



# COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio

## PROGETTO DEFINITIVO

"CENTRO POLIFUNZIONALE "

VIA ATILA SALLUSTRO PONTICELLI

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

CONNESSE AL PIANO URBANISTICO APPROVATO CON  
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.1185 DEL 15.12.2011



**Committente:** **ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE Srl**

Via Porzio Centro Direzionale Is E3 snc  
80143 - Napoli  
e-mail: abbatecostruzioni@pec.it

ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE s.r.l.  
Via G. Porzio, Is. E13 - 80143 NAPOLI  
Cod. Fisc. - P. IVA 07799404216  
N. REA: 910788

**Progettazione:** **Arch. Michela Genovese**

**C.O.P.E.C. S.r.l**  
Costruzioni Opere Edili Civili S.r.l.  
Via San Giacomo 40  
80133 Napoli  
e-mail copec@pec.it



## RELAZIONE GENERALE

REV	DATA	SOFTWARE	SCALA
1	MAGGIO 2020	AUTOCAD-SISMICAD-CERTUS-MANTUS	
NOME FILE : PD_DP_01_RELAZIONE GENERALE		<b>PD</b>	<b>DP</b>
		<b>01</b>	

## **RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO DEFINITIVO**

### **SOMMARIO**

PREMESSA.....	2
STATO ATTUALE.....	3
IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA.....	3
INSERIMENTO DELL'INTERVENTO SUL TERRITORIO - INDAGINE URBANISTICA .....	4
ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E STORICHE.....	11
PROGETTO.....	12
CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI .....	12
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO .....	14
CRITERI DI PROGETTAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI.....	16
CAVE E DISCARICHE DA UTILIZZARE .....	17
CONFORMITÀ ALLE NORMATIVE E INTERFERENZE .....	17
INTERFERENZE DELLE RETI AREE E SOTTERRANEE.....	18
MOTIVAZIONI DELLE VARIAZIONI RISPETTO AL PROGETTO PRELIMINARE .....	19
DIAGRAMMA SOMMARIO DEI LAVORI.....	19
ELABORATI CHE DOVRANNO COMPORRE IL PROGETTO ESECUTIVO .....	20

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

## **PREMESSA**

La sottoscritta arch. Michela Genovese, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 4998, Amministratore Unico della C.O.P.E.C. S.r.l., con sede in Via Tino di Camaino n°6 a Napoli, ha ricevuto dalla "Abbate Costruzioni e Ambiente S.r.l." incarico del progetto definitivo nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Residenze, Servizi commerciali, Attrezzatura pubblica e Parcheggi in via A. Sallustro, quartiere Ponticelli (NA)" adottato dal Comune di Napoli con Delibera di Giunta Comunale n° 2231 del 28 dicembre 2010 e pubblicato sul BURC n. 28 del 07/05/2012.

La superficie di proprietà del proponente (totali 6.038,00 mq.) impegnata nel piano è stata posta come base di calcolo e verifica per quanto attiene le capacità edificatorie e il calcolo degli standards urbanistici, mentre una più ampia e approfondita analisi sull'inquadramento territoriale, storico e socioeconomico del quartiere, in particolare sulla morfologia e l'articolazione urbanistica degli insediamenti esistenti e degli interventi in programmazione, è stata effettuata al fine di determinare il più generale dimensionamento del piano medesimo. In particolare *1810,00 mq* dei 6038,00 mq verranno ceduti per la realizzazione di attrezzature pubbliche – opere di urbanizzazione secondaria.

Per poter realizzare il PUA, l'area privata è stata oggetto di un frazionamento catastale necessario alla successiva cessione delle aree private da trasferire all'Amministrazione Comunale.

Pertanto, prima del frazionamento, l'area di proprietà privata era individuata nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio n. 161, part.IIa n.674; a seguito del frazionamento la particella n. 674 è stata suddivisa nelle particelle n. 937, 938 e 939.

L'intervento privato ricade sulla particella num. 937 del foglio n. 161 mentre le aree da trasferire all'Amministrazione e sulle quali vanno andrenno realizzati interventi di urbanizzazione primaria e secondaria sono individuate dalle particelle num. 938 e 939.

