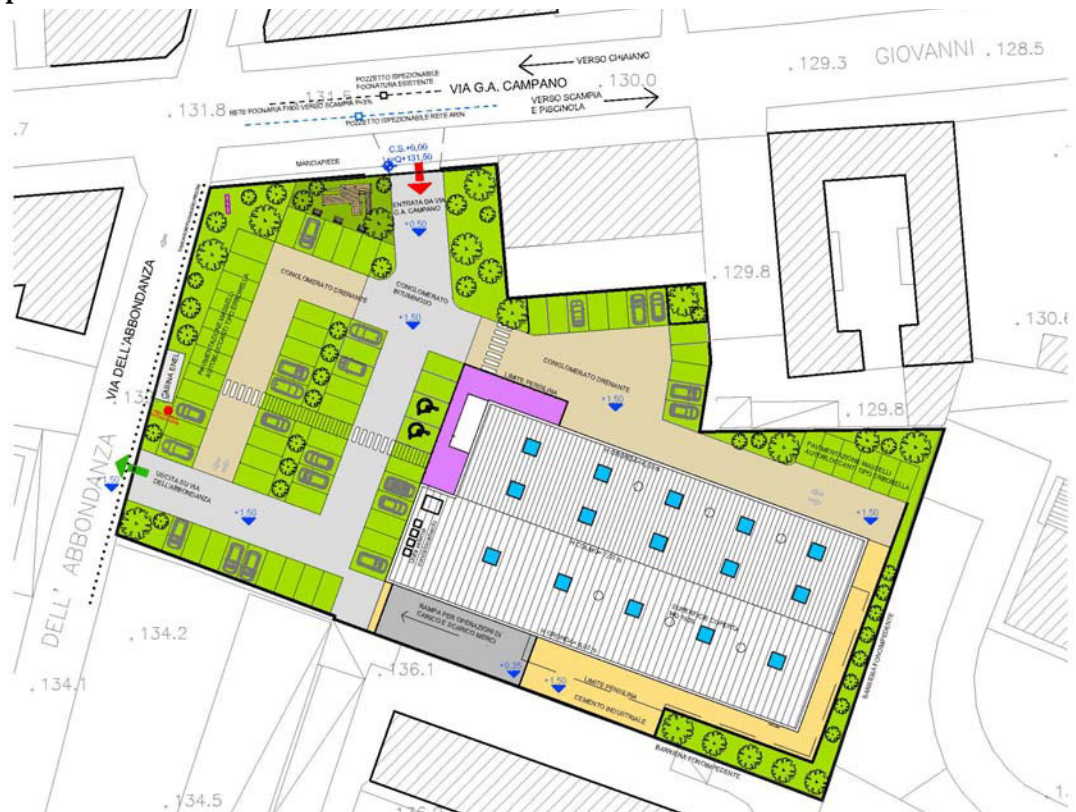
3) Coerenza con gli indirizzi della D.G.C del 21.03.2019 " OBC- Ossigeno Bene comune" : La sistemazione planimetrica prevede la realizzazione di ampie aiuole capaci di contenere una piantumazione di essenze arboree. In questa fase si prevede la possibilità di posizionare piante di leccio, olivo, ligustro, tamerice di primavera, alloro, lentaggine, mirto, mirtifoglio e lantana come indicato nella relazione agronomica con indice di piantumazione > di 150/ha

4) Coerenza con gli indirizzi Piano stralcio per la Tutela del Suolo e delle risorse Idriche dell'Autorità di Bacino della Regione Campania 50% superficie lotto

Si deve innanzitutto considerare il fatto che attualmente tutta la superficie del lotto è impermeabilizzata e che pertanto con la sistemazione planimetrica prevista si vanno a incrementare in assoluto le superfici drenanti del lotto (deimpermeabilizzazione). Viene prevista infatti una pavimentazione con masselli autobloccanti tipo "erborella-betonella" per gli stalli di parcheggio nonché conglomerati drenanti per gli spazi di manovra, tale pavimentazione necessita di un cassonetto di posa di almeno 50 cm. Di cui 40 costituiti da inerte

calcareo. Sono inoltre previste aiuole e spazi a verde idonei per la piantumazione di essenze arboree per circa 774 mq. Pertanto la sistemazione esterna prevede una superficie permeabile (utilizzo di materiali drenanti e di aiuole) per mq. 2454 pari al 46,7 % del lotto, nonché un sistema di pozzi drenanti con capacità assorbente di acque meteoriche provenienti dalla superficie impermeabile della copertura pari a 180 mq. In tal modo si ottiene una permeabilità complessiva di 2634 mq pari al 50,1% di superficie del lotto di intervento

**Fig. 12 planimetria con sistemazioni esterne**



SUPERFICI SISTEMAZIONE AREA ESTERNA	QUALITÀ SUPERFICI	
	IMPERMEABILE	DRENANTE
AREA DI SEDIME EDIFICIO MQ 1.525	MQ 1.525	
CONGLOMERATO BITUMINOSO MQ 772	MQ 772	
CEMENTO DRENANTE MQ 750		MQ 750
MASSELLI AUTOBLOCCANTI DRENANTI TIPO ERBORELLA MQ 930		MQ 930
MASSELLI AUTOBLOCCANTI SU SOTTOFONDO CEMENTIZIO - INGRESSI PEDONALI MQ 89	MQ 89	
PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO INDUSTRIALE MQ 426	MQ 426	
AIUOLE PER FORESTAZIONE URBANA MQ 774		MQ 774
<b>TOTALE 5.266 MQ</b>	<b>2.812 MQ</b>	<b>2.454 MQ</b>

LUCERNAI	
ESTRATTORI ARIA	
COLONNINA RICARICA AUTO ELETTRICHE	<b>SCHEMA DISPOSIZIONE ESSENZA ARBOREE</b>
SENSO UNICO INGRESSO DA VIA G.A. CAMPANO	
SENSO UNICO USCITA SU VIA DELL'ABBONDANZA	

#### 5) Contenimento della diffusione sonora

Sui lati sud ed est del lotto in corrispondenza dell'area destinata al carico e scarico delle merci è prevista una recinzione con barriera fono impedente tipo Leca-block

#### 6) Colonnina per rifornimento auto elettriche

È prevista infine l'installazione di una colonnina di rifornimento per auto elettriche la cui energia è prodotta unicamente da fonti rinnovabili di cui all'impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura dell'edificio commerciale dimensionato per l'autoconsumo.

