



## PROGETTO DEFINITIVO

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
 CONNESSE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ADOTTATO CON  
 DELIBERA N.464 DEL 22/12/2020 PER UN'AREA ALL'INCROCIO  
 TRA VIA ARGINE E VIA PRINCIPE DI NAPOLI A PONTICELLI  
 REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE E  
 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

**PROGETTO CONFORME ALLE INTEGRAZIONI E MODIFICHE  
 RICHIESTE IN SEDE DI CONFERENZA DI SERVIZI INDETTA CON  
 NOTA PG/2021/793251 DEL 03.11.2021 E AL PARERE  
 PAESAGGISTICO**

ELABORATO:  
**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

ELABORATO:

**R**EL.  
**P**AES

DATA: Settembre 2021

PROPRIETA':

AGGIORNAMENTI: Agosto 2022

**S.A.C.I. Srl**  
 PROMITTENTE ACQUIRENTE :  
**LIDL ITALIA Srl**

PROGETTO:

**FALANGA E MORRA ARCHITETTI**  
 Coordinamento: Arch. Giovanni Morra





**Piano Urbanistico Attuativo per un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe  
di Napoli a Ponticelli, Realizzazione di un insediamento commerciale e  
attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

**VERDE PUBBLICO ATTREZZATO  
PROGETTO DEFINITIVO**

*Committente*  
**S.A.C.I. S.R.L.**

*Promittente acquirente*  
**LIDL ITALIA S.R.L.**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA  
(D.P.C.M. 12.12.2005)**

Il tecnico  
Arch. Giovanni Morra

## Indice

PREMESSA.....	3
1. Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:.....	9
2. Consistenza ed individuazione catastale:.....	9
3. Provenienza:.....	12
4. Legittimità delle strutture esistenti :.....	12
A) ANALISI DEL CONTESTO.....	15
5. Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato.....	15
6. Descrizione dei caratteri paesaggistici e del contesto paesaggistico dell'area di intervento. .....	22
7. Appartenenza a sistemi antropici storici.....	23
8. Appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici.....	27
9. Opera correlata:.....	27
B) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E INSERIMENTO NEL CONTESTO .....	28
10. Descrizione dell'intervento edilizio.....	28
11. Destinazione d'uso:.....	34
La destinazione d'uso degli spazi esterni è parcheggio e area a verde ad uso pubblico. ....	34
12. Verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare: la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo; la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area. ....	34
13. Inserimento nel contesto urbano.....	37
15. Valutazione dell' inserimento nel contesto urbano.....	40

## PREMESSA

L'intervento prevede la trasformazione urbana di un'area ubicata nel quartiere di Ponticelli intersezione tra Via Argine e via Principe di Napoli, attualmente occupata da un complesso edilizio industriale dismesso che si sviluppa su una superficie complessiva (tra aree scoperte ed aree coperte in pianta) di circa metri quadrati ottomilatrecentoventi (mq. 8.320) come da misurazioni catastali.

Il P.U.A. interviene anche sulle urbanizzazioni primarie circostanti, interessando direttamente una superficie di mq 4.052,00. Complessivamente l'area ricompresa nel limite del piano attuativo è di mq. 12.372,00 (8.320 + 4052).

L'area è di proprietà della società SACI srl, ed è promessa in vendita con atto preliminare di compravendita stipulato tra le parti in data 19.10.2016, alla società Lidl Italia srl, che si obbliga tra l'altro alla redazione degli atti tecnici del PUA alla stipula prima dell'approvazione e alla conseguenziale sottoscrizione della convenzione.

La proposta di PUA, nella configurazione aggiornata, tiene conto della richiesta di modifiche e integrazioni pervenuta in data 27.06.2018 (PG/2018/590558)

L'area rientra nella zona B – sottozona Bb-espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale. L'area rientra anche all'interno dell'ambito n.18 Ponticelli, disciplinato dall'art.149, nonché all'interno dell'ambito n.13 ex raffineria, disciplinato dall'art.143 delle stesse Nta. In tale zona è consentita la predisposizione di un piano attuativo (P.U.A.) nei limiti normativi vigenti. Il progetto non tiene conto del volume esistente, limitandosi all'applicazione dell'indice territoriale previsto pari a 2mc/mq.

Il progetto prevede la realizzazione di un ampio giardino attrezzato con accesso diretto da via Argine e con sviluppo planimetrico di mq. 1.943,00. Il giardino, che risponde alle dotazioni minime richieste dalla norma di riferimento, presenta ampie superficie a verde arborate attraversate da percorsi pedonali trattati con pavimentazioni permeabili. In prossimità dell'ingresso su via Argine è collocata un'area attrezzata per il gioco bambini dotata di giochi in legno e di superfici antitrauma. È prevista anche la realizzazione di un'area riservata agli animali domestici. Nella parte più ad ovest, è prevista la realizzazione di una pergola che segna uno spazio di sosta adiacente all'ampia area verde del parco.

Il progetto, propone soluzioni reversibili nel tempo, collocate nel contesto urbano al contorno e ad alto livello di integrazione ambientale.

L'accesso sulla viabilità comunale è realizzato su via Argine e su via Principe di Napoli, all'interno del confine di proprietà.

*La relazione paesaggistica costituisce per l'amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dal Codice dei Beni Culturali.*

*La seguente relazione, al fine di avere una specifica autonomia di indagine, contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Essa è corredata da elaborati tecnici tesi a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.*

## **CRONOLOGIA DELLA PROCEDURA IN ATTO**

Di seguito viene descritta la cronologia della procedura in atto a partire dalla data di presentazione del progetto definitivo di PUA.

In data 05.08.2019 veniva trasmesso con nota protocollo PG/670371 il progetto definitivo di piano urbanistico attuativo.

La proposta di PUA, nella configurazione aggiornata ad agosto 2019, teneva conto della richiesta di modifiche e integrazioni pervenuta in data 27.06.2018 (PG/2018/590558) e delle osservazioni contenute nella nota prot. 618/E del 3 giugno 2019 inviata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli e nella nota della Commissione Urbanistica del 23-05-2019.

In particolare il progetto:

- 1) Dispone il volume della struttura commerciale lungo l'asse urbano di via Principe di Napoli;
- 2) Prevede un ingresso pedonale su via Principe di Napoli, conservando la tradizionale permeabilità tra strada e spazio commerciale;
- 3) Tratta il nuovo fronte edilizio prospettante su via Principe di Napoli armonicamente al fronte strada preesistente;
- 4) Propone un'area a verde compatta ed alberata di dimensioni adeguate nel rispetto degli obblighi dettati dal DM 1444/1968, con accesso da via Argine, "anche al fine di contribuire alla attuazione incrementale del parco lineare previsto dal PRG lungo tale asse storico di rilevanza paesaggistica e territoriale, nonché invariante strutturale dell'antico paesaggio rurale degli orti e delle paludi di Napoli e Volla".
- 5) Prefigura in questa fase, rimandando i dettagli nella fase successiva di

progettazione definitiva, “un accurato e dettagliato disegno del verde e degli spazi aperti, congiuntamente ad un adeguata organizzazione funzionale, spaziale e botanico-vegetazionale dei medesimi, attraverso il coinvolgimento di professionalità specialistiche”

- 6) propone quali caratteristiche botanico-vegetazionali del verde di nuovo impianto quelle riconducibili ad “essenze arboree e arbustive autoctone o naturalizzate non invasive”, con gestione ecosostenibile;
- 7) recupera la massima permeabilità dei suoli dell’area, sia attraverso la realizzazione degli standard edilizi, sia utilizzando materiali drenanti per pavimentazioni;
- 8) configura le aree destinate a parcheggio “adottando ogni accorgimento per il corretto inserimento paesaggistico, prevedendo la piantumazione al suo internodi alberi di media grandezza, con un adeguato sesto d’impianto, nonché la delimitazione dei margini attraverso siepi progettate con funzionalità antirumore ed antipolvere”.
- 9) dimensione le aree destinate a parcheggio nei limiti di quanto prescritto dalla normativa di settore.

Con nota PG/677205 del 07.08.2019, veniva indetta la conferenza dei servizi da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell’art. 14 bis della legge 241/90

Gli enti convocati nella conferenza dei servizi si sono espressi nei modi previsti dalla norma ed in date diverse.

In data 25.11.2019 con nota protocollo PG/2019/947431 venivano trasmessi i seguenti pareri pervenuti:

- 1) Servizio Ciclo Integrato delle Acque (nota PG/2019/686534 del 12.08.2019);
- 2) Servizio Verde della Città (nota PG/2019/719617 del 04.09.2019);
- 3) Servizio Difesa Idrogeologica del territorio (nota PG/2019/765832 del 23.09.2019);
- 4) Strade e grandi reti tecnologiche (nota PG/2019/776573 del 26.09.2019);
- 5) Servizio pianificazione strategica della mobilità e PUMS (nota PG/786792 del 30.09.2019);
- 6) Servizio Sportello Unico Attività produttive (nota PG/2019/787448 del 30.09.2019);
- 7) Servizio Viabilità e traffico (nota PG/2019/905482 del 11.11.2019);
- 8) Servizio Sportello Unico Edilizia (nota PG/2019/941142 del 22.11.2019);
- 9) Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale (nota PG/2019/942267 del 22.11.2019);
- 10) Servizio Controlli Ambientali (nota PG/2019/943012 del 22.11.2019);

Nella nota, oltre a rilevare che alcuni dei suddetti pareri contenevano osservazioni e prescrizioni che comportano modifiche e/o integrazioni al Piano e che non risultavano ancora acquisiti gli elaborati relativi al computo metrico delle urbanizzazioni secondarie, ai quadri economici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alle modifiche richieste allo schema di convenzione, allo scopo di semplificare il procedimento, si chiedeva di eliminare dalle aree oggetto di PUA la fascia di marciapiedi posti lungo il lato meridionale di via Argine che risultano demaniali e per le quali il progetto non prevede interventi significativi.

