



COMUNE DI NAPOLI MUNICIPALITÀ V

Piano Urbanistico Attuativo
Parco Urbano di quartiere con attrezzature
sportive ad uso pubblico

"LE DRIADI VILLAGE" AMBITO 36 - SCUDILLO -
via Bernardo Cavallino n. 64

III ^ FASE PUA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO

PROPRIETA' Le Driadi s.r.l. LE DRIADI s.r.l. <i>L'Amministratore</i> 	PROGETTO Ing. Lionello Lupi  
---	--

 COMUNE DI NAPOLI MUNICIPALITÀ V	Piano Urbanistico Attuativo Parco Urbano di quartiere con attrezzature sportive ad uso pubblico Le Driadi Village ambito 36 Scudillo Via Bernardo Cavallino 64 Napoli	PROPRIETA' Le Driadi s.r.l.	PROGETTO Ing. Lionello Lupi	DESCRIZIONE RELAZIONI AL CONTO RNO	PROGETTO III FASE REV. 5/A del 17.01.2019 scala
--	---	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	--

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO


Lionello

LE DRIADI s.r.l.
L'Amministratore
[Signature]

 COMUNE DI NAPOLI MUNICIPALITÀ V	Piano urbanistico attuativo Parco Urbano di quartiere con attrezzature sportive ad uso pubblico Le Driadi Village ambito 36 Scudillo Via Bernardo Cavallino 64 Napoli	PROPRIETÀ Le Driadi s.r.l.	PROGETTO Ing. Lionello Lupi	DESCRIZIONE INDICE DELLE TAVOLE	PROGETTO III FASE PUA	REV 8/A del 17.01.2019
						scala

**8/ PRESENTE GRAFICO E' DI NOSTRA PROPRIETA' ESCLUSIVA, SI FA DIVIETO DI COPIA ANCHE PARZIALE, DI TRASMISSIONE A TERZI E DI USO A QUALSIASI FINE SENZA LA NOSTRA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.

STRALCIO "LE DRIADI VILLAGE"
Parco Urbano di Quartiere
con Attrezzature Sportive ad Uso Pubblico

Via B. Cavallino n° 64, Napoli

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Ing. Lionello Lupi

28-01-2019

Sintesi della proposta di Piano Urbanistico Attuativo

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) *Le Driadi Village*, di cui alla presente relazione illustrativa, riguarda una porzione di territorio di circa 1,3648 ettari, ricadente nell'ambito n. 36 dello Scudillo. Tale area si colloca, più precisamente, ai margini occidentali dello Scudillo, a ridosso della città consolidata, in particolare dell'abitato dell'Arenella.

La proposta è stata formulata in accordo con quanto stabilito dall'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parte di ambito qualora ciò avvenga "nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito".

La proposta del presente PUA, in accordo con gli obiettivi urbanistici fissati per l'intero ambito, propone un intervento di rilevante valenza paesaggistica che, valorizzando le caratteristiche morfologiche dei luoghi, realizza, attraverso un investimento privato, una struttura per il tempo libero e lo sport costituita da un parco urbano attrezzato e di una struttura sportiva di uso pubblico, aperta al quartiere e alla città.

1 I luoghi e la loro trasformazione

1.1 Gli aspetti storico-ambientali dell'area e del territorio circostante

Il PUA *Le Driadi Village* ricade in una più vasta area acclive, denominata Scudillo, posta nella zona nord della città, in parte nel quartiere Stella e in misura minore nel quartiere Arenella.

Tale territorio raccorda in basso i margini dell'antico quartiere della Sanità con la zona alta collinare del Polo ospedaliero e dei Colli Aminei, frapponendosi in direzione est – ovest tra la collina di Capodimonte e i margini dei Camaldoli (Cappella dei Cangiani).

Da sempre l'area dello Scudillo ha avuto una destinazione prevalentemente agri-boschiva caratterizzata dall'alternarsi di versanti terrazzati utilizzati per attività agricole, boschi di castagno, valloni e numerose cavità.

Vuole qualche autore che lo Scudillo "dovette essere frequentato in certo periodo dagli antichi; anzi suppongo che non fosse molto di là remoto qualche piccolo ramo che derivava dalla via Appia. Argomento ciò da un antichissimo Columbario, ossia nobile sepolcro familiare del più elegante gusto romano, il quale, quantunque disfatto e maltrattato rimaneva tuttavia in piedi nella masseria stata dei Padri di S. Caterina a Formiello sul piano detto Scudillo; avveniva che non solevano, siccome è noto, gli antichi ergere tali columbari molto lungi dalle strade pubbliche e da quei luoghi che in certo modo erano frequentati".

Nel Settecento, come documenta la carta topografica del duca di Noja (1775), la crescita dei borghi a valle della collina di Capodimonte e la decisione di Carlo di Borbone di costruire un nuovo palazzo per ospitare le collezioni d'arte donategli dalla madre Elisabetta Farnese, intensifica l'urbanizzazione dell'area, animata da percorsi di campagna che si arrampicano lungo il pendio, collegando tra loro diverse ville e masserie rurali. Le ville non sono soltanto luoghi di delizie: le attività agricole che vi si svolgono ne fanno delle vere e proprie aziende agrarie produttive e autosufficienti.

