



COMUNE DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

art.26 comma 2 lett a) L.R. CAMPANIA n° 16/2004

INTERVENTO IN Z.T.O. Bb - VIA MICHELANGELO DA CARAVAGGIO

art.33 comma 5 e 6 delle n.a.della Variante generale al PRG DI NAPOLI

FASE II - COMMISSIONE URBANISTICA

Relazione tecnica	Tavola n°	Scala metrica	Formato	Data
	R1	-----	A4	24/06/2021

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
E URBANISTICA

Arch. Daniela Perrella

Arch. Arturo Melisi

PROGETTAZIONE STRUTTURALE

Ing. Nicola Bracale

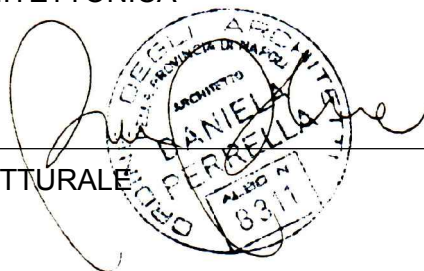
CONSULENZA GEOLOGICA

Dott. Antonio Baldi

CONSULENZA AGRONOMICA

Dott. M.Giovanni Pugliese

IL PROPONENTE "B & B IMMOBILIARE S.R.L."



INDICE

1	Inquadramento urbanistico dell'area	pag. 2
1.1	Identificazione dell'area	pag. 2
1.2	Il contesto	pag. 5
1.3	Prg, regime vincolistico e normativa di riferimento	pag. 8
2	Obiettivi del PUA	pag. 10
2.1	Eliminazione del rischio idrogeologico	pag. 10
2.2	Riconnessione del tessuto urbano	pag. 11
2.3	Riqualificazione urbana	pag. 12
2.4	Fruibilità paesaggistica	pag. 16
3	Dimensionamento urbanistico del Pua	pag. 18
4	La cessione degli standard	pag. 20
5	Il progetto delle residenze	pag. 23
5.1	Cenni compositivi	pag. 23
5.2	Caratteristiche distributive e quantità	pag. 23
6	Conclusioni	pag. 25

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

1.1. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA

Il piano urbanistico attuativo di Via Michelangelo da Caravaggio, proposto in questa sede, prevede la realizzazione di un intervento residenziale privato, con parcheggi di pertinenza, dotato di spazi pubblici e posto all'interno di un contesto paesaggistico riqualificato.

Il progetto interessa tre prospicienti proprietà fondiarie poste all'altezza del primo tornante della strada venendo dal quartiere Fuorigrotta tutte identificate al foglio 188 del NCT di Napoli (vedi immagine 1).

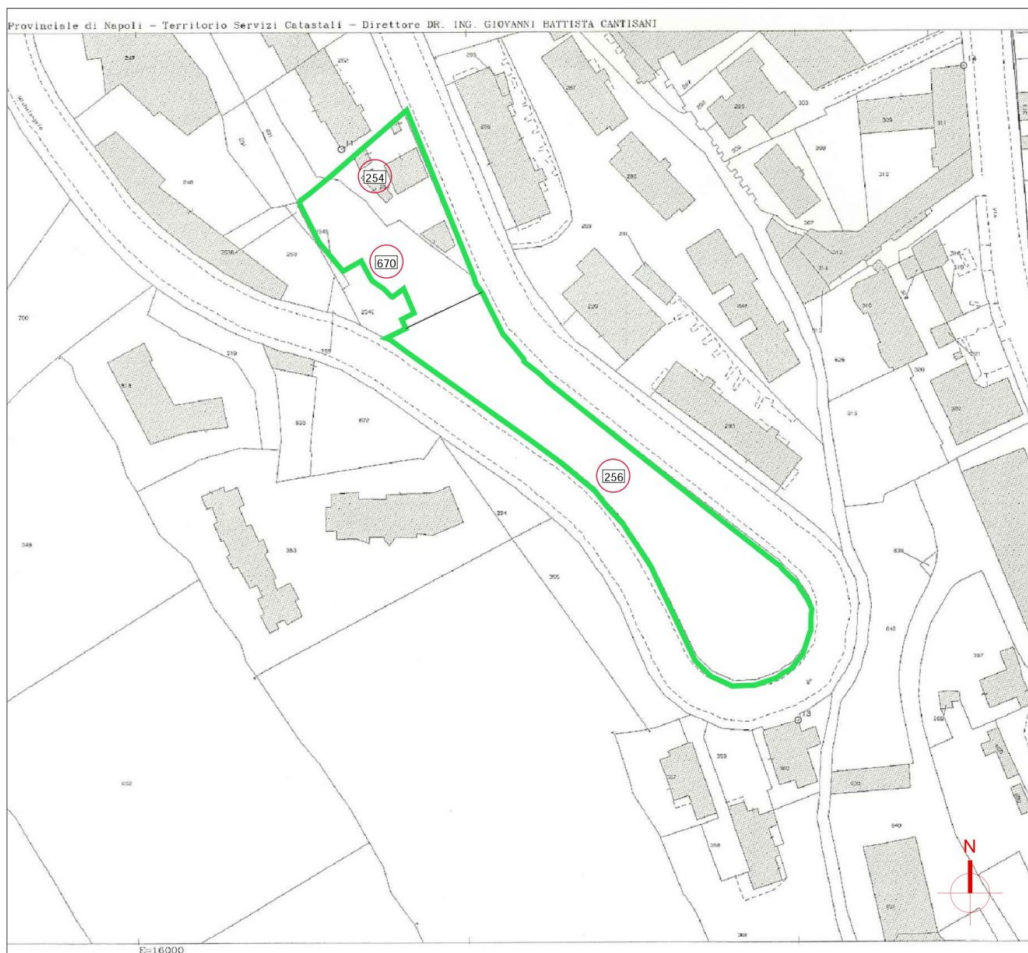
Come indicato in visura catastale, il primo lotto, di proprietà del proponente, individuato con la particella 256, corrisponde ad un'area incolta di 3.630 mq; il secondo lotto, identificato con la particella 670, ha superficie pari a 1.317 mq; il terzo, particella 254, è pari a 2.110 mq. Sul secondo e terzo lotto insistono alcune costruzioni e baracche soggette a richiesta di condono che verranno preventivamente abbattute in modo da utilizzare le aree libere da manufatti¹.