**COMUNE DI NAPOLI**  
**URBANISTICA NAPOLI**  
**Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio**

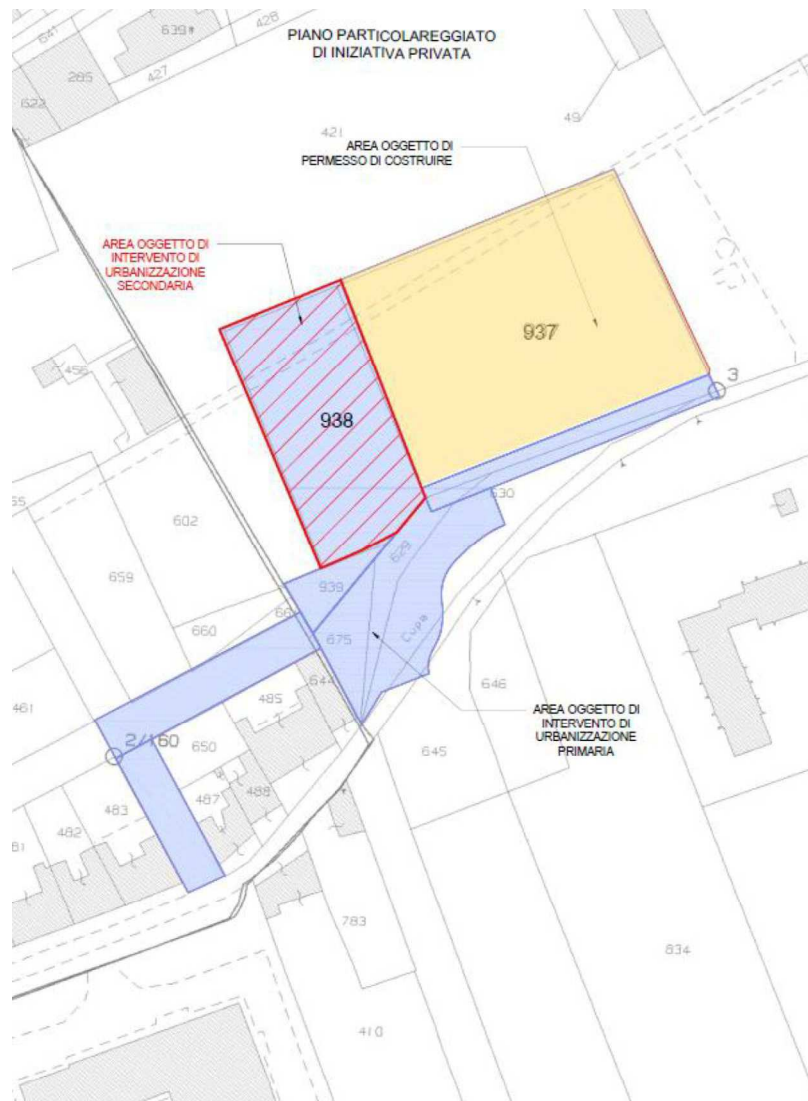
PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

## STATO ATTUALE

### IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

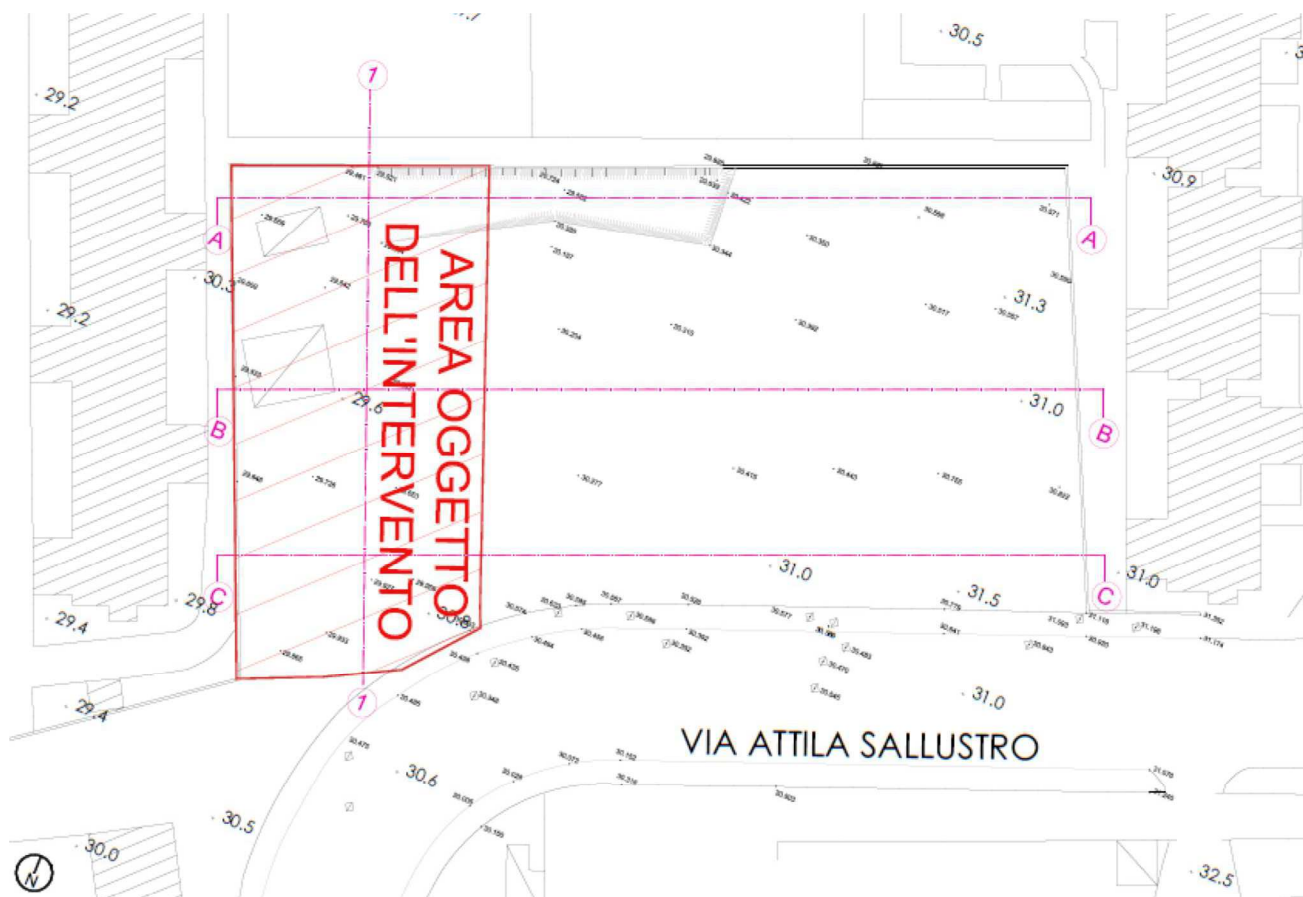
L'area oggetto dell'intervento, individuata nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio n. 161, part.IIe num. 938 (superficie pari a 1810,00 mq), è libera da costruzioni e manufatti architettonici; è circondata da un muro in calcestruzzo per due lati confinanti con le proprietà adiacenti mentre non ci sono muri perimetrali o altro tipo di costruzioni sugli altri due lati, compreso quello prospiciente via Sallustro. Altimetricamente l'area è da considerarsi pressoché pianeggiante in quanto priva di salti di quota di rilievo.