La nuova configurazione del PUA tiene conto di tutte le indicazioni e osservazioni riportate nei pareri espressi. Nei paragrafi successivi vengono riportati i pareri e il



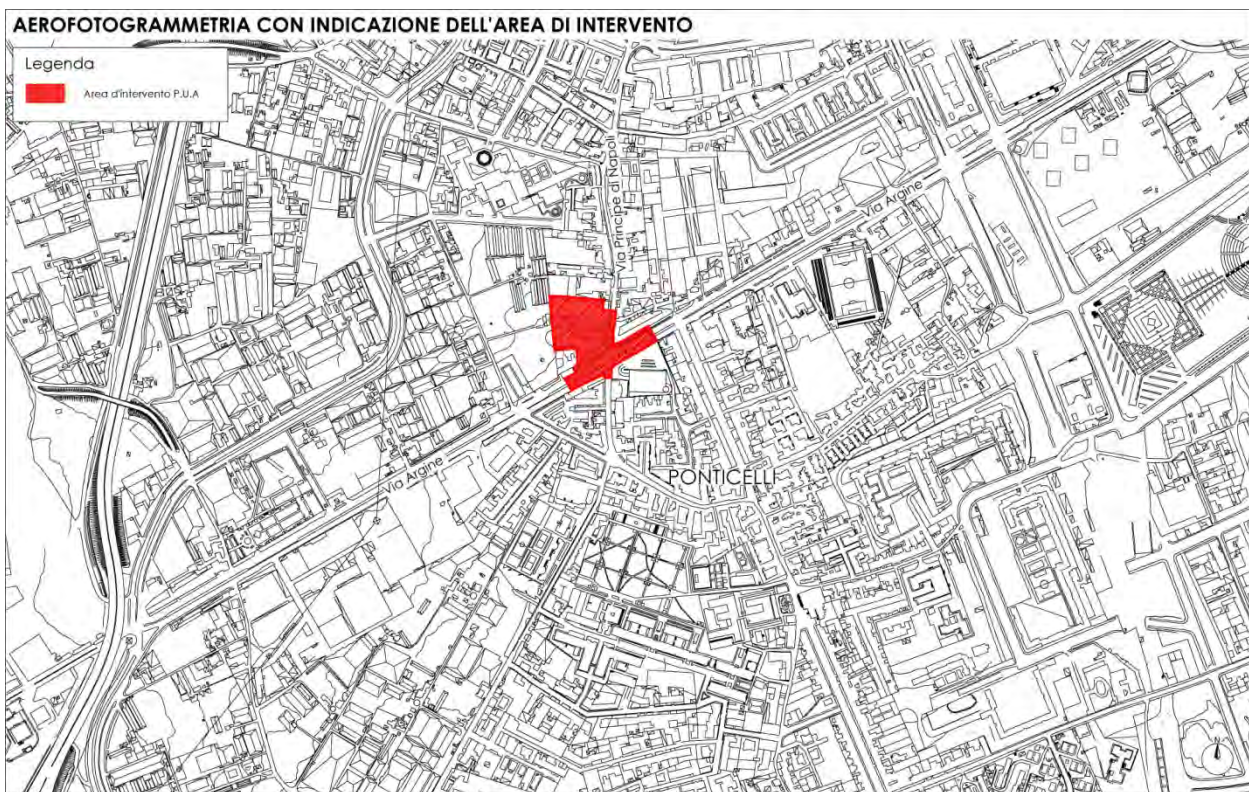
loro contenuto evidenziando le modifiche apportate al PUA.



*Stato dei luoghi\_ l'area è completamente impermeabilizzata*

## 1. Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:

L'intervento interessa un'area del comune di Napoli, quartiere Ponticelli, in corrispondenza dell'intersezione tra via Argine e via Principe di Napoli. Il lotto di proprietà del proponente ha accesso sia da via Argine che da via Principe di Napoli.



*Inquadramento a scala territoriale*

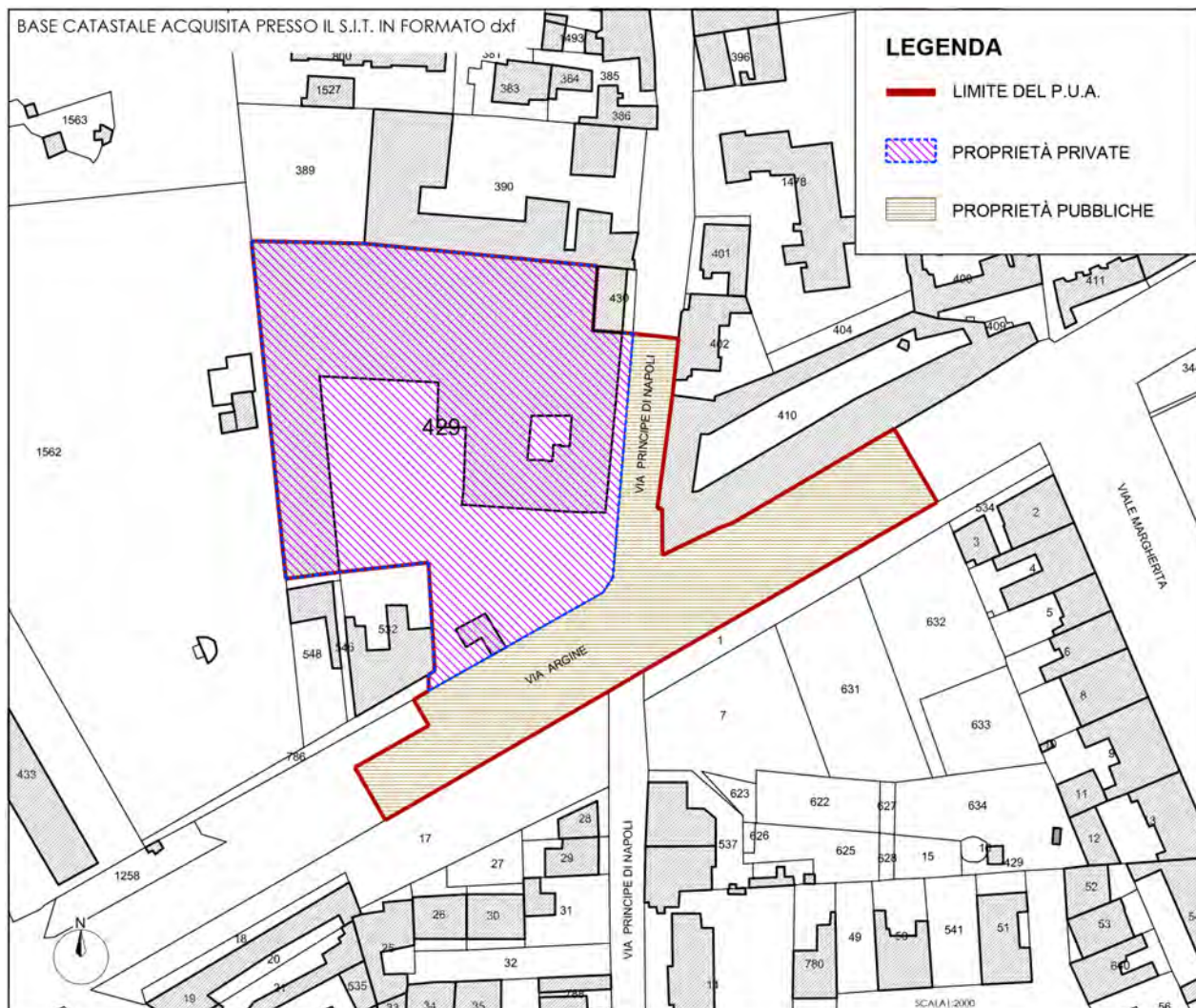
## 2. Consistenza ed individuazione catastale:

L'immobile preesistente è costituito da diverse strutture edilizie a formare un unico stabilimento industriale e da una palazzina destinata a residenze.

Catastalmente l'immobile è riportato presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni) al Foglio n. 116 del Comune di Napoli, particella 429.

Il PUA interviene anche in aree di proprietà pubblica attualmente destinate ad urbanizzazione primarie. Nella tabella seguente vengono individuate le particelle

catastali comprese nel perimetro del PUA, distinte in private e pubbliche.



*Individuazione delle proprietà  
Base catastale acquisita presso il S.I.T.*

**Tab.1 – Particelle comprese nel PUA (Catasto Terreni)**

Particelle private incluse nel Pua ricadenti in zona Bb				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup. inserita nel PUA
	<i>n.</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>
116	429	SACI SRL	8.320,00	8.320,00
		<i>tot. Lotto A</i>	<i>8.320,00</i>	<i>8.320,00</i>
		<b><i>tot.</i></b>	<b><i>8.320,00</i></b>	<b><i>8.320,00</i></b>
Particelle pubbliche incluse nel Pua				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	sup. inserita nel PUA
	<i>n.</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>
116	tratto di strada via Argine			3.438,00
116	tratto di strada via Principe di Napoli			614,00
		<i>tot. Lotto A</i>		<i>4.052,00</i>
		<b><i>tot.</i></b>		<b><i>4.052,00</i></b>
	<b>Superficie totale PUA</b>			<b>12.372,00</b>

**La superficie catastale del lotto d'intervento di proprietà del proponente su cui sono calcolati i volumi realizzabili è di mq.8.320,00**

### **3. Provenienza:**

Il complesso edilizio è pervenuto alla società "S.A.C.I. srl" in virtù di scrittura privata del 06/07/1982, registrata all'ufficio atti privati al n.18845/30 del 21/07/192 e successivo atto di verificata condizione per notaio Tafuri di Napoli del 29/12/1982 rep. N.88611 racc.n. 18767 e registrato in Napoli all'ufficio atti privati al n.1314/27 del 18701/1983 tra i sigg. Andolfo Salvatore nato a Napoli il 07/04/1905 e i sigg. Franzese Francesco nato a Palma Campania il 10/04/1924 e Franzese Giuseppe nato a Palma Campania il 22/06/1951, quest'ultimo in qualità di amministratore unico della società "S.A.C.I. srl".