Il comparto, così definito, occuperebbe una superficie espressa in visura catastale pari a 7.057 mq. Tuttavia, per le particelle 670 e 254, a seguito di rilievo topografico e confronto con la cartografia STR 1:1000 del Comune di Napoli e vax catastale, si sono riscontrate discordanze tra le superfici indicate in visura e le aree effettivamente misurate.

In via prudenziale, quindi, si considereranno valide le superfici dei lotti così come da misurazione geometrica della vax catastale, provvedendo successivamente ad una rettifica dei dati espressi in visura. Di conseguenza, per la definizione del perimetro di Pua si assumeranno le seguenti superfici in luogo di quelle indicate in visura:

PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	PROPRIETA'
<i>PROPRIETA' PRIVATA</i>		
Particella 256	3.610,6 mq	"B & B IMMOBILIARE SRL"
Particella 670	1.028 mq	EREDI CORAGGIO
Particella 254	762,4 mq	EREDI CORAGGIO
TOTALE SUPERFICIE PRIVATA 5.401 mq		
<i>PROPRIETA' PUBBLICA</i>		
MARCIAPIEDE	980 mq	COMUNE DI NAPOLI
TOTALE SUPERFICIE PUA 6.381 mq		

¹ Gli immobili presenti sono sottoposti a richiesta di condono edilizio ex art. 39 L.724/ 1994 presentata dalla precedente proprietà, IGECO spa in data 01.03.1995, prot. n. 22862/1995, n.22864/1995 e n.22864/1995 e poi acquisite dagli attuali proprietari, Eredi Coraggio.