**Figura 1 - STRALCIO DI MAPPA CATASTALE**

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**



**Figura 2 – PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO ATTUALE**

### **INSERIMENTO DELL'INTERVENTO SUL TERRITORIO - INDAGINE URBANISTICA**

La zona orientale di Napoli, connotata da un notevole degrado e disordine urbano ma cruciale nelle strategie di sviluppo urbano, è destinata dal P.R.G. a trasformarsi in parte integrante e propulsiva del territorio cittadino. A tal fine è prevista la riconversione della vecchia zona industriale in insediamenti urbani integrati, costituiti da impianti per la produzione di beni e servizi e da residenze, attrezzature e spazi pubblici. Le condizioni di successo riguardano la delocalizzazione degli impianti petroliferi, la realizzazione al centro del nuovo insediamento di un parco urbano e una riforma del sistema infrastrutturale che garantisca nuove condizioni di accessibilità e circolazione. All'efficacia dell'intervento di riqualificazione e trasformazione urbana concorre la definizione di modalità attuative



**COMUNE DI NAPOLI**  
**URBANISTICA NAPOLI**  
**Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio**

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

fortemente operative, basate sull'integrazione tra interventi diretti e indiretti, cioè mediante Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa pubblica o privata.

Per gli interventi indiretti sono individuati 11 ambiti - zone omogenee dal punto di vista della definizione spaziale e dei confini, dei rapporti di relazione con le zone al contorno, con il centro urbano e l'area metropolitana, delle potenzialità di riqualificazione e di ridefinizione del ruolo urbanistico nel complessivo progetto di sviluppo della zona orientale - per una estensione complessiva di circa 1470 ha, per ciascuno di essi è previsto che si proceda alla redazione di un Pua.



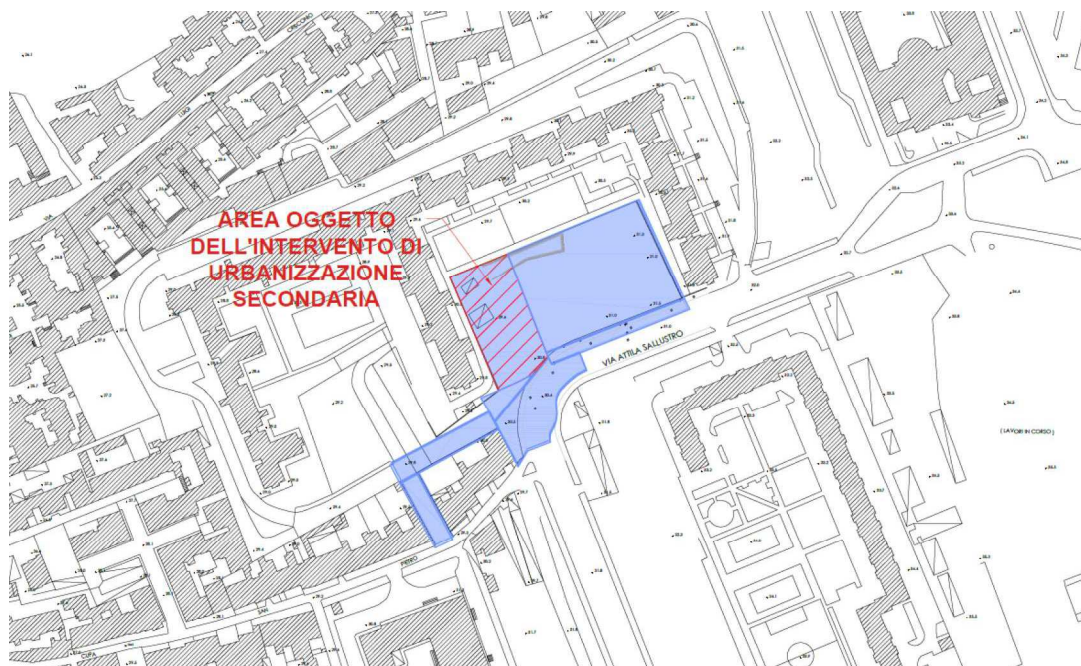
**Figura 3 - STARLCIO AEREFOTOGRAMMETRICO DELLA ZONA**