In data 19.10.2016 è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita tra la società "S.A.C.I. srl" e la società Lidl Italia srl che prevede la stipula di compravendita al rilascio del permesso di costruire, ovvero all'approvazione del PUA di cui si richiede valore di PdC.

In virtù di tale atto preliminare, la società Lidl Italia si propone come proponente insieme all'attuale proprietà, infatti, come riportato all'art.5 del contratto preliminare, "la promittente venditrice autorizza la promissaria acquirente a sottoscrivere la bozza della convenzione con l'Ente Comune ed ogni altro connesso e necessario".

### **4. Legittimità delle strutture esistenti :**

Il suddetto complesso è stato oggetto di procedura fallimentare nei confronti dei "Fratelli Andolfo s.n.c." e di altri soci, presso la 7° sez. civ. del Tribunale di Napoli al n.136/77. Già nella Perizia tecnica del C.T.U. incaricato, ing. Agostino Mirante, si fa riferimento alla provenienza concessoria dei corpi di fabbrica esistenti sull'area in oggetto, dichiarando che, negli anni, gli immobili elencati hanno subito trasformazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, sono inoltre state eseguite nuove

costruzioni e delle relative eventuali licenze edilizie non si è riusciti a trovarne traccia”. L’autorizzazione edilizia di cui si è in possesso è quella riferita alla pratica n.634/59 rilasciata ai sigg. Andolfo Salvatore e Almerida Arruffo, con cui si chiedeva al Comune di Napoli, l’autorizzazione alla sopraelevazione di un fabbricato esistente al piano terra di via Principe di Napoli n.20 per la realizzazione di n.2 piani sovrastanti per civili abitazioni.

Le strutture in metallo che sono state realizzate per evidenti necessità di lavorazione e deposito stagionale, in aderenza con i muri perimetrali, sono completamente rimosse.

Per quanto riguarda gli edifici in muratura, come già detto, oggi non è possibile rintracciare una licenza edilizia se non quella della sopraelevazione che comunque contiene come stato di fatto tutti i manufatti in muratura presenti. Sicuramente, come si evince dalla documentazione fotografica aerea disponibile presso l’ufficio di urbanistica del comune di Napoli, le strutture esistenti in muratura erano già presenti prima degli eventi bellici. Del resto la tipologia costruttiva di queste strutture è tipica dell’inizio del secolo. La struttura portante è in muratura e cemento armato su cui è collocato un’orditura in legno su cui poggiano tegole alla marsigliese.



*Interno di uno degli edifici esistenti, realizzato in muratura portante mista a pilastri e travi in cemento armato. La copertura è composta da arcarecci in legno e manto di tegole.*

## A) ANALISI DEL CONTESTO

### 5. Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato.

#### **Stato di fatto**

Il complesso in oggetto è composto da una serie di capannoni e tettoie adibiti alle lavorazioni che in essi si svolgevano; strutturalmente sono costruiti in modo variegato tra loro, le chiusure perimetrali e quelle divisorie sono realizzate sia in muratura che con lamiere metalliche; altresì le coperture sono realizzate con lamiere coibentate, e con solaio in laterocemento in opera.

Il confine del lotto di proprietà del proponente è circondato da un muro di cinta ed è occupato, parzialmente, da costruzione edilizie in aderenza.

Buona parte della struttura edilizia provvisoria, costituita da pannelli metallici e travi di acciaio è stata smontata, in ottemperanza alla diffida del servizio Autonomo Polizia Locale U.O. san Giovanni del 20 dicembre 2017, a seguito di crolli e di evidenti situazioni di pericolo evidenziate nella relazione d'intervento n.32910 dei VV.F. (Fono 53224) del 9/12/2017 P.G. 958220.

Attualmente è presente nell'area solo il nucleo storico dell'azienda costituito per lo più da strutture murarie ed in cls., prospiciente su via Principe di Napoli. La parte su via Principe di Napoli è costituita da piano terra adibito a negozi e locali di servizio ed il 2° piano adibito a civile abitazione. La parte interna, il cui accesso avviene a mezzo di androne su via Principe di Napoli, è costituito da un piano terra interno adibito ad uffici, spogliatoi del personale e da un primo piano destinato ad



uffici e abitazione. La struttura portante è in muratura di tufo, con solai in opera; la superficie coperta è di circa mq.1360.

All'interno dell'area oggetto dell'intervento, lungo la strada via principe di Napoli, si evidenzia la presenza di un'edicola votiva. Questa struttura fa parte di una serie di edicole che accompagnavano la strada storica verso l'antico nucleo urbano di Ponticelli. Attualmente il manufatto storico versa in un evidente stato di degrado e necessita di un urgente intervento di restauro.

La realizzazione delle edicole votive è un fenomeno che, quasi certamente, trae le sue origini in epoca greca.

*“Con lo scorrere del tempo acquisiranno ulteriori evoluzioni religiose-devozionali, soprattutto se si considera l'affermarsi di nuove ed importanti personalità cristiane (Sant'Antonio da Padova, San Vincenzo, ecc.); inoltre, architettonicamente saranno caratterizzate da particolari del tutto originali. Infine è utile ricordare che le edicole possono essere esaminate anche da un punto di vista privato e popolare, per via di differenze sociali, economiche, ambientali ed artistiche, nonché per il manifestarsi, attorno ad esse, di credenze popolari e superstizioni. Durante il periodo di regno di Carlo III di Borbone, il fido consigliere Padre Rocco incoraggiò la diffusione delle edicole votive, oltre che per utilizzarle come fenomenale mezzo di evangelizzazione anche per creare la prima "rete" di illuminazione stradale. Infatti, consentendo l'aumento delle edicole votive soprattutto nei bui vicoli della Città, si incrementò anche l'illuminazione grazie ai tanti ceri e lumini che il popolo accendeva davanti alle immagini sacre che in queste edicole venivano poste. Ad ogni angolo di vicolo e lungo il suo percorso, dalle prime ore della sera si accendevano pertanto decine di piccole fiammelle che illuminavano, in qualche modo, le stesse stradine napoletane. Un altro aspetto non secondario di devozione popolare è quello delle edicole contenenti quelle particolari statuine in terracotta policroma raffiguranti uomini e*

*donne nudi avvolti in parte dalle fiamme. Queste figure sono le "anime pezzentelle" ovvero le anime dei defunti che bruciano nelle fiamme del Purgatorio e che chiedono ai passanti di pregare per loro al fine di garantirsi l'accesso al Paradiso. Le figure raffigurate in queste particolari edicole sono persone veramente esistite e che i loro parenti hanno voluto far effigiare dagli artigiani presepiali soprattutto di Via San Gregorio Armeno per consentire a tutti i passanti di pregare per loro, al di là della durata temporale dell'esistenza terrena dei committenti stessi".*

Il progetto di PUA prevede il restauro dell'edicola votiva compresa nel perimetro d'intervento.

L'intervento consisterà innanzitutto nel consolidamento delle parti murarie attraverso il ripristino della continuità della muratura in tufo per poi ricomporre le cornici e le modanature rintracciabili nello stato di fatto.

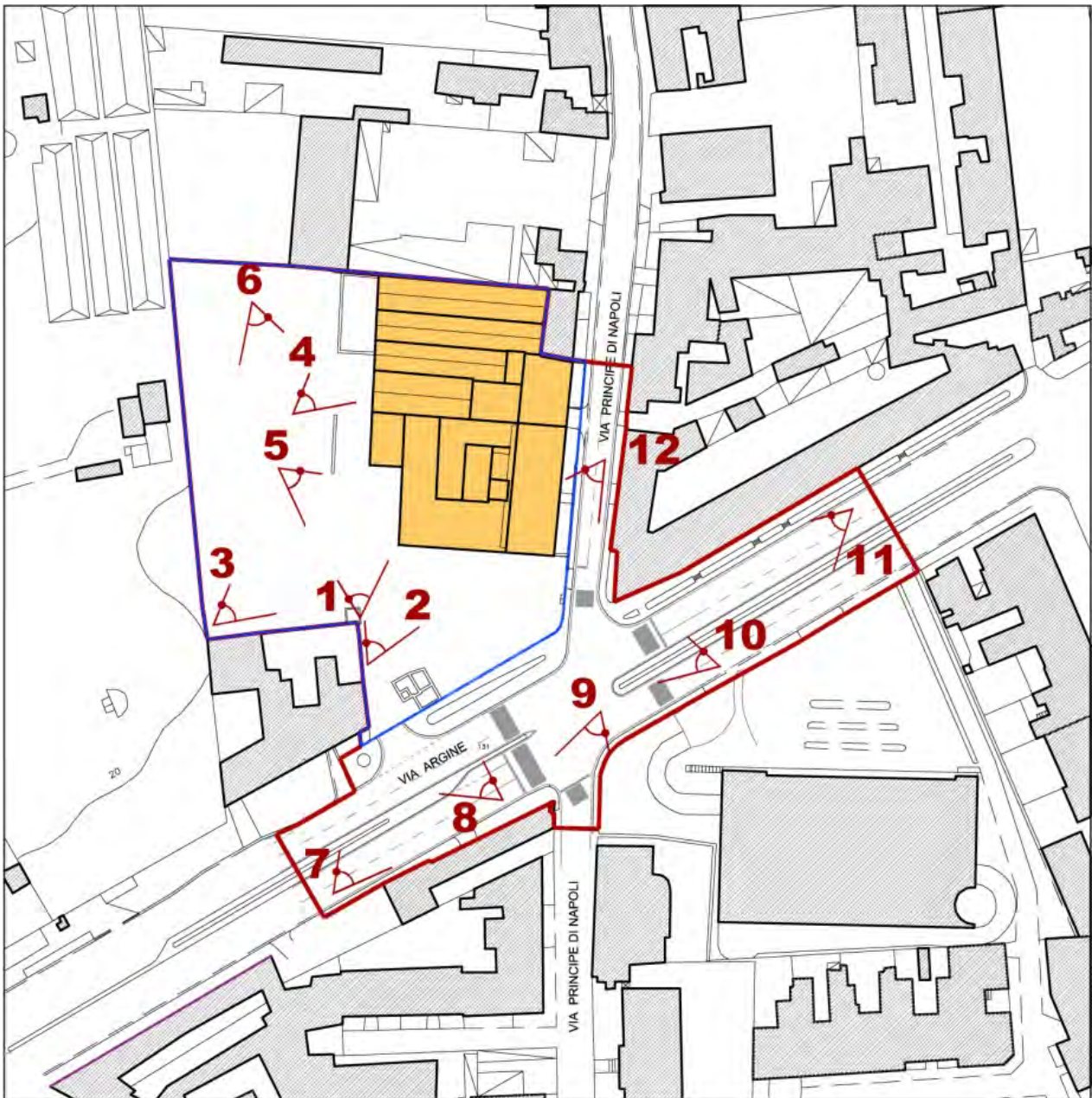
Il regime proprietario delle strutture non è rintracciabile: "nella città partenopea qualunque cittadino, ordine, associazione (religiosa e non) poteva innalzare un'edicola votiva, senza dare giustificazioni a chicchessia, né sottoponendosi al giudizio o all'esame del clero locale". L'edicola oggetto dell'intervento è realizzata sulla viabilità pubblica, sul confine della proprietà del proponente, e pertanto va considerata di proprietà comunale.