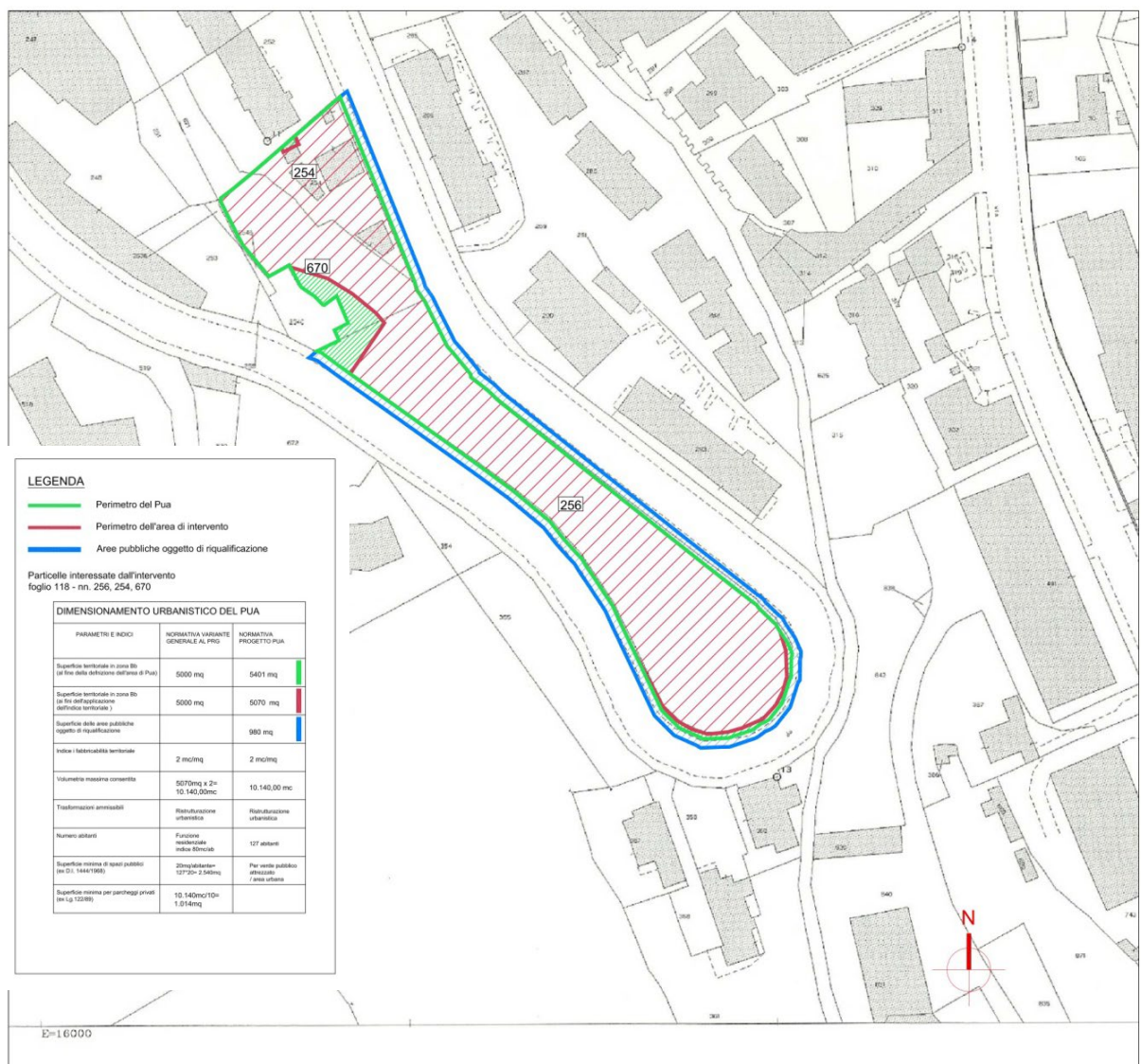


1: Proprietà su base catastale



2: Edifici sottoposti a condono in part.IIa 254

Per di più, sempre da confronto planimetrico tra rilievo topografico, cartografia STR del Comune di Napoli e vax catastale, si è potuto verificare che alcune porzioni di manufatti confinanti con le aree interessate entrano impropriamente nel perimetro delle particelle catastali considerate, e in modo inverso, il confine del lotto della particella 256 occupa una piccola fascia del marciapiede pubblico; ragion per cui si è scelto di escludere le zone d'interferenza e considerare sulla totalità dell'area interessata dal Pua, solo le aree nettamente fruite dai proponenti (*vedi immagine 3*). Da calcoli eseguiti, della totalità della superficie costituente l'area privata base di Pua (5.401 mq), si utilizzeranno, ai fini della cubatura realizzabile, **5.070 mq**.



3: Perimetro Pua e Perimetro dell'area d'intervento

Da progetto, la particella 256 sarà destinata alle residenze private; le altre due, invece, saranno riqualificate dal punto di vista ambientale e convertite in spazio urbano in attuazione della cessione degli standard urbanistici ex D.I. 1444/1968.

La società “B & B IMMOBILIARE SRL”, proprietaria della particella 256, con delega degli eredi Coraggio, proprietari delle particelle 670 e 254 e in solido con essi, propone il progetto che di seguito si illustra.

1.2. IL CONTESTO

La Via Michelangelo da Caravaggio, facente parte del quartiere Fuorigrotta, è situata al confine di quest'ultimo con la zona di Posillipo nell'area posta al di sotto della Via Manzoni.

La strada rappresenta un'essenziale connessione verticale tra il quartiere occidentale, incrociandosi nella parte inferiore con Via Consalvo e Via Terracina, e i quartieri collinari del Vomero e Posillipo, confluendo in Via Manzoni nella sua parte alta. La strada, che non prevede altri fondamentali incroci viari nel suo sviluppo, possiede, per questa sua conformazione, una vocazione prettamente residenziale, con un tessuto abitativo composto da edifici a blocco multipiano o parchi residenziali che si sviluppano sui salti di quota esistenti. Si rileva la presenza di alcune strutture scolastiche e attività commerciali al dettaglio.

La vocazione residenziale è dettata anche dall'alto valore paesaggistico dell'area, assimilata geograficamente alla collina di Posillipo, panoramica sul versante costiero flegreo. A seguire alcune immagini dell'area d'intervento.



Panorama dalla strada lato monte



Particella 254_ Area incolta e baracca



Particelle 254 e 670_ Area incolta e baracche



Particella 256 _Andamento altimetrico



Particella 256 _Curva di Via Caravaggio



Tratto di Via Caravaggio lato valle, dopo la curva



Tratto di Via Caravaggio lato valle, verso la curva (controcampo)

1.3. PRG, REGIME VINCOLISTICO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La Variante Generale al PRG del Comune di Napoli classifica la zona in oggetto come B, sotto-zona Bb- Espansione recente. Inoltre, l'area oggetto di Pua è vincolata paesaggisticamente ai sensi della ex L. 1497/39 ora D.Lgs 42/2004. Il vincolo geomorfologico, ai sensi della tavola 12 della variante citata, è di "bassa instabilità".

Su parte di esso grava, inoltre, un vincolo idrogeologico per rischio frana PSAI 2015 - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, classificato come R3, "Rischio elevato", a causa dell'attuale conformazione del terreno e del notevole dislivello tra i due versanti nord-sud del lotto.

La proposta interessa una superficie territoriale privata di 5.401 mq; ricade nella sottozona Bb normata dall'art.33 delle N.A. e, ai sensi dell'articolo citato, è possibile proporre un Piano Urbanistico Esecutivo per unità minime di intervento non inferiori a 5.000 mq.

Inoltre, al comma 6 del medesimo articolo, viene previsto l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, mentre le utilizzazioni compatibili sono quelle stabilite dall'art. 21, lettere a, c e d.

Il progetto del PUA qui esposto è stato redatto in conformità delle leggi e normative vigenti sul territorio regionale e nazionale ed in particolare:

- Variante Generale al PRG di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004, e relative Norme di Attuazione;
- Regolamento Edilizio vigente del Comune di Napoli;
- Determina agosto 2006. Interventi in sottozona Bb. Criteri a cui è improntata l'attività istruttoria del Dipartimento di Urbanistica nell'esame delle proposte di intervento
- Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata del 11/02/2008

Per quanto riguarda la modalità e la procedura di attuazione dell'intervento, si chiarisce che il PUA si attua come Piano Particolareggiato di iniziativa privata ex art. 26, comma 2 lettera a) della L.R. Campania n. 16/2004, in conformità alle prescrizioni stabilite relativamente alle destinazioni d'uso delle aree individuate (residenze, verde pubblico attrezzato, spazio pubblico).

2. OBIETTIVI DEL PUA

Il progetto prevede la realizzazione di volumi residenziali ai sensi dell'art. 33 delle N.A. attraverso una differente modellazione del suolo e perseguendo alcuni fondamentali obiettivi:

- ELIMINAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO
- RICONNESSIONE DEL TESSUTO URBANO
- RIQUALIFICAZIONE URBANA
- FRUIBILITÀ PAESAGGISTICA

2.1 ELIMINAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.

Il PUA prevede la realizzazione di volumi residenziali ai sensi dell'art. 33 delle N.A. attraverso una differente modellazione del suolo e perseguendo il fondamentale obiettivo di riclassificazione dell'area in termini di pericolosità e rischio frana.

Il progetto ha come presupposto iniziale la ripermetrazione dell'area che attualmente è classificata P3 nella carta della pericolosità da frana e in R3 nella carta del rischio frana di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, aggiornamento 2015, dell'Autorità Regionale di Bacino della Campania Centrale (Delibera Comitato Istituzionale n°1 del 23 febbraio 2015).