Ai primi dell'Ottocento, con la soppressione dei monasteri ad opera dei sovrani francesi, le masserie di proprietà degli Ordini passarono al Demanio e poi in mani aristocratiche. L'apertura del nuovo corso Napoleone (oggi via Santa Teresa al Museo e via Nuova Capodimonte) e la preferenza accordata dai Francesi alla reggia di Capodimonte, stimolò la costruzione di ville e giardini, voluti da nobili e ricchi borghesi per godere della veduta e della condizione aprica, oltre che per condurre investimenti immobiliari. La villa ottocentesca si presenta anche e soprattutto nella sua funzione "produttiva", in quanto residenza del proprietario del fondo che lo può così condurre direttamente e può operare investimenti per l'ammodernamento agrario dell'azienda stessa. Al diffondersi della "villa azienda" e di una più moderna concezione della gestione aziendale agricola, corrisponde però un intenso disboscamento per la messa a coltura dei terreni, che contribuirà alla configurazione del tipico paesaggio agrario collinare ottocentesco. I terreni collinari, asciutti e non idonei ai seminativi, vengono sistemati con le tecniche idrauliche del terrazzamento e del ciglionamento e si popolano di alberi da frutta che diventano i protagonisti del paesaggio napoletano nord - occidentale

Il fenomeno continuò sotto i Borbone. Nella "Guida storico-monumentale della città di Napoli e contorni" scritta da Galanti nel 1883, la contrada dello Scudillo, viene descritta come luogo "sparso di amene ville, dove nella sua parte più elevata vedevasi un antico sepolcro romano".

L'insieme di ville e giardini terrazzati raggiunge l'apice del suo sviluppo nel XIX secolo, mentre lentamente declina la vocazione agricola delle aree collinari.

Alla parentesi del secondo conflitto mondiale fanno seguito trasformazioni diverse attuate secondo logiche isolate prive di ordine pianificatorio, e poi l'intensa urbanizzazione degli anni Sessanta e Settanta, sviluppatasi nelle adiacenti zone collinari dell'Arenella e dei Colli Aminei.

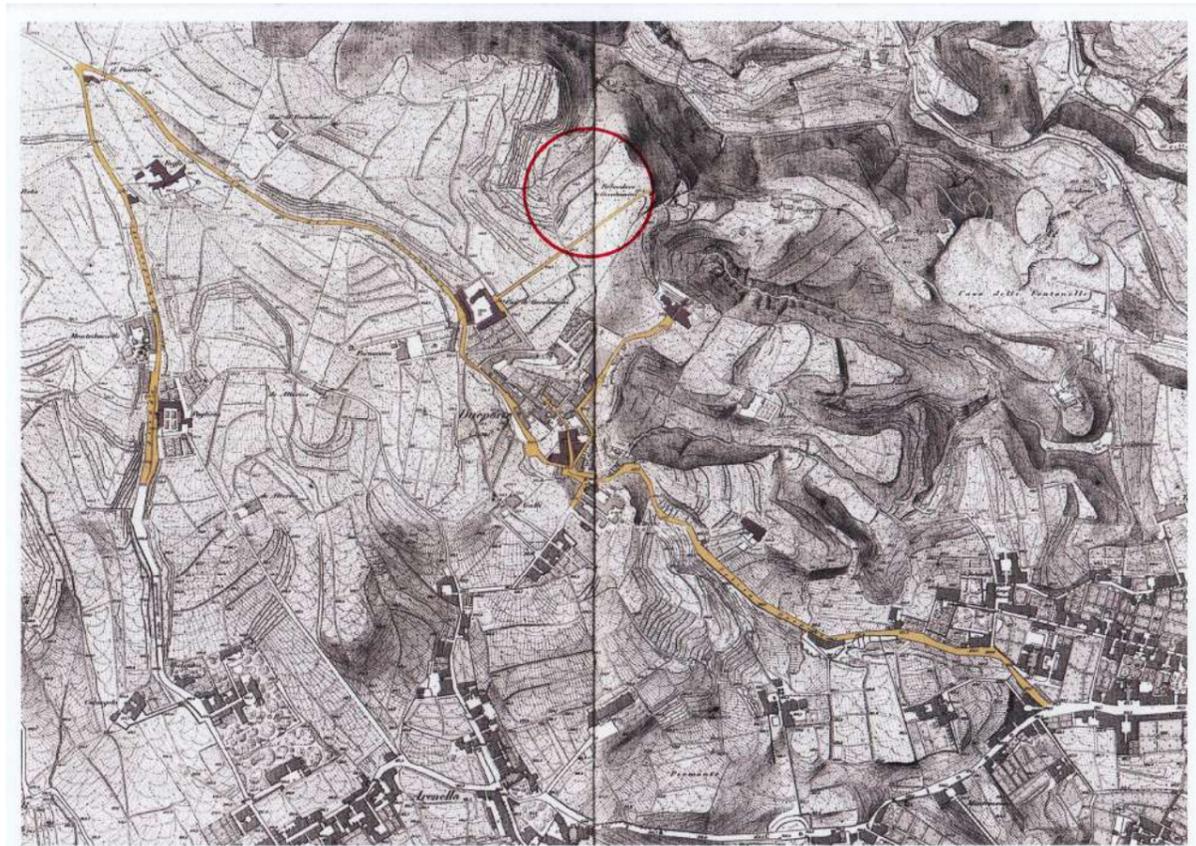
La progressiva regressione dell'agricoltura periurbana e le nuove arterie che sono state realizzate in seguito a detta urbanizzazione hanno determinato l'abbandono degli antichi percorsi che si ritrovano riportati nelle cartografie storiche, da quella del Duca di Noja fino alle prime aerofotogrammetrie dell'IGM degli inizi del secolo scorso.