Nella tavola di piano "R5 – restauro dell'edicola votiva lungo via Principe di Napoli" è dettagliato con maggiore chiarezza l'intervento proposto.



*Edicola votiva nei pressi dell'insediamento commerciale*

## Rilievo fotografico dello stato di fatto con individuazione dei coni ottici



### LEGENDA

— LIMITE DEL P.U.A.

--- LOTTO PRIVATO COMPRESO NEL LIMITE DEL P.U.A.

■ EDIFICIO PRIVATO COMPRESO NEL LIMITE DEL P.U.A.

1  CONI OTTICI



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

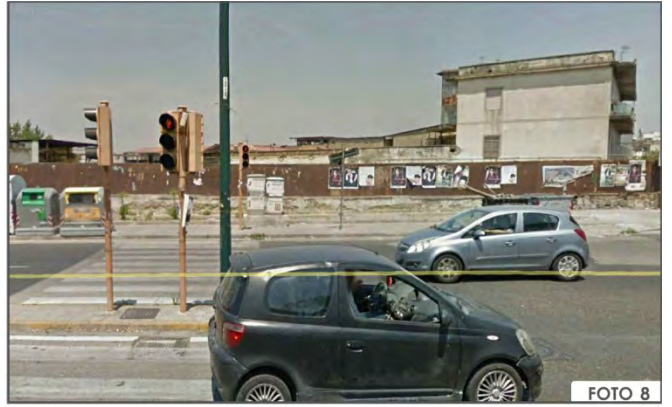


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

## 6. Descrizione dei caratteri paesaggistici e del contesto paesaggistico dell'area di intervento.

La zona orientale della città di Napoli anche detta “*depressione del Sebeto*” oggi è la stessa determinata dalla naturale convergenza delle linee di comunicazione territoriali remote. Si tratta di una dimensione geografica considerata area cerniera tra il centro storico e la periferia est, caratterizzata dalla compresenza di edilizia pubblica nativa del primo Novecento sorta attorno agli antichi casali di Ponticelli e Barra. Nel piano dettagliato dell'ingegner De Simone, riscritto nello studio della città del 1910, questa zona verrà spesso definita, molto prima della sua reale concretizzazione, *la città del lavoro e della produzione* assediata altrimenti da opifici industriali per effetto delle raccomandazioni che istruirono i piani regolatori del 1946 e quello successivo del 1958.

Oggi si presenta come la somma degli antichi casali divenuti quartieri residenziali e popolari tra loro collegati da infrastrutture ferroviarie ed autostradali. L'area urbana in cui si inserisce l'intervento ha rappresentato per molti secoli la corona agricola della città di Napoli. In particolare il quartiere Ponticelli è stato in passato uno dei borghi agricoli e produttivi che gravitavano nella parte ad est di Napoli, insieme a Barra.

La trasformazione di Ponticelli in periferia cittadina comincia con la ricostruzione del dopoguerra e la grande speculazione edilizia che in città si ebbe con il sindaco Achille Lauro: furono costruite centinaia di case popolari che costituirono rioni popolari come ad esempio il Rione De Gasperi, il Lotto O che parte da Via Bartolo Longo, il Parco Conacal e il Parco Galeazzo che raccolse gli sfollati di varie zone del centro di Napoli dopo il terremoto del 1980.

Ma l'intervento infrastrutturale che ha cambiato definitivamente il carattere paesaggistico di questa parte di città è il tombamento del canale di via Argine. Il toponimo di questa arteria urbana indica la posizione della strada che correva parallelamente, come un argine appunto, ad un torrente che trasportava a mare le acque del monte Somma. Probabilmente in origine via Argine non era altro che un tratturo di campagna che attraversava i vari fondi agricoli, come mostra il dipinto in foto (di Attilio Pratella, Lugo di Romagna, 1856 – Napoli, 1949).

Oggi di Via Argine resta solo un lungo stradone trafficato che attraversa un'area destinata totalmente alla produzione industriale e dedita all'economia.



*Immagine storica di Via Argine*

## **7. Appartenenza a sistemi antropici storici**

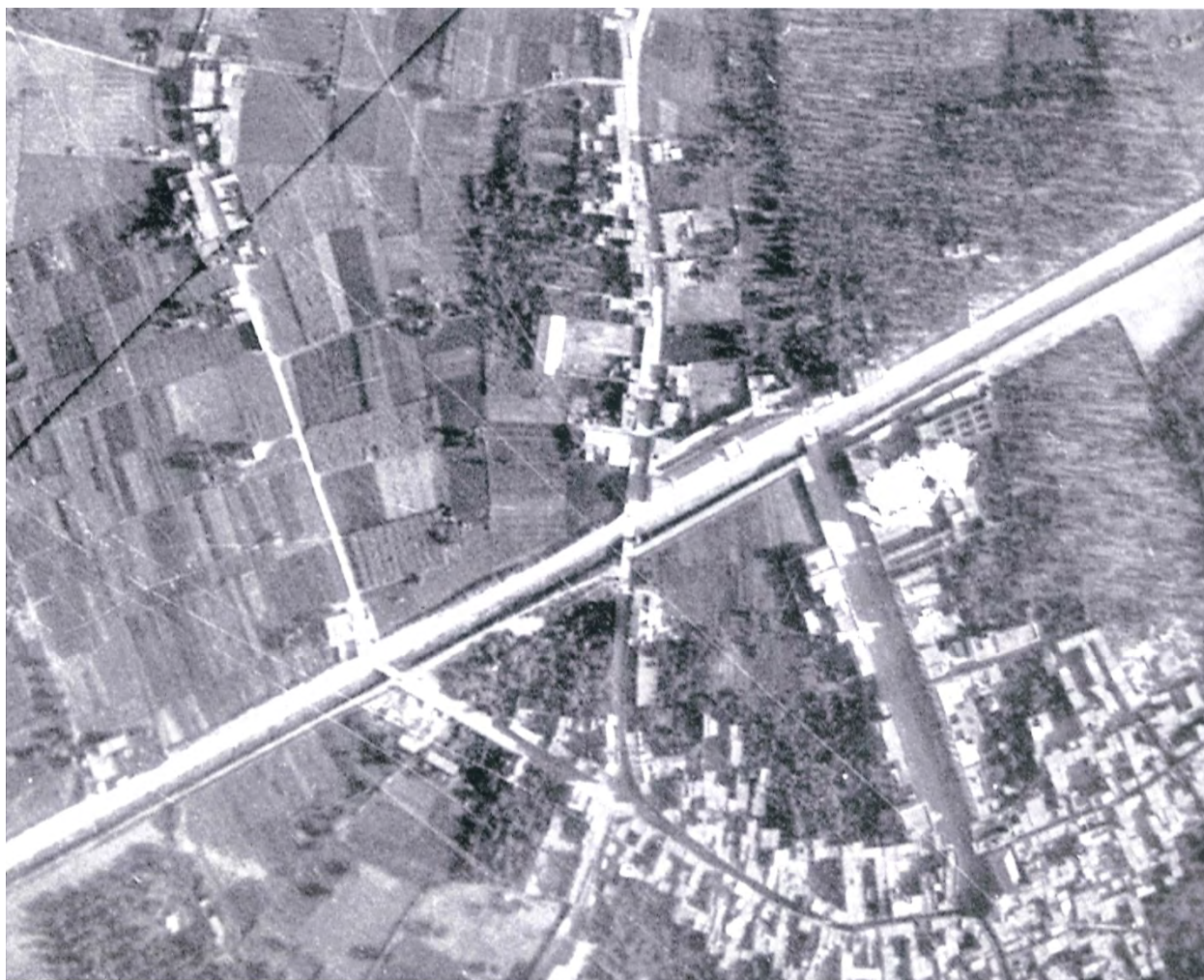
Ponticelli è un quartiere di Napoli situato nella zona orientale della città. Casale soggetto all'egemonia della città fino al 1860, con l'annessione al regno d'Italia diviene un comune autonomo, status che permane fino al 1925, quando viene annesso nuovamente al capoluogo; oggi forma insieme ai quartieri Barra e San Giovanni a Teduccio la VI Municipalità del comune di Napoli.



Con i suoi 75.097 residenti è il secondo quartiere più popolato della città, dopo Fuorigrotta. Confina a nord con i comuni di Casoria e Volla, ad est con Cercola e San Sebastiano al Vesuvio; a sud con il quartiere Barra e con il comune di San Giorgio a Cremano, e ad ovest col quartiere Poggioreale. Dista 5,5 km dalla stazione centrale di Napoli di piazza Garibaldi e 5 km dall'aeroporto di Capodichino.