In questa proprietà, al fine di ripermetrate la zona ed eliminare il rischio, si procederà con ordinarie opere di contenimento strutturale e mediante interventi di sbancamento e rimodellamento della quota del sedime fondiario definita in modo opportuno. Il progetto tenderà a limitare il più possibile la dimensione delle opere di contenimento poste a monte e a valle dell'area di sedime dei fabbricati, poiché le stesse, anche se opportunamente "schermate", verranno realizzate inevitabilmente in cemento armato.

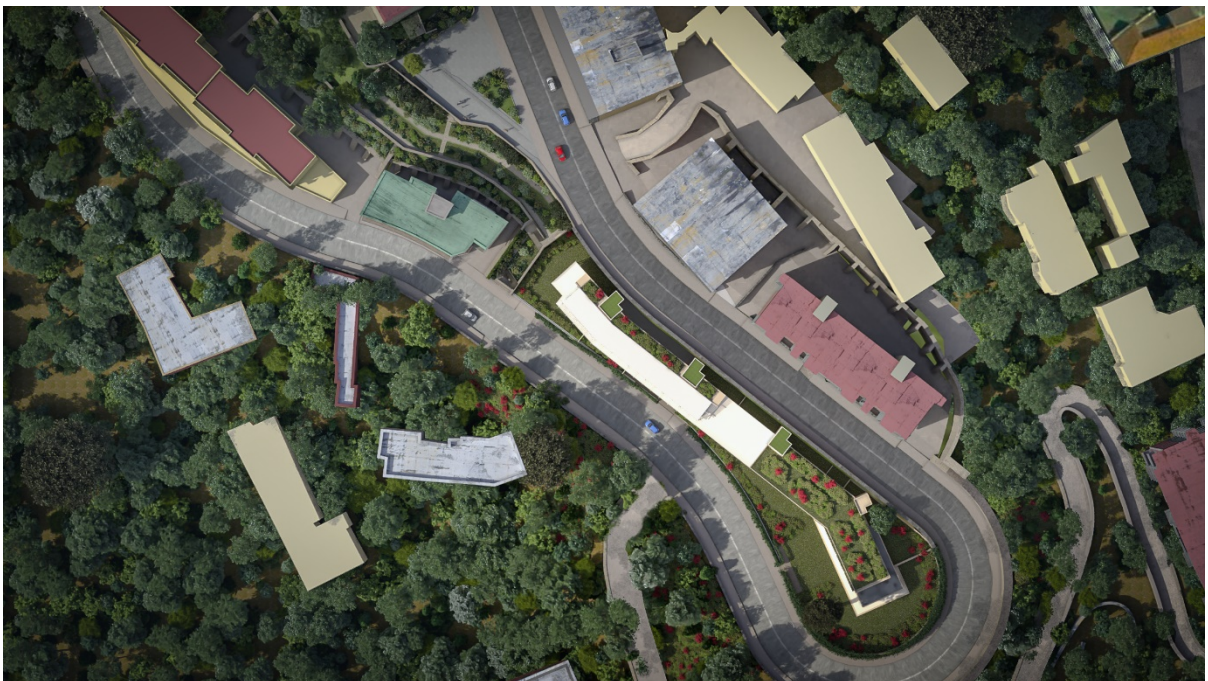
Nella parte iniziale del lotto costituente l'area di Pua, invece, per eliminare il rischio, verranno eseguiti congiuntamente interventi strutturali e di ingegneria naturalistica come viminate e palificate, al fine di stabilizzare il versante e rendere il suolo fruibile. Si procederà alla rimodulazione del terreno in pendenza secondo la legge del "natural declivio" e si potenzieranno le strutture murarie di contenimento già presenti. Una volta riqualificate, tali aree saranno cedute come standard e destinate a spazio urbano attrezzato.

La procedura operativa per la ripermetrazione tramite progetto di messa in sicurezza dell'area con opere strutturali e di ingegneria naturalistica ha già ottenuto

l'autorizzazione preventiva parte dell'Autorità Regionale di Bacino della Campania Centrale Prot. 7019 del 14.06.2019.

Le attività da realizzare assumono la duplice valenza di ripermimetrazione e di elemento costituente il PUA; approvato il progetto da parte dell'Amministrazione competente, si potranno realizzare gli interventi previsti solo in seguito all'adozione del Pua e al consequenziale rilascio del permesso di costruire.

In linea, quindi, con quanto stabilito dal PRG del Comune di Napoli e dalla destinazione di zona "Bb" prevista per quest'area, la procedura di messa in sicurezza individuata resta condizionata all'unico processo edilizio autorizzativo possibile, quale appunto il Piano Urbanistico Attuativo.



4. Planovolumetrico

2.2 RICONNESSIONE DEL TESSUTO URBANO.

L'intervento si pone l'obiettivo di riqualificare l'area attraverso la connessione del lotto alla strada e di parte della strada al contesto e garantire, al contempo, una semplificazione della percorrenza pedonale in via Caravaggio.

La particella 256 è compresa interamente nello stretto tornante della strada che rappresenta, dal punto di vista pedonale, un impedimento al collegamento tra i due versanti della via e un percorso poco sicuro. Da intenzione progettuale, una *promenade* urbana collegata ad una piazza, entrambe disposte sul lato monte dell'area d'intervento, rappresenterà, per il pedone, l'occasione di godere delle bellezze paesaggistiche della zona, di sostare e di spostarsi.

Inoltre, da intenzione progettuale verrà realizzato un sistema di scalinate che dalla passeggiata panoramica, in una condizione protetta perché lontano dalla percorrenza automobilistica, consentirà di superare più rapidamente il dislivello esistente.