### **14) DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E CRITERI DI PROGETTO**

L'edificio in progetto ha una pianta rettangolare delle dimensioni max. di 57,93 mt x 27,03 mt, la sezione tipo presenta la copertura a capriata centrale con altezza max di colmo di 7,00 mt e altezza max. alla gronda di 6,00 mt. le pareti esterne che definiscono l'involucro sono costituite da pannelli prefabbricati in cemento coibentati all'interno e a loro volta coibentati all'esterno con lastre di polistirene e rifinitura con mattoncini rossi. Tali pannelli sono alti circa 7,20 mt. quanto il colmo centrale pertanto la sagoma esterna dell'edificio si presenta regolare sobria e lineare caratterizzata dal sistema pensilina-vestrata di ingresso.

#### **Qualità e tipologia dei materiali costruttivi:**

- Fondazioni in C.C.A gettato in opera su fondazioni su pali
- Struttura portante in elevazione e copertura in con travi e pilastri in C.C.A. prefabbricato
- Tamponature esterne a taglio termico in pannelli prefabbricati in cemento tipologia sdwices con rivestimento ISOVISTA (30+14)
- Vetrate esterne a taglio termico con controtelaio in acciaio e telai in alluminio preverniciato dotate di schermature e vetri con pellicola selettiva
- Involucro opaco con trasmittanza termica  $U (W/m^2k) = 0,134$
- Involucro trasparente con vetrocamera a tre strati  $U( W/m^2k) = 1,135$

#### **Tipologia impianti**

- Generazione vettore termico di raffrescamento e riscaldamento a pompa di calore
- Illuminazione a led basso consumo
- Impianto fotovoltaico 66,96 Kwp per autoconsumo a coperture del 85% del fabbisogno annuo

#### **Qualità dei materiali delle superfici esterne**

- Parcheggi drenanti con sistema tipo erborella "Betonella"
- Percorsi carrabili con conglomerato cementizio drenante

- Realizzazione di vasche fioriera per essenze arboree
- Realizzazione di barriera fonoimpedente con materiali foto catalitici tipo Leca Block

### **15) CARATTERISTICHE DELLA EFFICIENZA TERMICA DELL'EDIFICIO**

Il presente PUA prevede un unico edificio ad uso commerciale di nuova costruzione. Tale edificio rientra tra quelli di proprietà pubblica o attività ad uso pubblico ai fini dell'art. 5 comma 15 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 e dell'allegato I comma 14 del D.lgs.

A seguito dell'evolversi della legislazione tecnica relativamente alle tematiche ambientali e alle politiche energetiche dal 1 gennaio 2021 secondo l'art. 5 del DL 63/2013 convertito in legge 90 del 3 agosto 2013 è fatto obbligo progettare edifici a consumo quasi zero (**nZEB**) rispettando i requisiti definiti dall'art. 4 del D.M. 26.06.2015 includendo materiali ad elevata valenza ambientale denominati CAM (criteri ambientali minimi)

Al fine di raggiungere tali obiettivi di prestazione energetica l'edificio commerciale di tipo MA/M previsto dal presente PUA verrà realizzato in modo che vengano rispettati contemporaneamente:

- A. tutti i requisiti previsti dalla lettera b) del comma 2 del 3.3 del decreto di cui all'art. 4 comma 1 del D.lgs. 192/2005 secondo i valori vigenti al 1° gennaio 2019 per gli edifici pubblici e del 1° gennaio 2021 per tutti gli altri edifici
- B. gli obblighi di integrazione alle fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei principi minimi di cui all'allegato 3 paragrafo 1 lettera c) del D.lgs. 5 marzo 2011 n.28.

In linea con l'attuale livello di attenzione progettuale delle componenti edili ed impiantistiche per gli edifici commerciali di categoria MA/M di cui alla legge R.C. 1/2017 l'edificio previsto dal presente PUA sarà progettato nel rispetto dei seguenti parametri tecnici , tipologie dei materiali e obiettivi energetici: tecnici:

- edificio commerciale di nuova costruzione ad uso pubblico
- gradi giorno 1034
- temperatura esterna minima di progetto (secondo UNI 5364 e successivi 2,0°
- temperatura massima estiva di progetto dell'area esterna secondo norma 32,4 °
- livello di automazione per il controllo della regolazione e gestione delle tecnologie dell'edificio e degli impianti termici con BACS secondo UNI EN 15232
- adozione di materiali ad elevata riflettanza solare per le coperture
- adozione di misuratori di energia (Energy master) contatore di energia sulla linea di alimentazione dell'unità
- utilizzazione di fonti di energia rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e la decorrenza di cui all'allegato 3 del D.lgs. 3 marzo 2011 n. 28

- realizzazione di impianto fotovoltaico a copertura di consumi elettrici,
- pompa di calore per produzione di ACS
- adozione di sistemi di regolazione automatica della temperatura

**particolare attenzione verrà posta nella realizzazione:**

1) dei sistemi schermanti delle superfici vetrate sia esterni che interni

**Vetrata isolante** costituita da vetro esterno stratificato low-iron 66.2 (composto da due vetri di spessore 6 mm uniti tra loro mediante pvb di spessore 0,76 mm), intercapedine con schermatura solare integrata spessore 27 mm riempita ad Argon 90%, vetro interno stratificato mid-iron 66.2 basso emissivo (composto da due vetri di spessore 6 mm uniti tra loro mediante pvb acustico di spessore 0,76 mm) con coating basso emissivo ZERO NG in faccia 3.

**Schermatura solare:** le vetrate isolanti delle facciate strutturali saranno dotate di micro veneziana posizionata dentro l'intercapedine per un'altezza di 300 cm da quota +400 da q.p.f. a scendere. La movimentazione avverrà tramite motore inserito all'interno del profilo superiore della tenda, a sua volta inserito dentro alla vetrata isolante. Il sistema motorizzato, con motore di tipo brushless senza spazzole, dovrà possedere un riduttore con ingranaggi in materiale sinterizzato ad alta resistenza. Sarà dotato di sensori Hall di precisione per un controllo preciso della movimentazione ed assicurare sincronismo indipendentemente dalle dimensioni e dal peso delle tende.