*Foto aerea I.G.M. scattata durante il volo del 28-11-1929*



*Foto aerea I.G.M. scattata durante il volo del 16-09-1943*

Le trasformazioni territoriali che hanno stravolto il paesaggio vesuviano a partire dal secondo dopoguerra sono essenzialmente riconducibili all'urbanizzazione incontrollata che ha portato ad un progressivo affievolirsi dei legami esistenti tra componenti naturali ed antropici, nonché dei rapporti che li hanno interessati. L'uso residenziale del suolo ha prodotto le più rilevanti alterazioni dal punto di vista paesaggistico e ha generato le maggiori pressioni sul territorio; un'urbanizzazione diffusa ha dato vita ad un indistinto continuum che ha inglobato senza soluzione di continuità le forme insediative passate (centri, nuclei, case sparse). Ciononostante sono ancora individuabili alcune tracce del passato rurale dell'area: masserie

(chiamate “e curtine”), mulini, edifici di culto, edicole votive; che, con la loro presenza, assicurano ancora la riconoscibilità delle matrici identitarie del paesaggio “vesuviano”.

L’ambito territoriale di contesto, ove si colloca la proposta progettuale in argomento, è costituito dalla un’ampia zona compresa tra la città di Napoli e per prime pendici del Vesuvio.

In particolare ci troviamo nell’area limitrofa dell’agglomerato storico Ponticelli. Le valenze paesistico - ambientali di tale ambito sono state in parte compromesse dalle dinamiche trasformative più recenti (forte pressione antropica, insediamenti concentrati, processi evidenti di degrado, abbandono).

### **Il paesaggio antropizzato – i complessi industriali dismessi**

L'industria ha rappresentato il motore di sviluppo principale della città di Napoli nelle fasi alternate alla prima, e soprattutto, seconda industrializzazione dell'Ottocento e fino alla fine degli anni Novanta del Novecento. Questo lunghissimo periodo è stato sufficiente a consolidare quel legame profondissimo tra industrializzazione ed urbanizzazione grazie al quale la crescita della città e della stessa industria si sono alimentate a vicenda. La spinta verso nuovi cicli di sviluppo è partita all'indomani dello spezzarsi di questo mutuo accordo tra le parti e la crescita si è potuta solo registrare laddove economie locali sono state capaci di innovarsi fin dalla propria base economica, sostituendo agli opifici gli uffici ed alla produzione di beni materiali, la produzione di servizi terziari offerti sia ai pubblici che ai privati. E le architetture industriali, queste grandi cattedrali d'acciaio quindi, con le loro alte torri e ciminiere, che hanno caratterizzato il fuoco visivo di lontananza per molti e molti decenni consecutivi, privi ormai di vita dopo l'epopea

delle dismissioni, attendono di esser smantellate e sgomberare altrove. Perciò dunque, l'area, ha raggiunto il suo assetto attuale solo in seguito alla stratificazione di tre diversi momenti storici ognuno dei quali, parzialmente, tende ad annullare la configurazione che l'ha preceduta. Da area paludosa ad aggregazione di casali con chiese e mulini, fu poi localizzata per l'installazione della prima rete ferroviaria del sud Italia ed infine intercettata dall'azione del Risanamento napoletano del 1940-1960 per insediarvi case popolari, all'interno dei vuoti lasciati dalle industrie manifatturiere. Sono *zona orientale dunque* i casali di: Secondigliano, San Pietro a Patierno, il Ponte della Maddalena, i quartieri di Sant'Erasmus, San Giovanni a Teduccio, Barra, Ponticelli e Poggioreale. L'area oggi appare occupata da architettura industriale obsoleta ovvero *preesistenze in dismissione*.

Per quanto riguarda le relazioni della zona orientale di Napoli con la piana agricola d'oriente, nel tessuto agricolo delle serre, Pagano definisce intercorrenti le linee di strutturazione del paesaggio agreste, precisando, allorquando dovesse realizzarsi la nuova era della zona orientale, una relazione di discontinuità-continuità tra la piana e la fascia esterna.

## **8. Appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici**

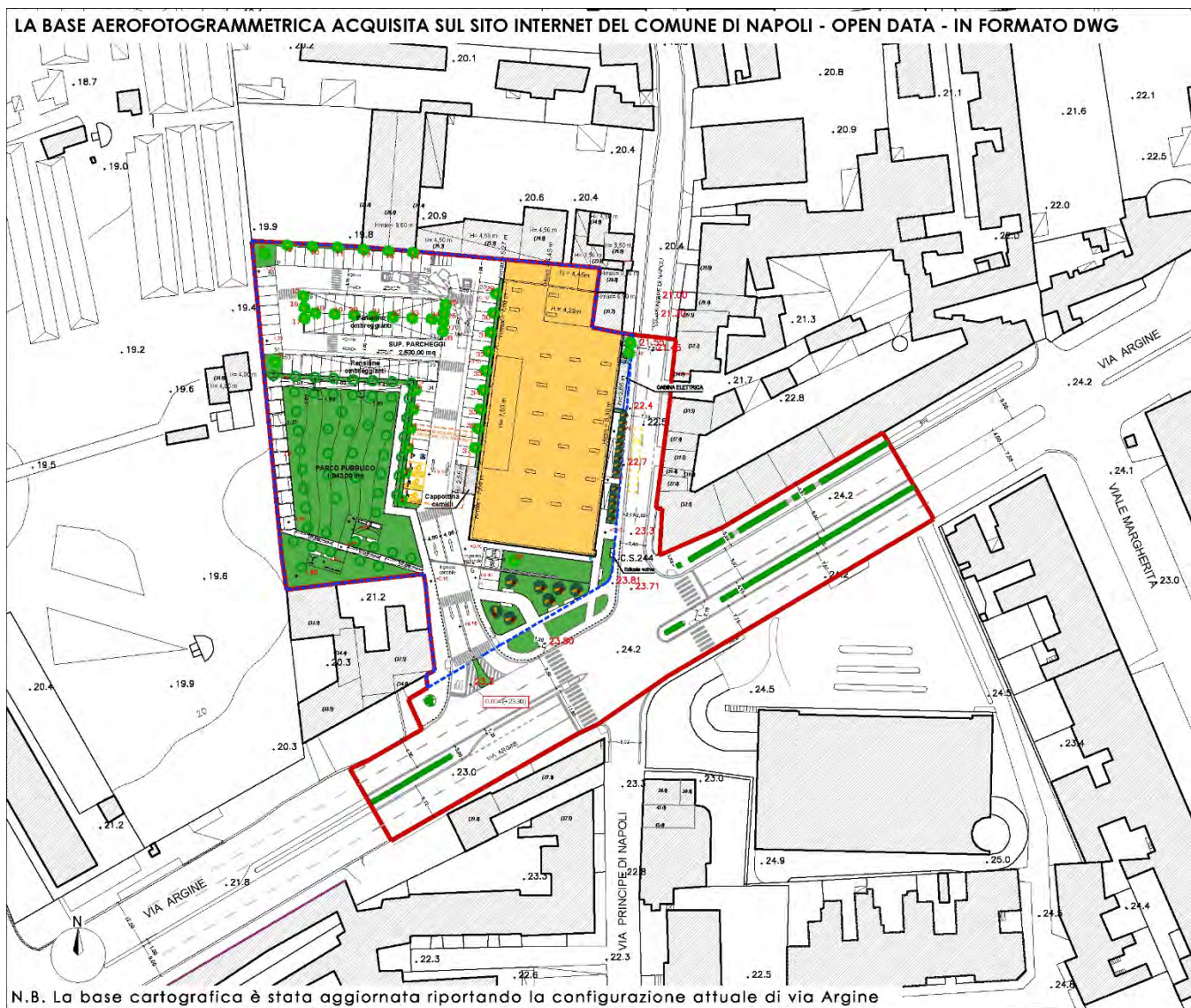
L'area non è inserita in percorsi panoramici e in ambiti di percezione o percorsi panoramici.

## **9. Opera correlata:**

Non vi sono opere correlate previste nell'area limitrofa.

## B) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E INSERIMENTO NEL CONTESTO

### 10. Descrizione dell'intervento edilizio



*Planimetria di progetto*

Il progetto prevede la realizzazione di un ampio giardino attrezzato con accesso diretto da via Argine e con sviluppo planimetrico di mq. 1.943,00. Il giardino, che risponde alle dotazioni minime richieste dalla norma di riferimento, presenta ampie superficie a verde arborate attraversate da percorsi pedonali trattati con pavimentazioni permeabili. In prossimità dell'ingresso su via Argine è collocata

un'area attrezzata per il gioco bambini dotata di giochi in legno e di superfici antitrauma. È prevista anche la realizzazione di un'area riservata agli animali domestici. Nella parte più ad ovest, è prevista la realizzazione di una pergola che segna uno spazio di sosta adiacente all'ampia area verde del parco.

Il progetto, propone soluzioni reversibili nel tempo, collocate nel contesto urbano al contorno e ad alto livello di integrazione ambientale.

Particolare attenzione è prestata per gli interventi di pavimentazione per evitare ulteriori impermeabilizzazioni delle zone destinate al passeggio e alla sosta, rispettando le condizioni naturali ed evitando, anche, l'utilizzo di materiali incongrui, quali il cemento o anche pavimentazioni lapidee continue su ampie superfici. Nel dettaglio progettuale sono descritti e rappresentati tutte le scelte adottate, capaci di confermare in fase l'impostazione descritta.

L'obiettivo è utilizzare il giardino come cerniera tra l'area privata e quella pubblica, trasformando questi spazi urbani degradati in punti di incontro per la collettività, dove poter giocare, passeggiare, sedersi e dialogare.

L'intervento è caratterizzato dalle seguenti tipologie di lavori:

#### Movimenti di terra.

Sono previsti interventi di riconfigurazione della morfologia dei luoghi, fortemente alterata dagli interventi precedenti di urbanizzazione. Il parco si articola su vari livelli cercando di raccordare quote differenti.