L'area su cui si interviene ricade all'interno dell'ambito n° 18 "Ponticelli", per il quale gli obiettivi programmatici previsti sono:

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

- la ricomposizione urbanistica dell'area e l'integrazione delle parti da cui è formata, da realizzarsi attraverso la valorizzazione della rete della viabilità locale tramite anche una generale riclassificazione della stessa;
- il miglioramento del collegamento con il centro urbano e con l'intera area metropolitana, attraverso la realizzazione dell'asse verde, la strada parco con la nuova linea del tram che il piano prevede per la zona orientale, e la messa in esercizio della nuova linea della circumvesuviana (S. Giorgio – Volla) e delle sue 5 stazioni, di cui due costituenti nodi intermodali, che saranno poste a servizio dell'intero territorio compreso nell'ambito;
- la realizzazione di luoghi di centralità urbana collegati soprattutto al sistema delle nuove stazioni e alla realizzazione della spina di servizi e di attrezzature nel cosiddetto CIS, (ora in fase di attuazione mediante il PRU ambito di Ponticelli) il centro integrato di servizi formante l'asse che da nord a sud attraversa l'ambito, costituendone fisicamente il principale elemento ordinatore e unificante;
- l'introduzione di nuove funzioni di livello urbano e territoriale costituite in particolare dal polo ospedaliero, dal parco ai confini del Comune di Cercola, dalle attrezzature, dai servizi, dalle attività per la produzione di beni e di servizi, da localizzare nella spina del CIS.



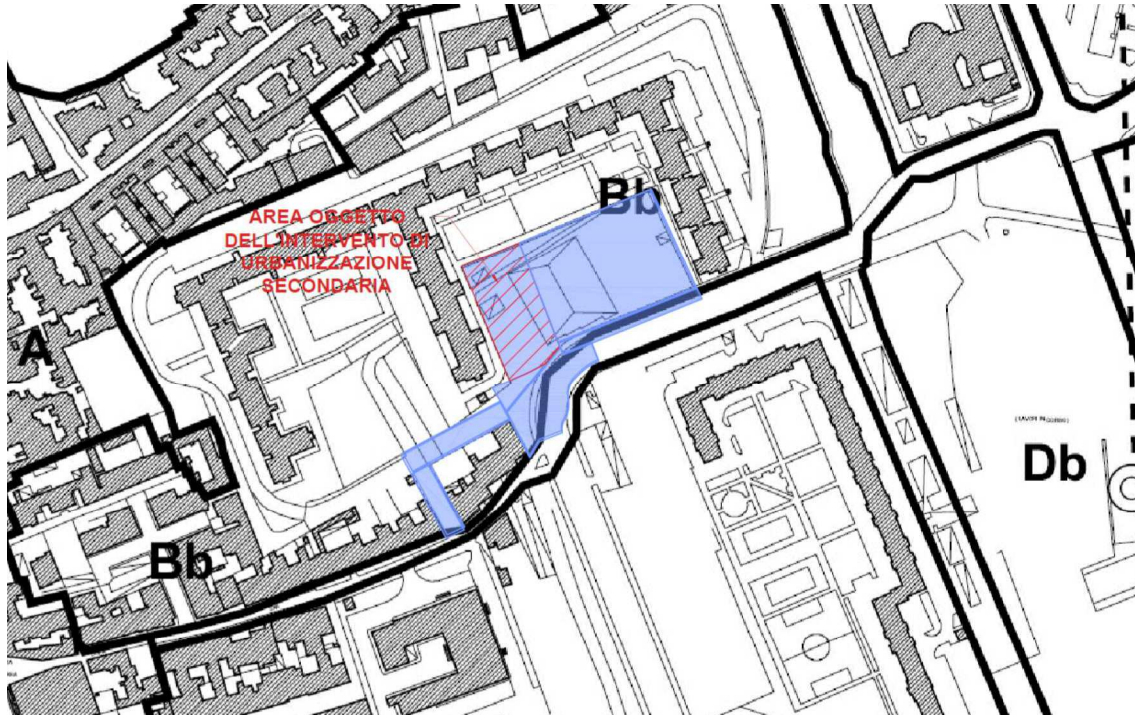
**Figura 4 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA DI INTERVENTO**



**COMUNE DI NAPOLI**  
**URBANISTICA NAPOLI**  
**Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio**

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**



**Figura 5 – STRALCIO TAV. 6 ZONIZZAZIONE PRG COMUNE NAPOLI**



**Figura 6 – STRALCIO TAV. 8 SPECIFICAZIONI PRG COMUNE NAPOLI**



PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

L'area oggetto del seguente Permesso di Costruire ricade in:

- **Zona B, sottozona Bb Espansione recente** tav.6- Zonizzazione della Variante Generale al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004;
- è disciplinata dall'art. n. 31 e 33 delle N.T.A – Parte I Disciplina Generale - in quanto ricadente in zona Bb e identificata come agglomerati di recente formazione;

Si riportano di seguito gli articoli di riferimento delle NTA:

**Art. 31**

**(Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)**

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

**Art. 33**

**(Sottozona Bb - Espansione recente)**

1. *La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.*
2. *Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55 , nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, perla*

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

*realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. **Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.***

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

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

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

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

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

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

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

*tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.*

*7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventifinalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.*

*In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto . Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.*

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



**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

## **ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E STORICHE**

Da sempre territorio suburbano utilizzato per attività produttive o di servizio, la zona orientale ha acquistato nel tempo i caratteri di una periferia urbana industriale connotata da un notevole livello di promiscuità, degrado, confusione. Qui si ritrovano quelle strutture che storicamente sono sempre state localizzate fuori porta, dove finiva la città: il cimitero, il carcere, i mercati generali, i grandi impianti industriali e tecnologici (depuratori, centrali elettriche, eccetera), le infrastrutture ferroviarie, le autostrade, il porto, l'aeroporto.

Le condizioni orografiche e l'ampia disponibilità di spazi liberi facilmente utilizzabili hanno innescato un processo esagitato di trasformazione mai regolato da un'idea strutturale unitaria ma sempre affidata a piani settoriali tutti rispondenti a logiche insediative "interne", indifferenti al contesto. All'impianto morfologico originario, costituito da strade che dalla piana conducevano al centro, da strade interpoderali di supporto ai lotti agricoli, da corsi d'acqua, da case sparse (masserie) e dai nuclei storici consolidati, si sovrappongono tessuti ed infrastrutture che raramente cercano il rapporto con la "storia dei luoghi" trovando la loro legittimazione esclusivamente in motivazioni "funzionali". L'esito di questo processo, ulteriormente accentuato dagli interventi susseguenti al sisma del 1980 - Oggetto di recupero del programma straordinario post-terremoto che ne ha potenziato le caratteristiche di vivibilità attraverso il recupero e la ricostruzione tipologica delle parti antiche più degradate e la creazione di un nuovo parco giardino di connessione con una rarefatta edilizia recente, presenta una forte valenza aggregante costituendosi come polo di riferimento pressoché esclusivo di tutti gli insediamenti di espansione realizzati negli ultimi decenni. E' evidente la sproporzione tra le potenzialità della struttura storica e l'entità mastodontica di tali insediamenti, complessivamente di estensione quattro volte superiore che, non supportati da adeguate strutture di centralità, gravano su di essa - e dalle recenti dismissioni industriali, ha determinato quel senso di disagio, di incertezza e di abbandono che vi si percepisce. Il risultato è un paesaggio tumultuoso e allo stesso tempo monotono; tumultuoso per il disordine, i forti contrasti e la disarmonia delle diverse entità che lo compongono; monotono per la mancanza di relazioni delle parti tra di loro e con il resto della città, per l'assenza di qualità urbana, per il degrado diffuso, e per l'abbandono.

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

Disperse, ma ancora recuperabili e in alcuni casi persino ben conservate, risultano le preesistenze storiche isolate, come le ville suburbane che nel settecento punteggiavano il paesaggio agrario con i loro giardini.

Degli orti detti <<le paludi>> e dei corsi d'acqua che li irrigavano sopravvivono, attivi anche se molto degradati, ampi brani di risulta completamente estranei all'ambiente urbanizzato che li circonda o, come nel caso delle infrastrutture, li attraversa e li scavalca.

## **PROGETTO**

### **CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI**

A fronte del fabbisogno calcolato nel rispetto dell'art. 3 DM 1444/68, il piano prevede un'area complessiva di 1810 mq da destinare ad attrezzatura pubblica di interesse comune (urbanizzazione secondaria). Tale area è oggetto di cessione all'Amministrazione, determinando un fabbisogno residuo di aree per attrezzature pubbliche pari a  $(2992,56 - 1810,00) = 1182,56$  mq.

Al fine di dimensionare le opere è stata effettuata una analisi e verifica di tutte le risorse esistenti in termini di attrezzature pubbliche a livello locale e delle loro effettive capacità prestazionali. Questa fase ha restituito un chiaro quadro della situazione attuale, evidenziando la differente dotazione di base tra le diverse aree cittadine e una misurazione dei deficit locali per tipologie generali.