**Vetrata porte e finestre a nastro e/o vano proprio:** vetrata isolante costituito da vetro camera basso emissivo e selettivo tipo SUNCOOL OPTILAM 70/35 4+4 PVB 0,76, Intercapedine gas Argon

16mm, OPTILAM KNOW 4+4 PVB 0,76 con Ug=0,9 TL 65%, FS 35%, Psi=0,036.

**Saranno dotate di pellicole selettive** secondo prospetti approvati da Eurospin Italia.

**Specchiature cieche finestre nastro:** saranno costituite da un pannello sandwich in alluminio 12/10 mm. e coibentazione interna in polistirene estruso ad alta densità autoestingente spessore 50 mm. finitura interna RAL 9010 ed esterna in tinta serramenti.

2) dei sistemi di generazione vettori termici

-- N. 04 unità esterne moto condensanti per sistemi a pompa di calore a volume di refrigerante variabile, controllate da inverter, con refrigerante R410A e struttura modulare per l'installazione affiancata di più unità.

--N. 01 Unità esterna Mini-VRV: Daikin mod. RXYSQ5T8Y con 3 unità interne collegate. Trattasi di unità a volume di refrigerante variabile, condensata ad aria, ad espansione diretta, del tipo a inverter a pompa di calore, a gas R410A, con funzione automatica per la carica del refrigerante. Alimentazione: 380÷415V, trifase, 50 Hz.

3) dei sistemi di distribuzione del vettore termico

Canali di distribuzione aria in alluminio preisolati, installati all'interno dell'edificio, realizzati con pannelli sandwich tipo PIRAL HD HYDROTEC con le seguenti caratteristiche:

- spessore: 20mm
- conduttività termica: 0,024 W/m°C a 10°C
- reazione al fuoco del componente isolante: classe "1"
- reazione al fuoco dei canali preisolati nel loro complesso in opera: classe "0".

#### 4)dei sistemi di ventilazione forzata: tipologie

Le portate d'aria di estrazione di progetto rispettano la normativa UNI 10399 e le indicazioni riportate nel Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica della ASL locale.

Le temperature medie interne di progetto sono le seguenti:

riscaldamento 19°C /raffreddamento 26°C per area vendita, servizi e spogliatoi;

riscaldamento

5°C nella zona disbrigo.

#### 5)dei sistemi di produzione e di distribuzione dell'acqua calda sanitaria

Scaldacqua a pompa di calore aria-acqua per la produzione di acqua calda sanitaria con capacità pari a 110 litri. Potenza termica media 850 W (valori ottenuti, con temperatura dell'aria 20°C e umidità relativa 71%, temperatura dell'acqua in ingresso 15°C (secondo quanto previsto dalla NF Cahier de Charge)). Consumo elettrico medio 250 W, COP 3,4. Fluido refrigerante ecologico R134A,

#### 6)dei sistemi di utilizzo di energia da fonti rinnovabili: Impianto fotovoltaico

Realizzazione impianto fotovoltaico, posizionato sulla copertura standard, con potenza di picco pari ad 66,96 kWp in piena conformità alle specifiche tecniche dei decreti emanati dal Ministero dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare ed alla normativa tecnica e di prevenzione incendi e sicurezza vigente.

I moduli fotovoltaici saranno in silicio MONOCRISTALLINO di produzione Europea, in classe di reazione al fuoco 1, classe di protezione II, certificati secondo le norme IEC 61730 (CEI 82-28) e CEI 82-28) e 61215 (CEI 82-12), della potenza di 330 Wp. Si installeranno n. 216 moduli fotovoltaici, ottenendo una potenza elettrica di picco pari a 71,28 kWp e saranno suddivisi su 3 inverter DC/AC

#### 7)dei sistema di illuminazione

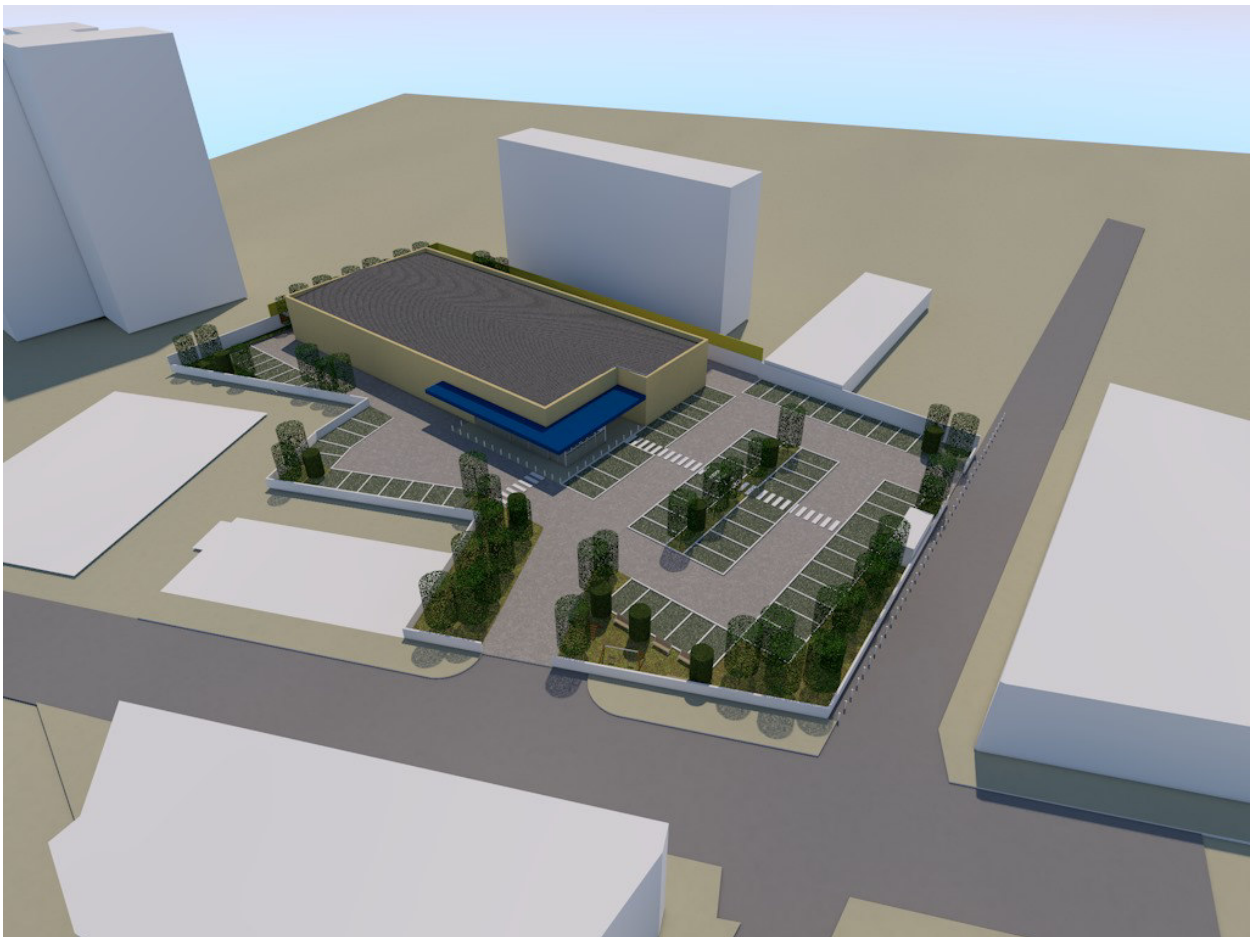
**Nel locale vendita** saranno installati apparecchi luminosi a LED lineari a fila continua ditta "REGENT" modello "TRAQ BUTTERFLY LED"(cod. 2002.7294/TB212843.A.EU), potenza 100W, 230V, 4000K (bianco neutrale), flusso luminoso 14000lm, IRC>80, emissione a fascio doppio asimmetrico, con reattore elettronico integrato, colore bianco RAL 9016, sistema di fissaggio rapido ICT.