5. Promenade, piazza e parco

Per superare il grande dislivello di circa 16 m tra un versante e l'altro del lotto, saranno necessarie diverse rampe di scale. Per i salti di quota maggiori, ad esempio al di sotto della piazza e dal lato basso della strada al primo terrazzamento, al fine di garantire l'inserimento paesaggistico dei collegamenti verticali, gli stessi saranno nascosti e inseriti in terrapieni. Per le rampe dal primo terrazzamento alla zona dei versanti naturalistici, un sistema di rampe sarà opportunamente schermato da pannelli microforati di acciaio corten. Nella zona delle terrazze, invece, caratterizzate da "natural declivio" e pendenze morbide di massimo 2m di altezza, le scale saranno a vista e realizzate con materiali eco-compatibili.

2.3 RIQUALIFICAZIONE URBANA.

L'intervento si impegna a conseguire, in maniera integrata con le residenze private, un progetto di potenziamento dello spazio pubblico attraverso opere di urbanizzazione primaria e secondaria in una porzione di città altamente edificata e carente di parti comuni.

- **Urbanizzazione primaria: riqualificazione del marciapiede esistente.**

Attualmente il marciapiede, su questo lato monte della strada, è largo circa 2,50m con cordolo di delimitazione in pietra lavica, rivestito in asfalto e sprovvisto di arredo e verde urbano. La promenade panoramica, sarà, quindi, pavimentata, dotata di panchine, impianto di pubblica illuminazione e essenze arboree. In corrispondenza delle particelle 670 e 256, il marciapiede si tramuterà in una vera e propria piazza terrazzata panoramica con aree di sosta e verde urbano, inserito nel versante collinare riqualificato.



6. Promende, piazza

- **Urbanizzazione secondaria: la piazza, terrazzo di quartiere**

Nella porzione della particella 254, non occupata dall'insediamento residenziale, verrà realizzata una piazza panoramica attrezzata con arredo urbano. Verranno piantumate specie arbustive ed arboree ornamentali compatibili con la natura del luogo. Le aree al di sotto della piazza verranno sistemate con interventi di ingegneria naturalistica e specie arbustive e arboree tipiche della macchia mediterranea. Esse rappresenteranno la cornice allo spazio urbano e consentiranno di mediare il salto di quota tra la piazza e il muro di contenimento del fabbricato antistante (vedi foto 7).



7: La piazza, “Terrazzo di quartiere”

La piazza sarà realizzata su due livelli; il primo in quota con il marciapiede esistente, il secondo posto a quota inferiore ma raggiungibile sia con gradini che con piano inclinato.

- ***Urbanizzazione secondaria: il parco percorso***

Lo spazio pubblico di progetto ha l’accezione di “parco percorso” perché è stato pensato come un attraversamento pedonale con una forte valenza paesaggistica data dalla panoramicità del luogo e dall’attento utilizzo dell’elemento vegetale come materiale compositivo.

Abbiamo accennato come un sistema di scalinate renderà possibile il collegamento tra la parte a monte e quella valle della strada. Il percorso partirà dalla piazza e collegherà i due punti del lotto che presentano maggiore dislivello (circa 16 m).

Possiamo suddividere il parco in due zone.

La prima zona, partendo dall’alto, è posta al di sotto della piazza ed è raggiungibile con tre rampe poste all’interno del muro di contenimento della stessa. Questa porzione di parco è organizzata con la logica del “natural declivio”. I salti di quota di circa 2m, saranno superati da piccole rampe scale e daranno accesso ai percorsi terrazzati.



8: Il Parco Percorso”: camminamenti

I camminamenti saranno realizzati in pavimentazione drenante e contornati da vegetazione arbustiva e alberature con sviluppo ridotto. Alberi con altezza maggiore saranno, invece, posti a ridosso del muro di contenimento della piazza in modo da riempire la parte piena della muratura ma senza superarla, così da consentire la vista panoramica dalla terrazza.

La seconda zona è un piccolo giardino sul pianoro contenuto dalla muratura che delimita il lotto. Si raggiunge questa quota discendendo una scalinata in metallo opportunamente schermata da pannellature microforate in acciaio corten e appoggiata sul muro di contenimento dei percorsi terrazzati rivestito in pietra. All'interno del volume di terreno sarà realizzata una ultima scala con tipologia a pozzo, non visibile in elevato perché contenuta nel terrapieno, che consente di raggiungere quota strada. Le due scale, quella in acciaio e quella a pozzo, sono collegate da un percorso attorniato da alberi a basso fusto e arbusti ricadenti.



9: Il Parco Percorso: ingresso lato valle via Caravaggio e scala in corten

2.4 FRUIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il lotto d'intervento, anche se fortemente abbandonato e incolto, è costituito da un terreno libero la cui vegetazione è in continuità con la macchia arborea che dal lato valle della strada discende verso via Consalvo.

Da quanto già espresso e guardando l'elaborato planivolumetrico, si può facilmente comprendere che il nuovo edificio è inserito nel verde proprio per garantire continuità paesaggistica con il contesto e stabilirne la connessione ambientale.

I concetti espressi fin ora, dimostrano, quindi, la volontà di intervenire sul paesaggio esistente per migliorarlo dal punto di vista estetico, manutentivo e della sicurezza.

Come la piazza di quartiere dà forma, funzione e qualità ad un'area oggi incolta e semi-abbandonata, così la riqualificazione del marciapiede esistente, grazie alla piantumazione di essenze ornamentali e l'inserimento di arredo urbano, diverrà una confortevole passeggiata panoramica.

Si aggiunge a questo, poi, la considerazione che, dovendo il verde unitario a servizio degli alloggi essere (come da ex. c. 3 art. 33 NTA Var. Prg del Comune di Napoli) di dimensioni non inferiori ad 1/5 della superficie del lotto, vale a dire, in questo caso 642,4mq essendo la superficie fondiaria circa 3.212,1mq al netto della superficie a standard realmente cedibile (SF= ST-Sup. standard).