#### Attrezzature per il gioco.

Nella parte a sud del parco, lungo il muro di confine, è prevista un'ampia zona per il gioco dei bambini. Anche in questo caso, in coerenza con l'impostazione generale del progetto, si è privilegiata una sistemazione che assecondasse gli andamenti naturali, riducendo allo stretto indispensabile le impermeabilizzazioni. Questa attività occupa circa 135 mq. attrezzati con strutture di alta qualità e sicurezza. Le

strutture per il gioco sono progettate interamente in legno di pino svedese impregnato a pressione con sali di rame e ulteriormente trattato con vernici pigmentate a base acrilica, al fine di proteggere il legno anche dalle degradazioni chimico-fisiche esercitate dai raggi ultravioletti, rispettando le norme EN 1176.

I percorsi interni e le aree di sosta. Il progetto riduce all'indispensabile la possibilità di muoversi con mezzi meccanici all'interno dell'area attrezzata.

#### Le recinzioni.

Il sistema delle chiusure perimetrali è di tipo leggero. Piccoli muri a faccia vista e/o intonacati con recinzioni in ferro di modeste dimensioni, sono gli elementi tipologici che vengono combinati insieme allo scopo di ridurre l'impatto visivo. Si è optato per la chiusura del parco che inserendosi in aree ad alta densità abitativa è anche da proteggere per consentire momenti di "riposo" delle piantumazioni.

#### Le sistemazioni a verde.

Il progetto del verde (vedi Tav. All. Rel AGR.), prevede la sistemazione di ampie parti del parco con la proposizione di essenze naturali autoctone della macchia mediterranea, che viene utilizzata come verde ornamentale compatibile. Particolare attenzione è rivolta alla creazione di macchie, con colorazioni e profumi diversificati. Lungo le scarpate, ai già accennati sistemi naturali di protezione e di consolidamento verranno posti sistemi di consolidamento, con essenze arboree specifiche con adeguato apparato radicale. Il progetto del verde non è il casuale succedersi di episodi ma un ragionato ed articolato intervento tendente a riproporre le componenti del paesaggio locale in una successione di colori e forme.

#### Cordoli, aiuole, sedute e dissuasori

Le diverse aree a verde previste nel progetto dei giardini saranno racchiuse da cordoli in pietra lavica ricomposta o da aiuole in cemento armato rivestite in pietra lavica ricomposta. Le sedute, posizionate in maniera puntuale o in continuità con

le aiuole, saranno realizzate in cemento armato e rivestite in pietra lavica ricomposta.

A protezione dei pedoni, saranno posizionati infine dissuasori in pietra lavica.

### Pavimentazioni

Per gli spazi ad uso pubblico individuati nel P.U.A., area gioco e parco-giardinetti, il progetto prevede la sostituzione della pavimentazione esistente in elementi prefabbricati di cls. con una nuova pavimentazione in lastre e cubetti in pietra lavica ricomposta (dimensioni 8/10).

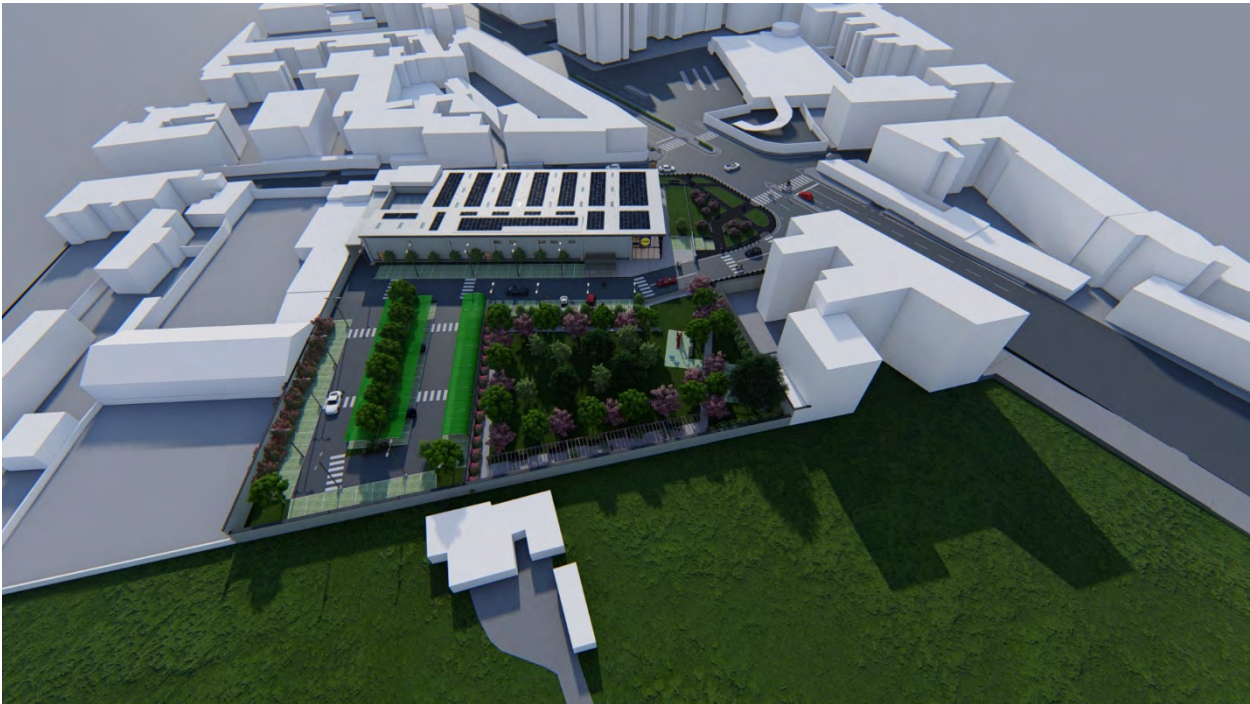
I viali che collegano il parcheggio al parco (lato adiacente via Principe di Napoli) e i viali dell'area gioco saranno realizzati in conglomerato drenante ecologico (tipo Biostrasse) per garantire la permeabilità del terreno.



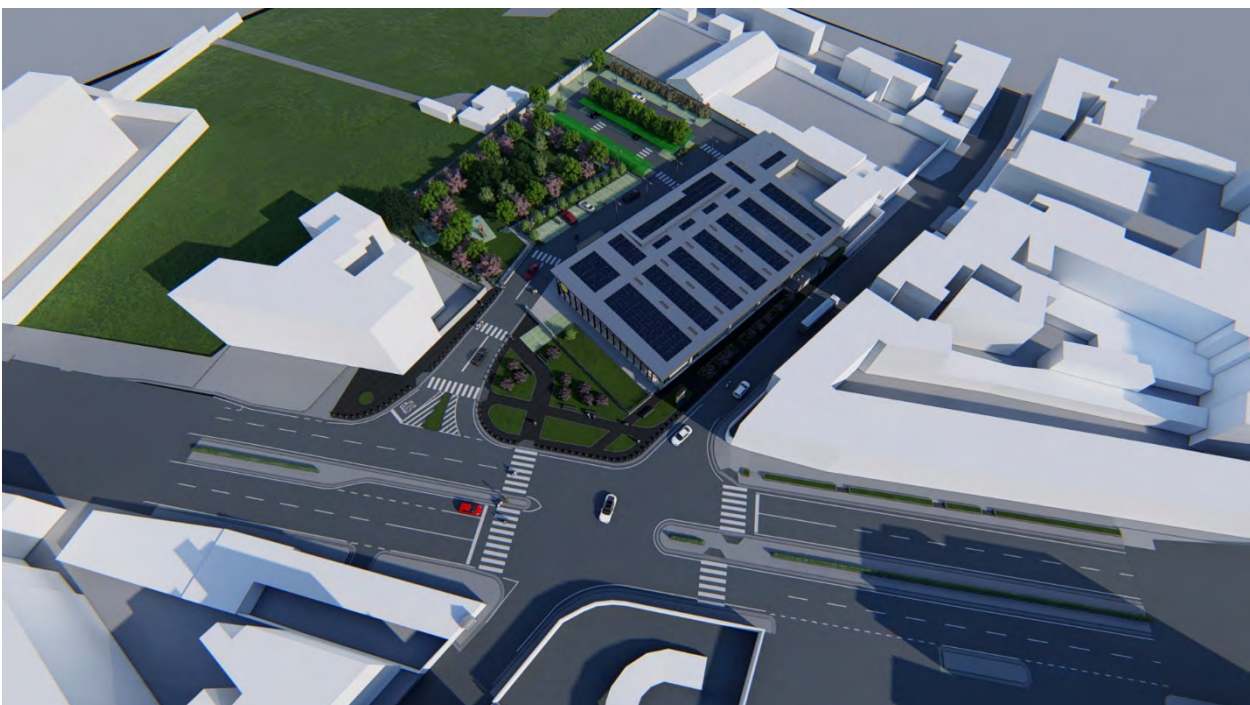
Inserimento nel contesto urbano



L'accesso al lotto è assicurato da un ingresso a corsie separate su via Argine, in corrispondenza dell'attuale passo carraio, ampliato verso est.



Vista a volo d'uccello dell'intervento



Vista a volo d'uccello dell'intervento



*Vista dall'interno del parco*



*Vista dall'area gioco*



*Vista del percorso pedonale*

## **11. Destinazione d'uso:**

La destinazione d'uso degli spazi esterni è parcheggio e area a verde ad uso pubblico.

## **12. Verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare: la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo; la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area.**

L'area rientra nella zona B – sottozona Bb-espansione recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale. L'area rientra anche all'interno dell'ambito n.18 Ponticelli, disciplinato dall'art.149 delle stesse Nta. In tale zona è consentita la predisposizione di un piano attuativo (P.U.A.), anche per quote parti dell'ambito

nei limiti normativi previsti, ovvero nel rispetto delle finalità previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito.

Il tratto di via Argine ricompreso nel perimetro del Piano attuativo è classificato nel Prg come zona F – sottozona Fc – Parco di Nuovo Impianto disciplinato dall'art.48 delle NTA e ricade all'interno dell'ambito 13 ex raffineria disciplinato a sua volta dall'art.143 delle NTA.