Dal confronto tra le "Attrezzature di quartiere – previsioni della variante" che illustra gli esiti del confronto operato tra dotazione attuale e previsioni di piano per ogni categoria di attrezzature previste a scala di quartiere, in relazione agli standard indicati dalla L.R. 14/1982 e riferiti alla popolazione stimata per il 2006 in ogni quartiere della città e le "Attrezzature di quartiere – stato di fatto" che indica per ogni quartiere i valori relativi alle aree attualmente destinate ad attrezzature, le quantità di fabbisogno calcolate in relazione agli abitanti stimati al 2006 e agli standard previsti per singole tipologie e il conseguente deficit emerge che i fabbisogni arretrati non coincidono tanto con l'assenza dei servizi, quanto con l'inidoneità degli stessi. Inoltre per alcuni tipi di attrezzature il D.M. 1444/68

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

risulta troppo obsoleto, rispetto alle dinamiche odierne, per poterne determinare il fabbisogno tra le usuali tipologie a standard (es. Centro polifunzionale).

Il dimensionamento **dell'attrezzatura pubblica** (laboratorio polifunzionale e relativi servizi pertinenziali) è stato fatto sulla stima dell'attuale dotazione di attrezzature aventi destinazioni simili a quelle previste dalla proposta di PUA, si è quindi evidenziato un esistente deficit di tali tipologie nel confronto dell'ambito d'intervento. L'incremento della dotazione di attrezzature e servizi, nonché di maggiore articolazione ed integrazione sociale previste dal PUA, migliorano le condizioni complessive dell'esistente relazionandosi coerentemente con il tessuto residenziale e rafforzandone le relazioni con il contesto urbano.

Il dimensionamento della presente proposta di PUA è comunque derivato dall'applicazione del D.M.1444/68 e dalle disposizioni della L.R.14/82 entrambi recepiti nelle NTA del PRG.

Il nuovo centro Polifunzionale persegue il prioritario obiettivo, all'interno del deficit di standard, di creare nelle aree interstiziali del territorio consolidato nuove centralità di rilievo comunale, integrando e ampliando la dotazione, conformazione ed articolazione della rete di attrezzature di interesse comune esistenti a livello di quartiere.

Strategicamente la scelta della destinazione consente di creare condizioni di complementarità funzionale con le adiacenti attrezzature pubbliche prioritariamente scolastiche. Inoltre è garantito che le nuove attrezzature contribuiscano ad un miglioramento complessivo della qualità della struttura urbana relativa ai contesti paesaggistici in cui si colloca l'intervento, integrando, anche dal punto di vista della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, i capisaldi architettonici rappresentati dalle attrezzature di interesse comune.

Nelle scelte progettuali è stata posta particolare attenzione alle problematiche legate alla sicurezza ed all'abbattimento delle barriere architettoniche, con l'obiettivo di creare ambienti flessibili, accessibili e compatibili con l'ambiente circostante.

In quest'ottica, sia gli spazi esterni, sia gli ambiti di accesso alla struttura fino agli ambienti interni sono progettati puntando alla linearità dei percorsi, alla loro facile individuazione e riconoscibilità, all'illuminazione diurna e notturna, comprendenti attrezzature ausiliarie che



PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

facilitino la fruibilità dell'intero complesso. In fase di progettazione esecutiva saranno definiti i componenti e le finiture per la riconoscibilità degli spazi e dei percorsi.

### **CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

L'area oggetto dell'intervento è di forma rettangolare con unico lato libero prospiciente Via Attila Sallustro.

L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla Via Sallustro attraverso cancello carrabile e pedonale di uso esclusivo del centro polifunzionale.

L'attrezzatura di interesse pubblico destinata a **Centro Polifunzionale** prevista dal seguente progetto presenta una superficie complessiva di 1810,00 mq così distinti:

Superficie coperta Polifunzionale = 310,00 mq

Parcheggio pertinenziale a raso = 230,00 mq

Aree a verde = 527,10 mq

Superficie per percorsi pedonali = 286,90 mq

Superficie percorsi carrabili = 456,00 mq

***Totale Opere di Urbanizzazione Secondaria = 1810,00 mq***

Il progetto definitivo del centro polifunzionale presenta una configurazione differente dal progetto approvato, mantenendo comunque inalterata la superficie dell'edificio pari a 310,00 mq.

L'edificio è costituito da un unico livello fuori terra, articolato con altezze variabili: l'area da destinarsi ad attività libere è caratterizzata da una copertura inclinata realizzata con trave reticolare e finitura con lamiera coibentata tipo sandwich; l'area corrispondente ai servizi presenta altezza costante ed inferiore ed è caratterizzata da una copertura piana con tetto giardino.

La struttura è costituita come segue:

- da un grande spazio flessibile destinato a svariate attività / sala polifunzionale;
- da servizi igienici attrezzati anche per diversamente abili per i visitatori ;
- da spogliatoi attrezzati e con servizi igienici ;
- da un'area accoglienza;
- da un locale tecnico.

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

L'area esterna è articolata con percorsi carrabili e pedonali, parcheggi a raso pertinenziali nella misura adeguata al centro e con posti riservati ai diversamenti abili, da aree a verde articolate con sedute e porzioni pavimentate e da una area pavimentata da destinarsi ad attività all'aperto.