Classe di protezione I, IP20, RG0 EN62471.

**In conclusione, l'edificio proposto con il presente PUA può essere definito "edificio ad energia quasi zero (nZEB)" in quanto sono contemporaneamente rispettati:**

- **Tutti i requisiti previsti dalla lettera b), del comma 2, del paragrafo 3.3 del decreto di cui all'articolo 4, comma 1 del decreto legislativo 192/2005, secondo i valori vigenti dal 1° gennaio 2019 per gli edifici pubblici e dal 1° gennaio 2021 per tutti gli altri edifici;**
- **Gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili nel rispetto dei principi minimi di cui all'allegato 3, paragrafo 1, lettera c), del decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28.**

**Fig. 13 - schema 3d EDIFICIO COMMERCIALE**



## **16) FORESTAZIONE URBANA**

Nella presente proposta progettuale viene schematizzata una soluzione planimetrica (tav. 6) che prevede, anche in presenza di monetizzazione totale delle aree per standard urbanistico, una ampia area privata da destinare a verde di 774 mq. , in parte anche ad uso pubblico, volta ad accogliere

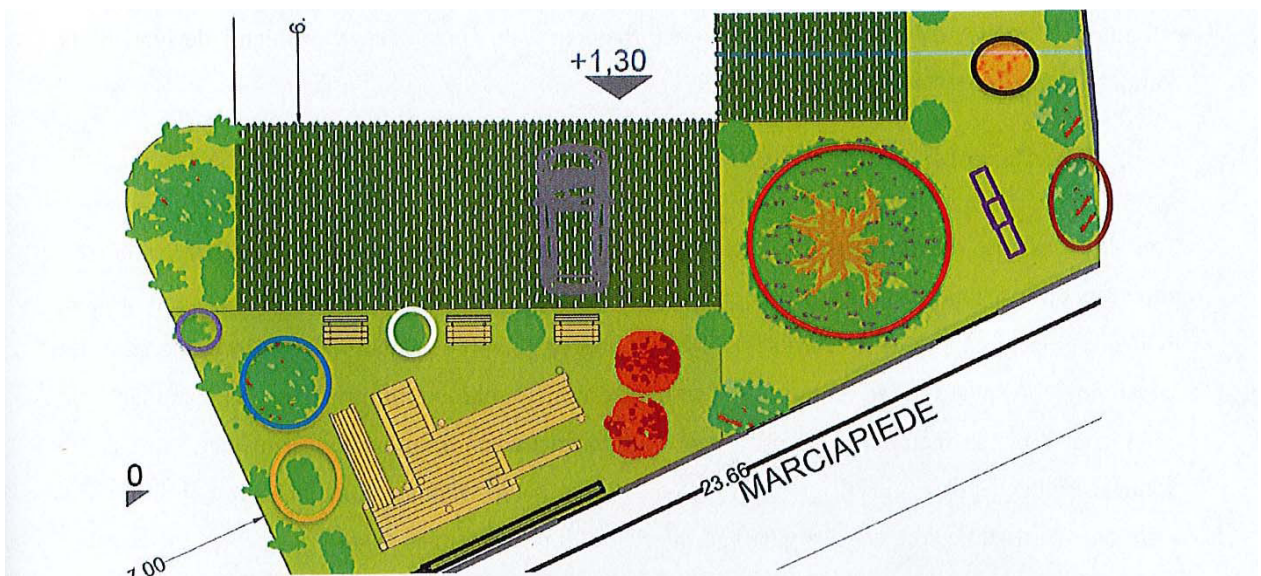
intervento di forestazione urbana con la piantumazione di diverse essenze arboree come indicato nella relazione agronomica ( R 6 ) con indice di piantumazione pari a 150/ha ,l'attuatore del piano deve:

a) provvedere alla futura manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree verdi, degli impianti e del patrimonio vegetale orizzontale e verticale. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetto stato il patrimonio vegetale e strutturale a garanzia di costante agibilità e fruibilità.

b) curare, tramite anche le prestazioni di uno specialista, con particolare attenzione la prima manutenzione, con una specifica attenzione all'irrigazione delle piante messe a dimora, delle operazioni di sarchiatura se opportune, della lavorazione superficiale e pulizia del terreno e della sostituzione delle eventuali piante non attecchite.

c)Svolgere periodicamente le attività finalizzate all'accertamento delle eventuali necessità di effettuare ulteriori concimazioni, a limitare la crescita di infestanti, ad eseguire le necessarie potature, ad operare il controllo del sistema di tutoraggio in relazione alla crescita delle specie vegetali impiantate. Nella fig. 14 viene proposto uno stralcio planimetrico di piantumazione con indicazione delle essenze arboree.