L'area d'intervento è soggetta a vincolo dettato da D.lgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera c, derivato dalla distanza dall' alveo "Volla" inferiore a 150 metri. Per tale motivo, anche in considerazione della volontà del proponente di dare valore di permesso di costruire all'approvazione del piano attuativo, tra gli elaborati tecnici predisposti è stata inserita la relazione paesaggistica finalizzata al procedimento di richiesta di autorizzazione paesaggistica al servizio comunale competente.

L'area non rientra nei confini della zona di rischio vulcanico "Zona Rossa" così come delimitata e sancita con provvedimento del 14 febbraio 2014 del Presidente del Consiglio dei Ministri "Disposizioni per l'aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio".

Diversamente l'area ricade nella delimitazione della "Zona gialla" così come riportato nella delibera GR n.29 del 09.02.2015 e pertanto nella fase definitiva della progettazione edilizia, sia per le opere private che per quelle pubbliche e di uso pubblico, gli edifici dovranno essere conformati alle prescrizioni dettate dalla norma suddetta.

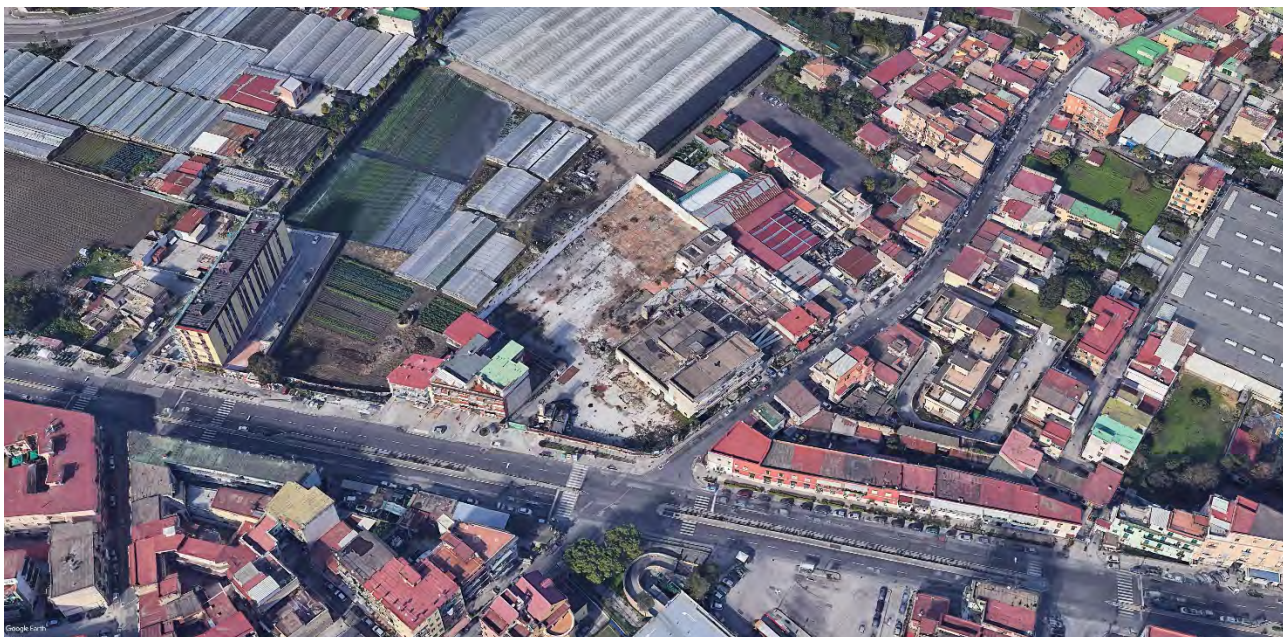
L'area è classificata, come risulta dalla tavola I.U.05 - vincoli geomorfologici, area stabile.

L'area non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.

L'area oggetto di studio non è interessata da Siti di Interesse Comunitario (SIC), né da Zone di Protezione Speciale (ZPS).

L'area d'intervento non ricade nelle zone a rischio idraulico o frana individuate nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (delib. Comitato istituzionale n.1 del 23 febbraio 2015). L'intervento proposto è comunque conforme a quanto prescritto nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, in particolare è assicurato il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo del 50% della superficie totale come previsto all'art. 5, Titolo II delle NTA. L'area d'intervento è attualmente completamente impermeabilizzata. Il progetto prevede la realizzazione di una superficie permeabile a prato di circa mq. 2.493. Per raggiungere il valore stabilito dalle N.T.A. si prevede il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo della superficie di copertura del fabbricato. Anche parte dei parcheggi del piazzale sarà dotata di un sistema di recapito dello stesso tipo. Entrambi i sistemi saranno convogliati in un bacino drenante di accumulo composto da un serbatoio per il riutilizzo delle acque per l'innaffiamento e da un sistema di dispersione sotterranea collegato al troppo pieno della vasca.

## 13. Inserimento nel contesto urbano



*Vista a volo d'uccello dell'area del P.U.A. - Stato di fatto*



*Vista a volo d'uccello dell'area del P.U.A. - Progetto*

*Vista da via Principe di Napoli - Stato di fatto*



*Vista dall'interno del parco*



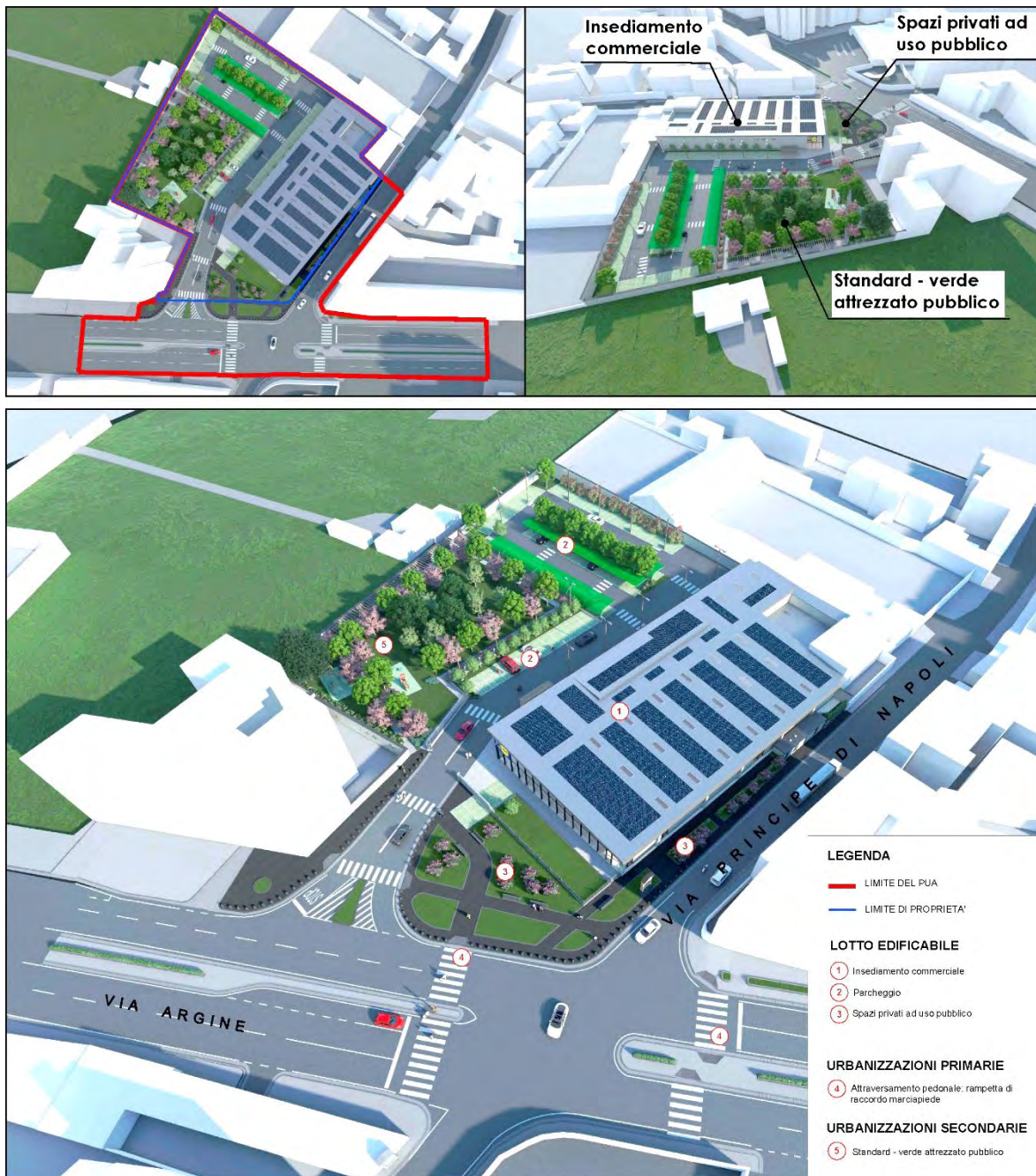
*Vista dall'area gioco*



*Vista del percorso pedonale*



## 15. Valutazione dell' inserimento nel contesto urbano



*Volumetrici con individuazione degli interventi previsti nel P.U.A.*

Il centro storico di Ponticelli è collocato tra tre emergenze architettoniche: La basilica – Santuario, la chiesa di San Rocco e la chiesa di Santa Croce, la prima chiesa di Ponticelli. Il tessuto urbano è costituito da poche piazze e 'stradicciole', tra cui, per importanza, piazza MUNICIPIO, piazza Vincenzo Aprea dov'è situata la basilica,

corso ferrovia dove rinveniamo le vestigia dei vecchi casali, via Napoli, via San Rocco, viale Margherita, corso Ponticelli.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica prevede l'abbattimento delle strutture edilizie esistenti, attualmente in dismissione, e la realizzazione di una struttura commerciale del tipo mista (MA/M). Il lotto è limitrofo al centro storico del quartiere Ponticelli, ovvero ad una delle antiche strade che attraversavano il corso d'acqua, poi tombato per realizzare via Argine nella configurazione attuale. La scelta tipologica dell'intervento, non comporterà alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o quanto meno della complessità dell'ambito interessato, né causerà situazioni di instabilità delle componenti fisiche, biologiche, geologiche o degli assetti antropici.