### ***Eliminazione delle barriere architettoniche***

L'accessibilità al Centro Polifunzionale è garantita dalla presenza di una rampa con pendenza inferiore all'8 %. È prevista la realizzazione di un bagno per disabili, così come previsto nel D.P.R. 24 Luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici nonché al D.M. 236/89. Le soluzioni progettuali adottate per la realizzazione dei servizi igienici attrezzati per portatori di handicap sono state definite in conformità alle indicazioni prescritte nel D.M. 236/89; in particolare in questi locali saranno garantiti gli spazi di manovra, lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote al w.c., quello necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo, la dotazione di opportuni corrimano ed aste di sostegno nonché del campanello di emergenza.

Per maggiori dettagli si rimanda alla "relazione tecnica sulle opere architettoniche".

### ***Prevenzione incendi***

Il centro Polifunzionale di progetto è assimilabile all'attività num. 65 di cui all'Allegato I al D.P.R. n. 151/2011 (articolo 2, comma 2).

*Attività N. 65*

*Locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, palestre, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone, ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 m<sup>2</sup>. Sono escluse le manifestazioni temporanee, di qualsiasi genere, che si effettuano in locali o luoghi aperti al pubblico.*

*Categoria B: fino a 200 persone.*

Presentando l'edificio una superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq, nel caso in esame pari a 310,00 mq, rientrando dunque nella categoria B, è necessario presentare richiesta di Valutazione Progetto al Comando VV. FF.

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

Inoltre, per le "attività soggette" di **categoria B**, a lavori ultimati e prima di esercitare l'attività, dovrà essere richiesto il controllo di prevenzione incendi.

### **Traffico**

I lavori saranno tutti svolti su strada e pertanto è stato necessario valutare attentamente in collaborazione con il Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione le varie fasi del cantiere contestualizzandole nell'ambito oggetto di intervento. Per quanto possibile sarà opportuno valutare di intervenire riducendo al minimo i disagi per gli utenti della strada.

### **Topografia**

Gli interventi saranno eseguiti su di un lotto libero prospiciente la Via Attila Sallustro. Alla base della redazione del progetto definitivo del Centro Polifunzionale è stato redatto rilievo topografico dell'area oggetto di intervento.

## **CRITERI DI PROGETTAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI**

### **Strutture**

La struttura portante del Centro Polifunzionale sarà realizzata con fondazione e soletta in cemento armato. La struttura in travi e pilastri in cemento armato è completata da una copertura inclinata realizzata attraverso attraverso una trave tralicciata in acciaio S325 e finitura con lamiera coibentata da 15 cm.

Il progetto prevede altresì la realizzazione di un solaio piano in latero-cemento che opsiterà un sistema a tetto verde.

Per maggiori dettagli si rimanda alla "relazione sulle strutture".

### **Impianti**

In questa fase di progetto si è cercato di effettuare oltre a scelte puramente architettoniche e funzionali anche scelte relative all'impiantistica e rivolte al risparmio energetico. L'obbiettivo è quello di realizzare impianti in grado di avere una certa configurazione di natura ecologica e che quindi oltre ad abbassare i consumi, siano in grado di emettere in



PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

atmosfera la minore quantità possibile di inquinamento. Per raggiungere questo obiettivo si è scelto di seguire due strade, entrambe con possibile coesistenza nello stesso impianto:

- utilizzo di sistemi che consentano di ridurre al minimo le emissioni;
- utilizzo di sistemi alternativi di produzione di energia.

In sintesi si provvederà a installare le migliori tecnologie presenti sul mercato al fine di ridurre a valori particolarmente bassi sia l'emissione di ossidi di carbonio che di ossidi di azoto utilizzando impianti che sfruttano nel miglior modo possibile il combustibile utilizzato. Per maggiori dettagli si rimanda alla "relazione tecnica impianti".

### **CAVE E DISCARICHE DA UTILIZZARE**

La localizzazione delle cave e delle discariche saranno individuate dall'impresa prima dell'inizio dei lavori.

### **CONFORMITÀ ALLE NORMATIVE E INTERFERENZE**

L'intervento di realizzazione del nuovo Centro Polifunzionale in Via Sallustro, prevede l'adozione di soluzioni tecnologiche volte al perseguimento degli obiettivi di cui al D.Lgs n.192/2005 -Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia- (L.133/2008) quali il miglioramento dell'efficienza energetica.

Trattandosi di un intervento di nuova costruzione, verrà posta particolare attenzione a tutti gli elementi finalizzati ad ottenere il migliore involucro edilizio, ad esempio le coperture previste in progetto verranno realizzate con soluzioni atte a contenere le dispersioni termiche. Anche per quanto riguarda il rispetto dei parametri di isolamento acustico sono previste le migliori soluzioni progettuali finalizzate al raggiungimento del requisito acustico. Tutte le opere saranno eseguite senza interferire con le attività del circostante contesto, secondo le indicazioni del Piano di Sicurezza.

Per le caratteristiche dell'intervento, in fase di progetto esecutivo si ritiene necessario il coordinamento con gli enti gestori dei servizi pubblici (Telecom, gas-metano, Enel, ed altri).