**Fig. 14- stralcio planimetrico sistemazione del verde**



*Immagine 4: leccio (rosso), olivo (blu), alloro (marrone), mirtifoglio (viola), lantana (bianco) mirto (giallo), ligustro (nero) e Tamerici (arancio)*



## 17) PIANO STRALCIO PER LA TUTELA DEL SUOLO E DELLE RISORSE IDRICHE

L'art. 5 del Titolo II delle norme di attuazione per il progetto di Piano stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, approvato con delibera n. 532 del 25/07/2011, stabilisce che l'attività di pianificazione Territoriale dovrà rispettare l'indice di permeabilità del 50% della superficie totale.

La sistemazione planimetrica dell'area prevede aree permeabili per 2.454 mq pari al 47% pertanto il rispetto dell'indice di permeabilità del 50% dell'area viene garantito convogliando le acque meteoriche di copertura e viabilità in un sistema di pozzi assorbenti dimensionato per l'assorbimento con dispersione in ambiente delle acque di pioggia provenienti dalle superfici impermeabili (copertura e viabilità) per complessivi 2.062 mq nei casi di pioggia critica - 40mm/h (circa il 5% dei giorni di pioggia annuali) pioggia media - 10 mm/h (circa 85% dei giorni di pioggia annuali)

In sede esecutiva verrà prodotto specifico calcolo idraulico di verifica dei parametri

### **DISPONIBILITÀ SUPERFICI PERMEABILI:**

Masselli autob. betonella-erborella mq.	930
Conglomerati drenanti mq.	750
Aiuole per forestazione urbana mq.	774
Sup. permeabile equivalente di copertura per utilizzo di pozzi assorbenti mq.	1525
Sup. permeabile equivalente di viabilità per utilizzo di pozzi assorbenti mq.	537

**Totale superfici permeabili mq.**

**4516**

In particolare, il posizionamento dei pozzi assorbenti dovrà essere ubicato in modo da non costituire pregiudizio allo sviluppo radicale delle essenze arboree piantumate.

## 18) ALLONTANAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE SECONDO I PRINCIPI DELL'INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Il sistema delle reti fognarie e dispositivi tecnologici per l'allontanamento delle acque meteoriche è rappresentato nella tav. P9 prevede l'uso combinato delle seguenti tecniche:

### **a) infiltrazione diretta superficiale con utilizzo di superfici drenanti:**

- pavimentazione stalli di sosta con masselli in cemento autobloccanti tipo erborella che montati su idoneo sottofondo drenante protetto da geotessuto garantisce una permeabilità del 100%

-pavimentazione aree di manovra con cemento drenante tipo beton-rossi che nella composizione granulometrica per utilizzo carrabile consente il flusso di una colonna di acqua di 700 mm su base oraria

**b) infiltrazione diretta in profondità con utilizzo di pozzi disperdenti:**

tali pozzi costituiti da anelli forati in cemento prefabbricato del diametro di 2,5 mt. avranno profondità di circa 4,5 mt e saranno posizionati in un foro più ampio del diametro di circa 4,5 mt. per consentire la realizzazione di un drenaggio costituito da misto granulometrico calcareo dello spessore di circa 1 mt. I 3 pozzi previsti riescono ad assorbire una piovosità con intensità di 10 mm/h proveniente dalla copertura, e dalle aree esterne impermeabili. Tale intensità di pioggia non viene superata per il 85% dell'anno solare e pertanto in tale periodo l'acqua meteorica sarà sempre restituita all'ambiente.

**c) realizzazione di serbatoio in prf della capacità di 50 mc per lo stoccaggio delle acque meteoriche di copertura:**

tale serbatoio consente il recupero delle acque meteoriche da utilizzarsi per innaffiatura e lavaggio delle aree esterne

## **19) ALLONTANAMENTO DELLE ACQUE REFLUE**

Le acque reflue prodotte dall'edificio commerciale avranno recapito finale nel collettore fognario comunale esistente su via G.A. Campano riguardano principalmente:

- scarichi dei servizi igienici addetti e pubblico

Tali scarichi prima dell'immissione nella fogna comunale saranno trattati in vasca settica tipo im-hof .

Secondo le stime di settore l'attività commerciale prevista determina un fabbisogno complessivo pari a 1 ab. Equivalente ogni 3 addetti.

Considerando un numero di addetti pari a 20 la vasca settica dovrà essere proporzionata per un minimo di 7 ab. Equivalenti

Per quanto riguarda le acque di lavaggio e di lavorazione (reparti merceologici alimentari) il loro trattamento sanitario sarà oggetto di specifico dimensionamento in sede di rilascio del PDC