Da progetto, invece, la dotazione di spazi aperti è nettamente superiore (2.000mq).

Si deduce, quindi, che le nuove residenze saranno integrate in un contesto paesaggistico migliorato dove verde pubblico e privato contribuiscono insieme alla qualità naturale dell'ambiente.



10: Verde privato a servizio degli alloggi: edificio via Caravaggio lato valle



11: Verde privato a servizio degli alloggi

Infine, si richiama uno dei requisiti fondamentali per la concezione di un intervento di urbanizzazione integrato nell'ambiente e teso alla salvaguardia del suolo; da progetto sarà rispettato l'art.5 comma 7) delle N.T.A. del Piano Stralcio Tutela Suolo e Risorse Idriche dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, BURC n. 35 del 04.06.2012.

Infatti, secondo la norma che garantisce il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo oggetto a trasformazione urbanistica, pari o superiore al 50% dell'intera superficie, al netto delle aree già pubbliche, saranno concepite come permeabili non solo le aree tipicamente piantumabili, ma anche le superfici di copertura delle costruzioni adibite a tetto giardino, finanche interrate, con obbligo del recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Indice di permeabilità: espresso in mq/mq, è il rapporto tra la superficie permeabile e la Superficie territoriale.

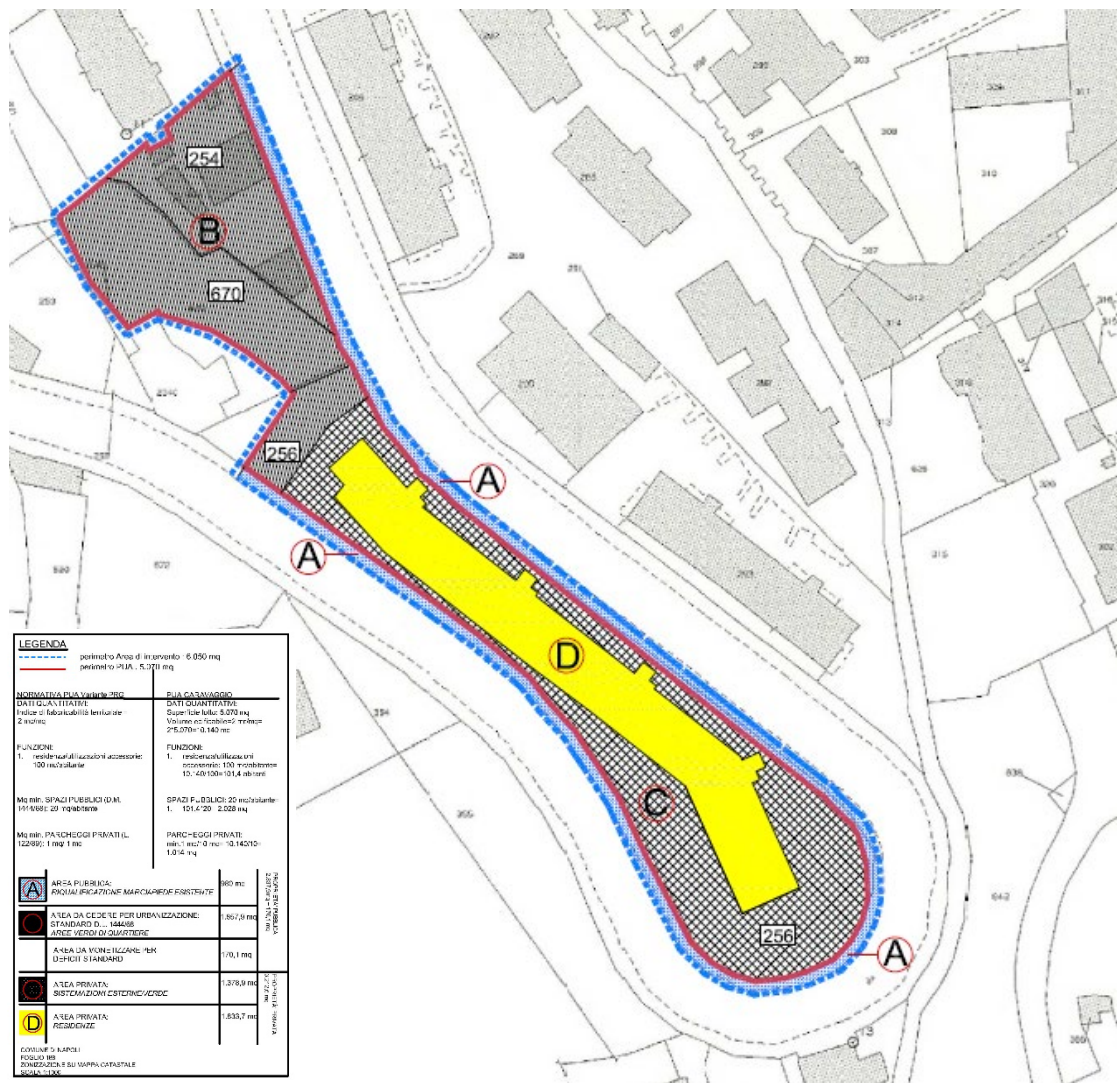
<i>Superficie Territoriale</i>	<i>Superficie permeabile</i>	<i>Indice di permeabilità</i>
<i>mq 5.070</i>	<i>mq 3.141</i>	<i>62%</i>

Nell'ambito della progettazione definitiva, quando con maggiore precisione saranno individuate le aree permeabili, tale percentuale d'indice sarà maggiormente dettagliata.

3. DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DEL PUA

<i>DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DEL PUA</i>		
Parametri e indici	Normativa ex Variante Generale PRG di Napoli	Normativa di progetto PUA
Superficie delle aree comprese nel PUA		6.381 mq
Superficie territoriale in zona Bb (Ai fini della definizione area PUA)	Min. 5.000 mq	5.401 mq
Superficie territoriale in zona Bb (Ai fini dell'applicazione dell'Indice Territoriale)	Min. 5.000 mq	5.070 mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale	2,00 mc/mq	2,00 mc/mq
Volumetria consentita max mc.	5.070 x 2,00 = mc. 10.140,00	10.140 mc

Trasformazioni ammissibili	Ristrutturazione urbanistica	Ristrutturazione urbanistica nuova costruzione
Numero abitanti	Funzione residenziale/utilizzazioni accessorie indice 100 mc/ab	101,4 abitanti
Superficie minima di spazi pubblici (ex D.I. 1444/1968)	20mq/abitante= 101,4*20= 2.028 mq	Per verde pubblico attrezzato/ area urbana
Superficie minima per parcheggi privati (ex Lg.122/89)	10.140 mc/10= 1.014 mq	1.632 mq



12: Tav. 12 - Destinazione d'uso delle proprietà su base catastale

4. LA CESSIONE DEGLI STANDARD

La realizzazione di nuove volumetrie determina il fabbisogno di spazi destinati alle attrezzature pubbliche di quartiere la cui consistenza viene calcolata in virtù dell'art. 3 del D.M. 1444/68, *“Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”*, secondo il quale *“ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)”*.

Al numero di abitanti, calcolato convenzionalmente a partire dalla volumetria lorda da realizzare, sarà applicato lo standard minimo di 20mq/ab stabilito al punto 1.4. della L.R. 14/82. Le quantità così definite saranno destinate ad urbanizzazioni secondarie. Nel nostro caso, così come dai calcoli esplicitati nella tabella precedente, il numero di abitanti è di 101 unità, essendo la volumetria pari a 10.140 mc, e avendo applicato la maggiorazione di 20 mc in virtù della funzione non esclusivamente residenziale dell'insediamento prevista al piano -1.

In questo livello, infatti, è collocata una volumetria con destinazione non residenziale, categoria commerciale, accessibile direttamente dalla strada e facente parte di un piano del fabbricato su cui insiste solo l'autorimessa privata.

Si deduce quindi che, per questo insediamento, la superficie destinata a standard urbanistici corrisponde ad una metratura di 2.028 mq.

Le aree, per il soddisfacimento di questo bisogno, sono da rinvenire all'interno del comparto di proprietà del proponente. Tuttavia, come previsto dalla norma, quando per dimensione e conformazione del lotto non è possibile compiere per intero la cessione della superficie a standard, come nel nostro caso, si rileva un deficit di urbanizzazione secondaria che può essere ripianato mediante la corresponsione dell'importo pari al fabbisogno residuo. Più precisamente, tale procedura, detta *monetizzazione delle aree a standard*, consiste nel versamento al Comune, da parte del privato proponente, di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree quale somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Nello specifico, per la tipologia del lotto e il tipo d'intervento proposto, infatti, potrà essere ceduta come area pubblica, una metratura pari a 1.857,90 mq. La parte residuale, 170,10 mq, potrebbe essere appunto monetizzata.

Per verificare il calcolo del costo dovuto, si rimanda alla relazione di progetto consegnata e alla relativa stima dove sono presenti le valutazioni sui fabbisogni e sui costi parametrici secondo tabelle da PRG .

In breve, da costi parametrici, la quota della monetizzazione afferente al valore delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno residuo di mq 170,10 risulta pari a € 243.601,73.

L'importo complessivo, quindi, relativo alla monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere, risulta pari alla somma tra il precedente valore parametrico e il prodotto tra l'area di fabbisogno residuo, mq 170,10, e il suo valore a metro quadro, €/mq 222,50 desunta dalla stima allegata).

$$V = \text{mq } 170,10 \times \text{€/mq } 222,50 = 37.847,25 \text{ mq}$$

€ 281.448,98

(243.601,73+37.847,25)

5. IL PROGETTO DELLE RESIDENZE

5.1 CENNI COMPOSITIVI

La conformazione del terreno e la lettura del contesto hanno guidato fin dall'inizio l'idea progettuale.

Il lotto sul quale si interviene si sviluppa prevalentemente in lunghezza con una sezione trasversale ridotta che tende ad ampliarsi in prossimità della curva. Di conseguenza, la forma obbligata per il fabbricato è stata necessariamente "la stecca", ma con il vantaggio di avere come lato prevalente quello panoramico.

Il valore paesaggistico, dato dall'ottima esposizione a sud-ovest e dalla panoramicità del luogo, ha quindi rappresentato la qualità ambientale da valorizzare e preservare. Su questi due aspetti, vincoli geomorfologici e valore paesaggistico, si è fondata la progettazione architettonica.

L'idea di partenza è stata quella di realizzare una tipologia edilizia svincolata dalla staticità dell'organismo monoblocco e multipiano mirando ad un'integrazione con il paesaggio e con il contesto. "Godere il paesaggio" è stata la linea guida alla

composizione intesa sia come esaltazione della panoramicità del luogo sia come qualità abitativa delle nuove residenze.

Infatti, sfruttando il salto di quota esistente, in media circa 10 m, e ponendo la quota zero dei nuovi fabbricati al lato valle della strada, si è immaginata un'edilizia con un'altezza massima di 4 livelli fuori terra in modo da non interferire con gli edifici retrostanti; più precisamente, il livello del piano in copertura del fabbricato sarà sempre contenuto entro la linea della strada lato monte accompagnandone l'andamento (*vedi foto 14*).

Inoltre, per assecondare la pendenza della strada, lato valle, si è scomposta la stecca edilizia in due parti di fabbricato appoggiando le stesse su differenti piani altimetrici opportunamente raccordati.

Questo accorgimento ha permesso di evitare eccessivi salti di quota rispetto al piano strada che potevano provocare, da un lato, problemi di accesso al fabbricato e, dall'altro, il posizionamento in quota sottoposta di alcune unità immobiliari poste ai piani bassi; così facendo, invece, anche alcuni piano terra saranno panoramici.