## **INTERFERENZE DELLE RETI AREE E SOTTERRANEE**

Le interferenze riscontrabili nella fase successiva di progetto esecutivo-costruttivo possono essere ricondotte a tre tipologie principali:

- Interferenze aeree: fanno parte di questo gruppo tutte le linee elettriche, l'illuminazione pubblica e parte delle linee telefoniche;
- Interferenze superficiali: fanno parte di questo gruppo i canali, i fossi a cielo aperto e la viabilità pedonale e carrabile.
- Interferenze interrato: fanno parte di questo gruppo i gasdotti, le fognature, gli acquedotti, le condotte di irrigazione a pressione, parte delle linee elettriche a media e bassa tensione e parte delle linee telefoniche.

In particolare saranno da valutare i seguenti aspetti riguardanti la presenza di reti impiantistiche interne ed esterne alle opere oggettivamente o potenzialmente interferenti, che sono:

- la presenza di linee elettriche in rilievo o interrato con conseguente rischio di elettrocuzione/folgorazione per contatto diretto o indiretto;
- il rischio di intercettazione (specie nelle operazioni di scavo) di linee o condotte e di interruzione del servizio idrico, di scarico, telefonico, ecc;
- l'intercettazione di impianti gas con rischio di esplosione o incendio;
- l'eventuale adozione, a seconda del caso, di idonee misure preventive, protettive e/o operative, quali la richiesta all'ente erogatore di interruzione momentanea del servizio, qualora possibile.

Si ritiene fondamentale effettuare sopralluogo per avere quadro reale delle interferenze e delle criticità presenti sull'area di intervento.

Le necessità da valutare saranno:

a) il posizionamento delle macchine e attrezzature di cantiere in relazione:

- al rischio di interferenza del traffico pesante dei mezzi di cantiere con il normale traffico veicolare;

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

- alla richiesta presso le autorità competenti di chiusura o deviazione, anche temporanea, di tratti viari o restringimento della carreggiata;
- alla richiesta di occupazione temporanea di suolo pubblico;
- alla necessità di regolamentazione del traffico, in particolari situazioni (ad esempio per l'ingresso o uscita dei mezzi pesanti) da parte di personale preposto.

Attraverso una approfondita campagna di rilievo sarà possibile individuare le tracce dei sottoservizi esistenti, relativamente alla rete per lo smaltimento delle acque meteoriche, alla rete di fogna nera, alla rete idrica, alla rete gas, alla rete elettrica e di illuminazione.

Si precisa che nella fase di progetto definitivo alcune delle reti sopra citate sono state già rilevate.

Per alcune di queste sarà necessario intervenire prima dell'inizio dei lavori, al fine di poter attuare quelle misure che consentano di introdurre un livello più elevato di protezione e di condizioni di sicurezza oltre a garantire la continuità del servizio durante le operazioni di costruzione del nuovo centro polifunzionale.

### **MOTIVAZIONI DELLE VARIAZIONI RISPETTO AL PROGETTO PRELIMINARE**

In relazione ai sopralluoghi effettuati, che hanno evidenziato le specifiche necessità di intervento sulle opere oggetto di intervento, il progetto del Centro Polifunzionale è stato oggetto di un nuovo disegno e di una nuova distribuzione degli spazi sia interni che esterni.

Si precisa che la superficie destinata all'edificio è la stessa approvata e dunque pari a 310,00mq. Tutte le superfici restituiscono nel loro totale la superficie prevista dal Piano pari a 1810,00 mq.

### **DIAGRAMMA SOMMARIO DEI LAVORI**

I lavori seguiranno l'ordine d'intervento in base alla programmazione che sarà definita dal cronoprogramma allegato al progetto esecutivo.

PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

In maniera schematica il diagramma dei lavori in progetto, é il seguente:

- 1) Allestimento cantiere
- 2) Scavi e demolizioni
- 3) Opere in c.a. – fondazioni e strutture verticali e orizzontali
- 4) Coperture
- 5) Pareti e murature
- 6) Massetti e sottofondi
- 7) Impermeabilizzazioni e isolanti
- 8) Finiture – intonaci e tinteggiature, pavimenti e rivestimenti
- 9) Serramenti
- 10) Impianti
- 11) Opere esterne

### **ELABORATI CHE DOVRANNO COMPORRE IL PROGETTO ESECUTIVO**

Il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie.

Il progetto sarà redatto nel pieno rispetto del progetto definitivo nonché delle prescrizioni dettate nei titoli abilitativi o in sede di accertamento di conformità urbanistica, o di conferenza di servizi o di pronuncia di compatibilità ambientale, ove previste.

Il progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 33 e seguenti del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, sarà composto dai seguenti documenti, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 15, comma 3, anche con riferimento alla loro articolazione:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;



PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
**"CENTRO POLIFUNZIONALE IN VIA A. SALLUSTRO"**  
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI CUI ALL'ART 27 DELLA LEGGE  
REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 16/04

**COMMITTENTE: ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE S.r.l.**  
**PROGETTISTA: COPEC S.r.l. \_ Arch. Michela GENOVESE**

- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- m) piano particellare di esproprio.

I suddetti elaborati saranno sviluppati secondo le indicazioni contenute nella sopra citata normativa (art. da 34 a 43 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207).