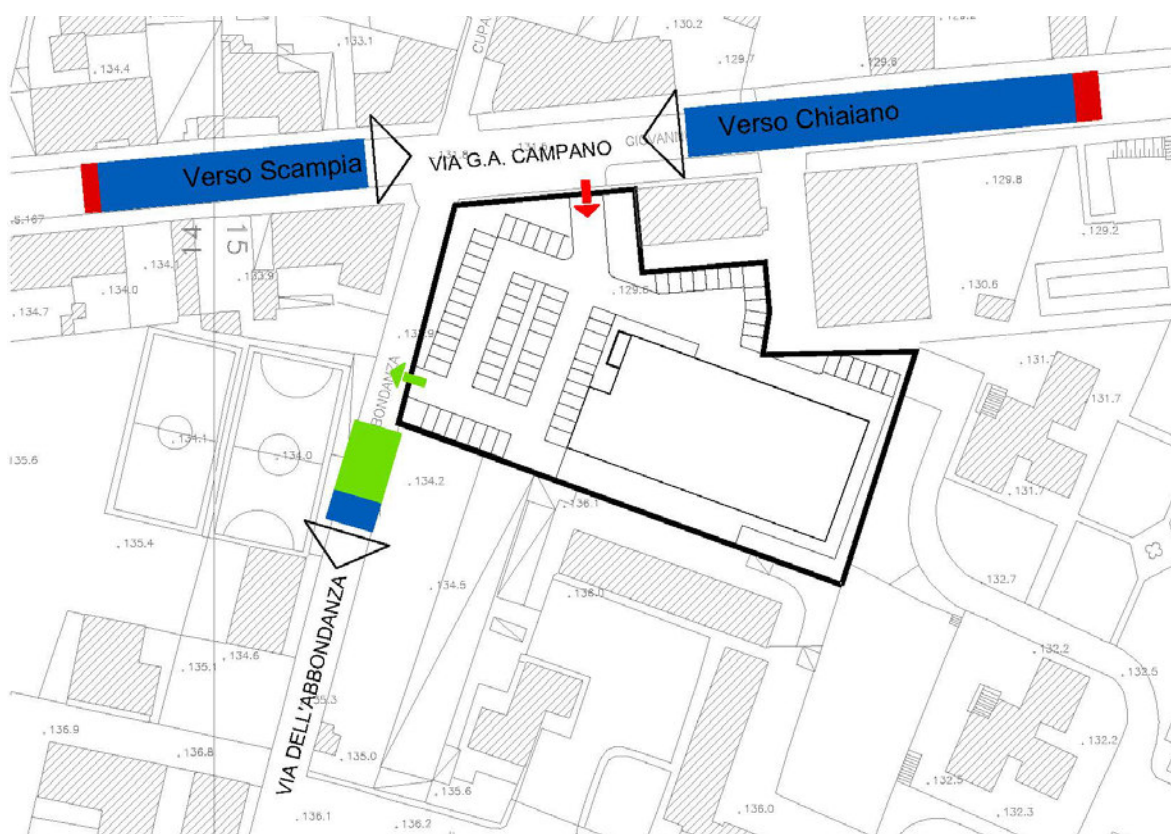
## **20) ACCESSIBILITA'**

Allo stato attuale, considerati i flussi di mobilità come studiati nella Relazione Trasportistica( Tav. R7), l'accessibilità all'edificio commerciale (utenti, personale, logistica) e alla sua area di parcheggio e alle aree destinate al carico e scarico della merce deve avvenire secondo quanto indicato in tav.P6 .con due varchi carrabili a senso unico :

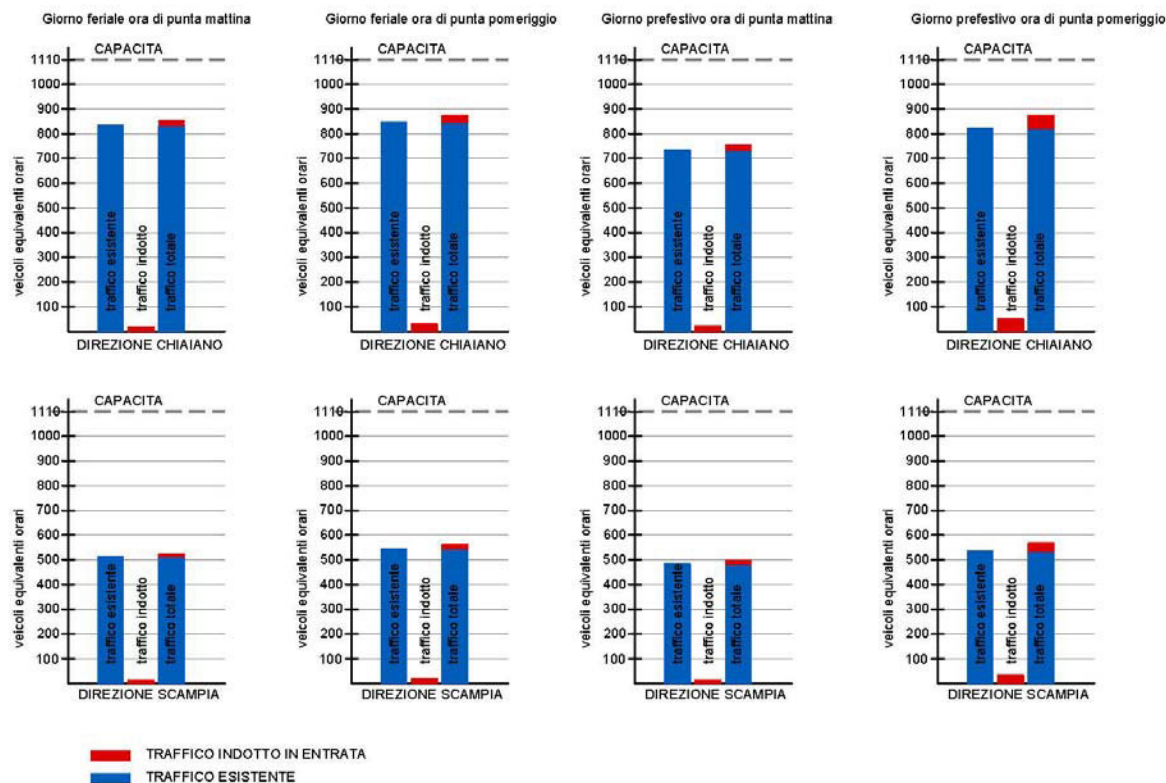
- Da via G.A. Campano : senso unico di ingresso
- Da via dell'abbondanza senso unico di uscita

Lo studio trasportistico ha evidenziato che l'incremento di traffico, valutato in automobili equivalenti, indotto dal presente PUA è trascurabile in quanto via G.A. Campano è una importante arteria del comune di Napoli della VIII municipalità (viabilità primaria), inoltre anche negli orari di massimo affollamento nelle ore di punta mattutina, serale e prefestiva, il traffico totale stimato con la struttura commerciale in attività non supera 85% della capacità massima, garantendo comunque una ottimale funzionalità. L'uscita a senso unico su via dell'abbondanza, che ha un traffico molto limitato consente un ordinato deflusso degli utenti senza intralcio alcuno alla viabilità attuale. Di seguito si riportano dei grafici esplicativi, ripresi dalla relazione trasportistica che ben sintetizzano il rapporto tra il traffico attuale e il traffico indotto dalla struttura commerciale.