Il risultato è un corpo di fabbrica articolato che prevede, nell'estremità destra del lato valle, una struttura di quattro livelli fuori terra e, verso la curva, lo sviluppo di solo due piani residenziali.

La volontà di dotare ogni appartamento di uno spazio esterno, quindi, giardino ai piani terra e loggia o ampia balconata ai piani superiori, ha favorito la frammentazione dell'immagine del fabbricato valorizzando i vuoti e le trasparenze.



13: Edificio contenuto nel salto di quota stradale

Sull'estradosso del solaio dell'autorimessa interrata, infatti, è previsto uno strato costituito da terreno vegetale per favorire la piantumazione di piccoli alberi ed essenze ornamentali a decoro e comfort degli appartamenti al piano terra.

La sistemazione dei solai di copertura in tetti giardino, invece, prolunga idealmente la percezione del paesaggio panoramico.

Lo spazio esterno e il verde, quindi, intesi sia nell'accezione privata che in quella pubblica, non sono da considerare la cornice all'intervento edilizio ma vero e proprio materiale compositivo di progetto.

5.2 CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E QUANTITA'

Il risultato è, pertanto, un edificio con 27 unità immobiliari, di diverse quadrature, dai 50mq ai 120mq, in alcuni casi accorpabili, quattro corpi scala con ascensori e un'autorimessa interrata con stalli pertinenziali e cantinole dimensionata rispettando il rapporto minimo di 1 mq/10mc stabilito dalla Lg. 122/1989 (*vedi immagini 15 e 16*).

La superficie del lotto risulta pari a 3.294,6 mq, di cui circa 1.282,7 mq superficie coperta e circa 2.000 mq di spazio esterno e verde privato a servizio delle residenze. L'interpiano considerato in fase progettuale è di 3,20 m per una volumetria costruita contenuta nella cubatura edificabile pari a 10.140 mc



14: Edificio via Caravaggio lato valle



15: Edificio via Caravaggio lato valle

L'edificio residenziale realizza un volume complessivo pari a 10.140 mc, pari a quello massimo consentito, dato dalla somma dei volumi lordi di ogni piano, calcolato come prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso (*crf. Definizione del Regolamento edilizio di Napoli art. 3 "parametri edilizi"*) su un'area di sedime pari a circa 2.400 mq.

Sono esclusi dal calcolo della volumetria, ai sensi del medesimo art. 3 del R.E.:

- il volume entrotterra misurato rispetto alla superficie del terreno relativo alla Sa presente (superficie accessoria) di scale e androni e agli spazi quali parcheggi e autorimesse
- il volume tecnico della copertura;
- le logge, poiché inferiori nella loro somma del 15% della Su (superficie utile);
- terrazzi e balconi scoperti;
- il 40% della superficie dei porticati di uso comune;

Realizzando un fabbricato nel rispetto delle normative in materia di contenimento energetico, ci si è avvalsi, inoltre, per il suddetto calcolo, del bonus volumetrico definito dal D. Lgs. 102/2014, art. 14, c. 6 dove si dispone che *"Nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto*

legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura”.

A seguire una tabella esplicativa del calcolo volumetria:

PIANO	SUPERFICIE LORDA PIANO MQ	ALTEZZA M	VOLUME LORDO MC	BONUS V. MC	VOLUME MC
-1	66	4,0	264	20,4	243,6
T	278,4 142,8	3,2 4,7	890,9 671,2	45,8	1.516,1
1-T	1.225	3,2	3920	140,5	3.779,5
2-1	1.096,7	3,2	3.509,4	131,44	3.378
3	397,6	3,2	1.272,5	48,6	1.223,7
TOTALE					10.140

Si precisa che, in questa fase preliminare di piano, l'idea progettuale non è scesa nel dettaglio e potrà essere suscettibile di modifiche. L'aspetto strutturale ed impiantistico, così come la scelta dei materiali e delle finiture di prospetto, la distribuzione interna degli appartamenti, potranno portare ad una soluzione in parte differente da quella proposta, fermo restando che si resterà fedeli all'idea guida finora esposta e ai presupposti di analisi.

6. CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le considerazioni precedentemente esposte, si ritiene che il Pua risulti conforme alla strumentazione urbanistica, edilizia e tecnica vigente.

Inoltre si dichiara che il progetto dell'insediamento urbano, in questo stadio riconducibile ad un'idea di massima, sarà dettagliato nelle successive fasi, e

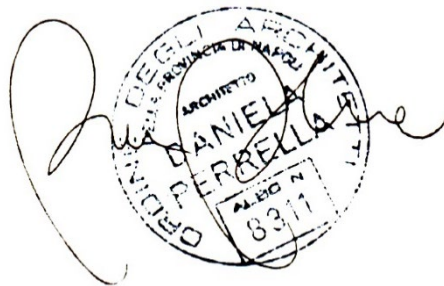
- dovrà essere conforme alle Norme tecniche delle Costruzioni, nonché alle norme tecniche in materia di sicurezza, antincendio, eliminazione delle barriere architettoniche in riferimento al DM 14.01.2008.

- dovrà conseguire il risparmio energetico attraverso il miglior rapporto tra benefici energetici e tipologie di costruzione, l'uso razionale dell'energia, la salvaguardia ambientale della risorsa idrica, il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia in riferimento D.Lvo 192/2005.
- sarà conforme al P.R.G. e al regolamento edilizio vigente, nonché alle norme igienico - sanitarie vigenti;
- non comprometterà l'assetto del suolo e l'equilibrio idrogeologico dei terreni;

Napoli, 24/06/2021

Progettazione architettonica e urbanistica

Arch. Daniela Perrella



Il Proponente

“B&B IMMOBILIARE SRL”