L'esecuzione dell'opera tiene conto anche di tutti quanti i criteri di compatibilità nell'attuale contesto ambientale, infatti non modifica l'attuale impatto visivo rispetto al quadro visuale percepibile sia dalla lunga distanza da luoghi pubblici che da vicino, e salvaguardia la permeabilità naturale del luogo nei limiti di quanto previsto dal Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche.

La nuova conformazione urbanistica si adatta alla situazione dell'intorno, in particolare utilizza quale quota del piano della costruzione, quella su via Argine. Il manufatto edilizio è spostato il più possibile verso il confine ad ovest del lotto evitando di interferire con il tracciato storico di Via Principe di Napoli. Il progetto prevede lungo questa strada la realizzazione di un muro di contenimento e recinzione in tufo a faccia vista, la realizzazione di un parco attrezzato ad uso pubblico ("Giardino delle Edicole") ed il restauro della cappella votiva collocata nell'area d'intervento, in prossimità dell'incrocio di via Principe di Napoli con via Argine.

## RESTAURO DELL'EDICOLA VOTIVA

Di notevole interesse lungo le strade storiche che si diramavano nelle campagne circostanti ritroviamo antichi edifici e/o casali al cui interno ci sono ampi cortili detti “e cortine”.

Le cortine nascono come spazio abitativo e come deposito dei propri attrezzi da lavori e di animali, testimonianza del passato agricolo del quartiere.

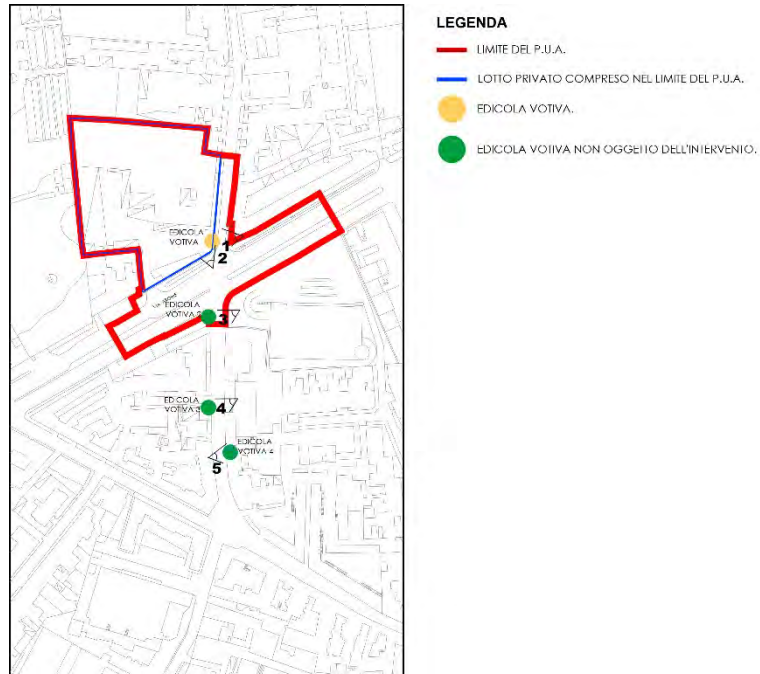
L'accesso ad una “cortina” avviene attraverso un grande portone d'ingresso caratterizzato quasi sempre dalla presenza di un'edicola votiva con immagini sacre di santi protettori o scene del Vangelo che lasciavano cogliere un profondo messaggio di fede.

In particolare, l'area oggetto dell'intervento è caratterizzata dalla presenza di un'edicola votiva collocata nell'intersezione tra via Principe di Napoli e via Argine. Questa struttura fa parte di una serie di edicole che accompagnavano la strada storica verso l'antico nucleo urbano di Ponticelli.

Le edicole accolgono prevalentemente pannelli maiolicati raffiguranti soggetti sacri. Frequente è la rappresentazione della Madonna della neve, da molti secoli di fatto patrona del casale, anche se ufficialmente lo diventa solo nel 1788. Seguono S. Antonio Abate, patrono degli animali domestici, S. Gennaro, protettore della città di Napoli e in fine S. Rocco, che proteggeva dalle epidemie.

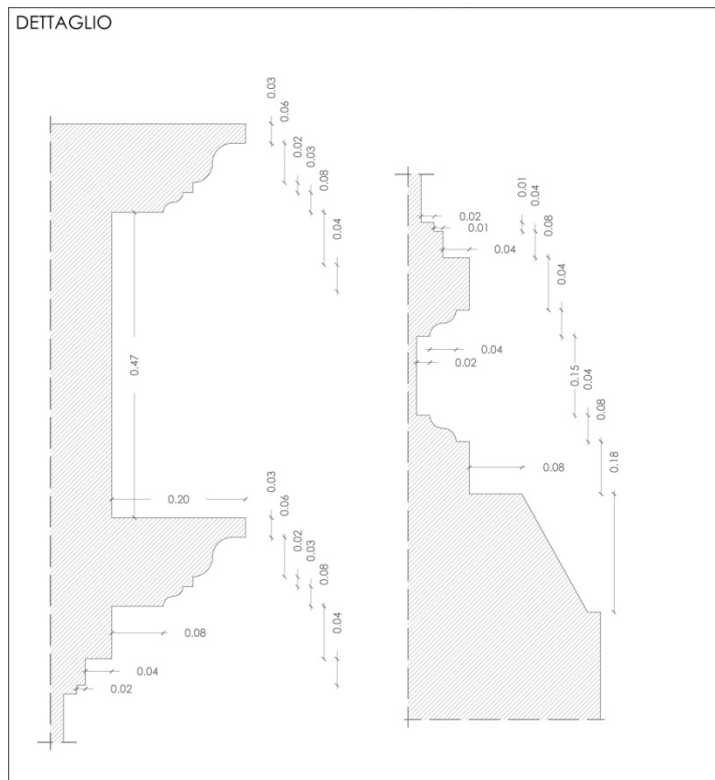
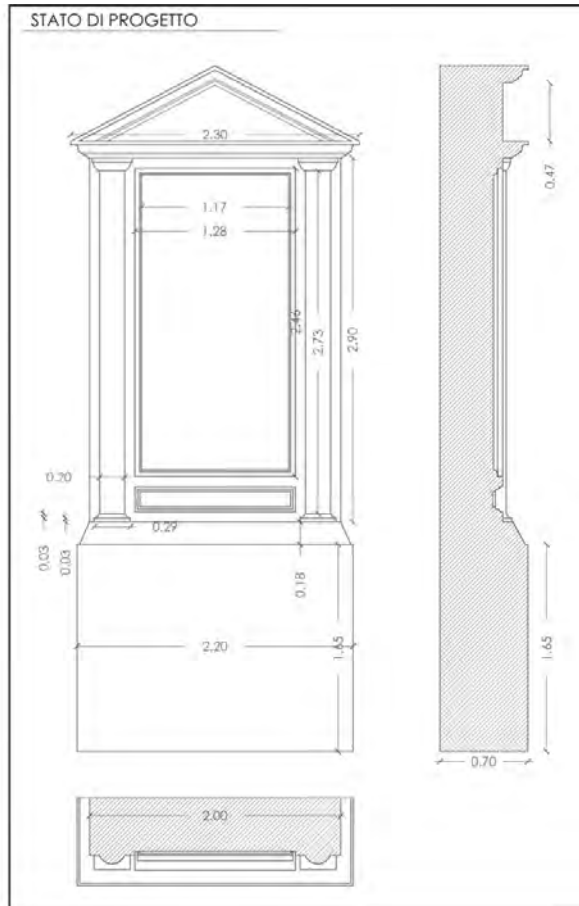
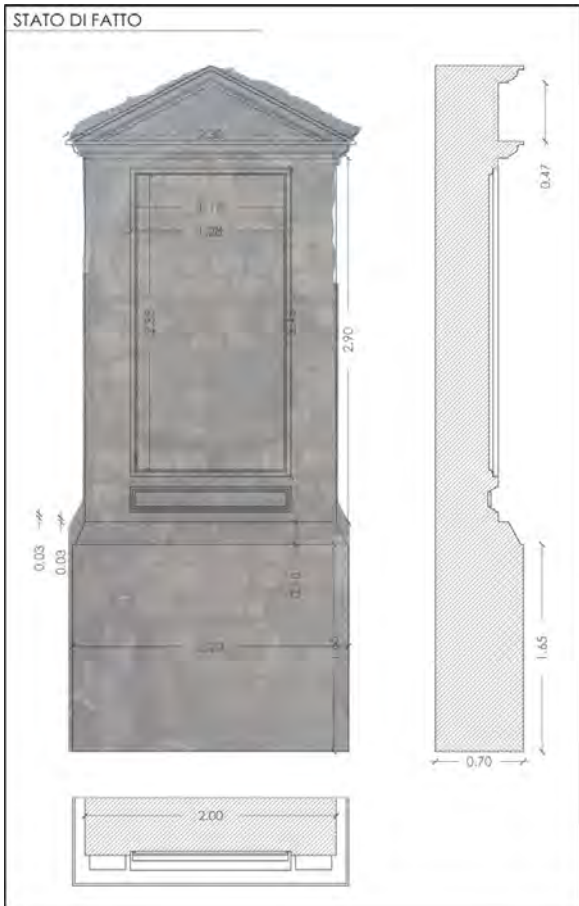
Il progetto di PUA prevede il restauro di un'edicola votiva compresa nel perimetro d'intervento.

### Rilievo e progetto di restauro dell'edicola votiva



### Rilievo fotografico







*Vista dell'edicola votiva ricadente nell'area di proprietà - Stato di fatto*



*Vista dell'edicola votiva ricadente nell'area di proprietà – Progetto*

Napoli, 23/05/2021

Il tecnico  
Giovanni Morra