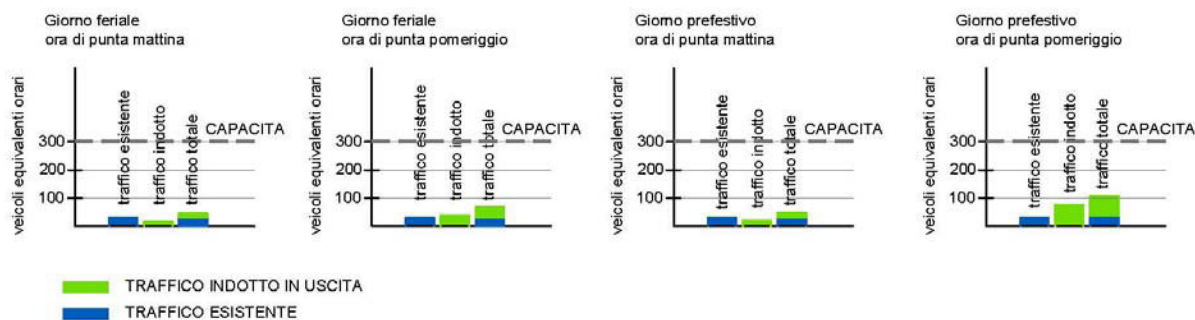
**Fig. 14- schema flusso di traffico in entrata e in uscita**



**Fig. 15 Traffico indotto (entrata) su via G.A. Campano**



**Fig. 16** Traffico indotto (uscita) su via dell'abbondanza

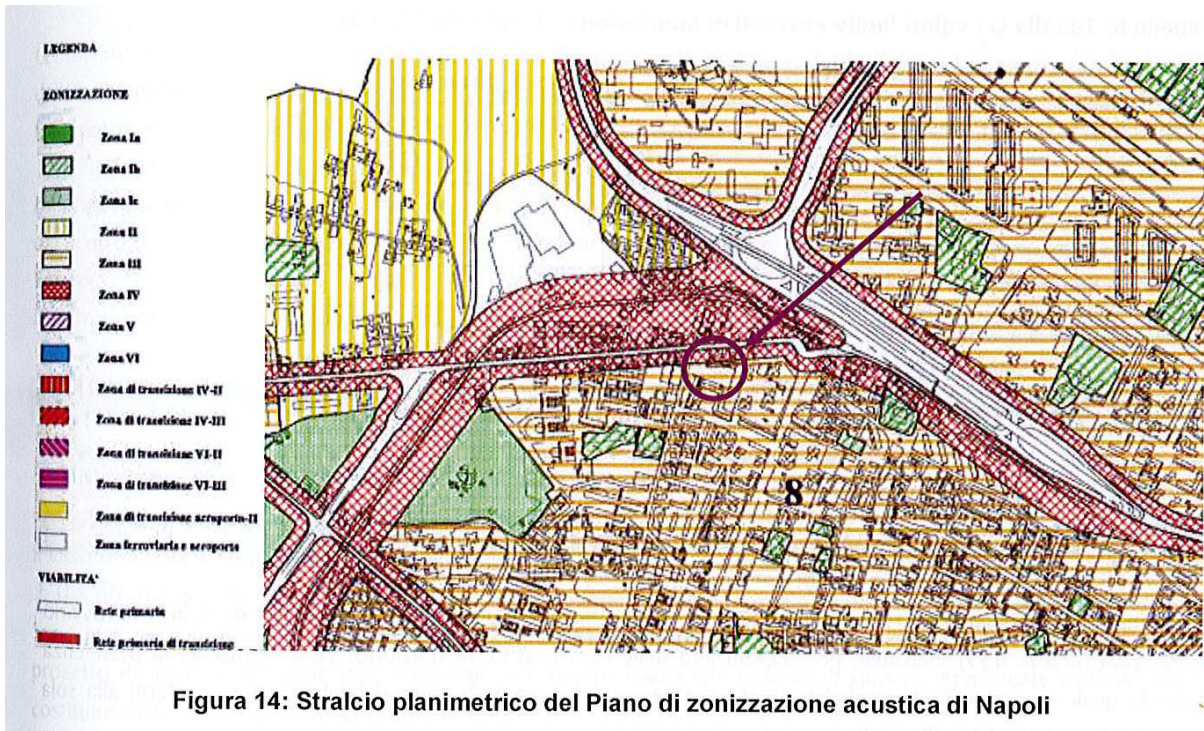


### 18) ABBATTIMENTO INQUINAMENTO ACUSTICO

L'edificio commerciale previsto non dovrà gravare il clima acustico dell'intorno oltre i parametri di cui al Piano di zonizzazione Acustica del comune di Napoli 8delibera di C.C. n. 204 del 21/12/2001 nonchè rispettare i requisiti ambientali acustici previsti dal DPCM 5 dicembre 1997 – determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici - vigente per i locali commerciali .

La relazione di Impatto acustico (R8) verifica la compatibilità dell'intervento proposto e individua i parametri e i coefficienti da rispettare in fase esecutiva della progettazione architettonica. Nello specifico l'area di intervento rientra nelle Zone III e IV del Piano di Zonizzazione Acustica di Napoli fig.15

**Fig. 15 – stralcio piano Zonizzazione Acustica di Napoli**



**Figura 14: Stralcio planimetrico del Piano di zonizzazione acustica di Napoli**

## 19) MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il presente PUA si attua direttamente attraverso il rilascio di un unico Permesso a Costruire per la realizzazione dell'edificio commerciale per media struttura di vendita tipologia MA/M di cui alla Legge R.C. 7/2020.

La costruzione dell'edificio avviene immediatamente in quanto il lotto di intervento risulta urbanizzato, confinato da via G.A. Campano ( strada primaria della viabilità del comune di Napoli,) via dell'abbondanza ( strada di quartiere) e da lotti edificati con edilizia residenziale. Il lotto necessita solo delle opere di allacciamento ai sottoservizi di rete esistenti.(fognatura, acquedotto comunale, rete Enel, rete Telecom). I tempi di realizzazione dell'opera saranno contenuti in quelli previsti dal TU 380/01

## 20) VERIFICHE

### 1) VERIFICA SUPERFICI DI PROPRIETA' PER DIMENSIONAMENTO PUA:

Sup.di proprietà COGESTIM. SRL:

foglio 12, part. 657 di are 23 e ca 12

foglio 12, part. 1101 di are 13 e ca 75

foglio 12, part. 1127 di are 07 e ca 31

foglio 12, part. 1128 di are 08 e ca 04

foglio 12, part. 1129 di are 00 e ca 44

**Per complessive are 52 e ca 66 ( 5.266 mq)**

	Proprietà	PUA
Superficie (mq)	5.266	5.266

2) **VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI - ART. 33 N.T.A. P.R.G.**

		<b>PRG</b>	<b>PUA</b>
Superficie minima (mq)		5.000	5.266
I.T. MC/MQ		2	1,90
Volume max. (MC)			10.000

3) **VERIFICA ART. 5 D.M. 1444/68**

80 mq x 100 mq di S.L. = 1525 mq /100x80 = 1.220 mq)

di cui:

50% Verde attrezzato = mq 610

50% Parcheggio = mq 610

		<b>art. 5 D.M. 1444/68</b>	<b>PUA</b>
Verde attrezzato mq.		610	Monetizzato
Parcheggio mq.		610	monetizzato

4) **VERIFICA DOTAZIONI DI CUI ALLA LEGGE R.C. 7/2020**

**Struttura MA/M**

**S.LV. 956 mq**

		<b>Legge R.C. 7/2000</b>	<b>PUA</b>
Dotazione Parcheggi (mq.)		1434	2.452
Dotazione are ad uso pubblico (mq)		28,7	85
Dotazione aree mov. Merci (mq)		28,7	426

5) **VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI CUI ALLA LEGGE 122/89**

**Edificio 10.000 mc**

**Sup.Lorda 1.525 mq**

		<b>Legge 122/89</b>	<b>PUA</b>
Dotazione Parcheggi (mq.)		1000	2.452

6) **VERIFICA COMPLESSIVA DOTAZIONE PARCHEGGI**

**Legge R.C. 7/2020 e legge 122/89**

**Edificio 10.000 mc - S.L 1.525 mq.**

**Struttura MA/M - S.LV. 956 mq**

			<b>PUA</b>
Dotazione Parcheggi (mq.) <b>Legge R.C. 7/2000</b>		1434	<b>2.452</b>
Dotazione Parcheggi (mq.) <b>Legge 122/89</b>		1000	

7) **VERIFICA DELLE SUPERFICI USO DEL SUOLO:**

	<b>Lotto di intervento</b>	<b>uso del suolo</b>
Superficie mq-	5.266	5.266

8) **VERIFICA INDICE DI PERMEABILITÀ:**

Piano stralcio per la Tutela del Suolo e delle risorse Idriche dell'Autorità di Bacino della Regione Campania 50% superficie lotto

**sup. lotto mq. 5.266**

**50% lotto mq. 2.633**

	<b>50% lotto</b>	<b>PUA</b>
Superficie permeabile	2.633	4.516

### 9) VERIFICA PARAMETRI EDILIZI

	<b>N.T.A. - R.E.C.</b>	<b>PUA</b>
Altezza massima edificio mt. (ART.68 REC)	18,00 h. media contorno	7,00
Distanza minima edificio dai confini mt. (ART.68 REC)	5,00	5,00
Distanza minima tra edifici limitrofi. (ART.68 REC)	H/2 – min.10 mt.	H/2 – minimo 10 mt.
Indice di piantumazione area a parcheggio e verde privato ed a uso pubblico mq. 3.226 (ART.16 NTA)	150 a/ha	150 a/ha

### 21) ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

Il presente PUA con valenza di Piano particolareggiato di iniziativa privata (art. 26 LRC 16/2004) in via G.A. Campano angolo via dell'abbondanza è costituito dai seguenti elaborati, redatti in conformità di quanto richiesto dalla delibera G. Regione Campania n°.834 del 11.05.2007 nonché di quanto previsto al disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata del Comune di Napoli, nonché di quanto indicato nella nota del servizio pianificazione urbanistica attuativa prot. PG2020/845176 del 18/12/2020

#### RELAZIONE

Tav. R1 -	Relazione Illustrativa
Tav. R2 -	N.T.A norme tecniche di attuazione
Tav. R3	Schema di Convenzione con allegati
Tav. R4	Titoli di Proprietà
Tav. R5	Rapporto preliminare ambientale
Tav. R6	Relazione agronomica
Tav. R7	Relazione trasportistica
Tav. R8	Relazione impatto acustico
Tav. R9	Relazione geologica (caratterizz. verifica di compatibilità sismica)
Tav. R10	Elenco degli elaborati
Tav. RS	Relazione di stima aree da monetizzare

#### ELABORATI DI ANALISI

Tav. A1	Inquadramento Territoriale	1: 5.000
---------	----------------------------	----------

Tav. A2	Inquadramento Territoriale Municipalità VIII e sistema dei trasporti 1: 25.000
Tav. A3	Inquadramento dell'area di intervento nel sistema della viabilità, dei trasporti su ferro e delle aree ad uso pubblico 1: 5.000
Tav. A4	Stralcio P.R.G.–Stralcio Catastale- Aerofotogrammetria 1: 2.000
Tav. A5	Documentazione Fotografica 1: 500
Tav. A6	Particolare catastale con elenco ditte e limite PUA 1: 500
Tav. A7	Rilievo celerimetrico e profili altimetrici 1: 500

**ELABORATI DI PROGETTO:**

Tav. P1	Planimetria inserimento progetto su ortofoto e stralcio catastale 1:2000-1:500
Tav. P2	Lottizzazione e Zonizzazione con destinazione d'uso delle aree 1: 200
Tav. P3	Determinazione fabbisogno standard art. 5 DM 1444/68 1: 200
Tav. P4	Planimetria con indicazione parcheggi, aree ad uso pubblico e aree di movimentazione merci di cui alla L.R.C. 7/2020 1: 200
Tav. P5	Planimetria generale con distanze e profili altimetrici 1: 500
Tav. P6	Planimetria generale con dettagli costruttivi 1: 200
Tav. P7	Planovolumetria e modello 3D 1 : 500
Tav. P8	Planimetria indice di permeabilità art. 5 del titolo II norme di attuazione per il progetto di piano stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche 1:200
Tav. P9	Schema fognario acque bianche e nere con dispersione in ambiente delle acque meteoriche (di superfici esterne e coperture) secondo il principio dell'invarianza idraulica 1: 200
Tav. P10 All. Area ambiente	Ambito di Influenza del Piano- Planimetria con l'identificazione dell'area di 1 Km dal perimetro esterno dell'intervento. 1:10.000

Napoli li,

Aggiornamento 09.01.2023

arch. Dario Bracci