In particolare, a nord c'era l'antica strada dello Scudillo, un percorso storico che attraversava lo Scudillo da est ad ovest, collegando le vie provenienti dai Cangiani, da Santa Croce e dai

Camaldoli con il villaggio di Capodimonte. La mappa del Duca di Noja ne delinea chiaramente il tracciato e lo denomina "strada che porta a Capodimonte". Lungo tale percorso correva il muro Finanziere, progettato nel 1825 come cinta daziaria della città; tuttora se ne vedono alcuni tratti lungo via Gatto e viale Colli Aminei che in parte ricalca il tracciato dell'antica strada dello Scudillo.

La parte orientale dello Scudillo, confinante con Capodimonte e limitata a settentrione dal viale dei Colli Aminei, è attraversata da nord a sud dalla salita dello Scudillo, un antico percorso, forse già battuto in età romana, che raccordava la strada dello Scudillo e le località che vi afferivano con la Sanità e la parte bassa della città. Più a occidente, un percorso già registrato nella mappa del Duca di Noja e più tardi nelle piante ottocentesche, denominato via del Serbatoio, collega il Cimitero delle Fontanelle in basso (Sanità) con l'Ospedale Cardarelli, scavalcato, a metà del suo sviluppo, dalla Tangenziale.

Al margine più occidentale dello Scudillo, in adiacenza all'Arenella, nell'ex villaggio di Due Porte, si trova la salita Due Porte, in cui confluivano varie diramazioni dall'Infrascata e dalla zona di Materdei, e che proseguiva poi nella Cupa dei Gerolamini, conducendo al Largo dei Cangiani da cui si potevano raggiungere il villaggio dei Camaldoli, il Casale di Chiaiano e la via Agnano Miano.



Federico Schiavoni, *Pianta della città di Napoli, 1872-1880* (part.): l'area d'intervento alla fine dell'Ottocento,

con l'indicazione del Belvedere dei Girolamini

L'espansione urbanistica degli anni Sessanta e Settanta, erodendo il margine occidentale dell'area dello Scudillo, ha inglobato anche questa risalita, la cui funzione di collegamento è assolta oggi dalla nuova via Bernardo Cavallino.

Dagli anni Settanta, lo Scudillo è tagliato in due dal viadotto della Tangenziale che lo scavalca in direzione est - ovest, e le cui uscite progressivamente realizzate Capodimonte, Arenella, Zona Ospedaliera, costituiscono altrettanti accessi ai contorni dell'area.

L'irrompere della Tangenziale in quest'area ha determinato la compromissione dei rapporti spaziali e percettivi tra la morfologia dei luoghi e i manufatti che, con i coltivi, configuravano il paesaggio. Le ville e le masserie che dal Settecento hanno punteggiato l'area dello Scudillo, caratterizzandone i punti maggiormente panoramici, sopravvivono in un paesaggio che oggi appare parzializzato dalla presenza di un'infrastruttura viaria di così forte impatto. Da nord a sud, si incontrano villa Domi - un tempo "La Fiorita", già segnata come "casa rurale" sulla Mappa del Duca di Noja -, ben tenuta nella forma risalente alla ristrutturazione ottocentesca e ancora inserita in un contesto ambientale simile all'originario, con intorno un giardino a pendio, posto nella parte più acclive del poggio; villa Clara, i cui terreni, superata la Tangenziale, si spingono fino a monte delle Fontanelle, con aree coltivate a viti, frutteto e orto; villa Serra, rappresentata in un disegno di Giacinto gigante. Più a sud, oltre il cavalcavia della Tangenziale, casa Pionati, villa Valiante e il grande edificio in abbandono del settecentesco ex Collegio gesuitico della Conocchia.

Nella parte occidentale dell'area dello Scudillo, tangente all' Arenella, la villa La Logetta – limitrofa ma non compresa nel progetto perché di proprietà aliena - costruita alla metà degli anni Trenta del secolo scorso, sfigurata da recenti interventi; villa La Marca, già presente nella Mappa del Duca di Noja, più volte alterata nel suo aspetto originario e recentemente restaurata; e infine villa Anna o villa Visocchi, la più importante della zona, rappresentata sulla Mappa del Duca di Noja con una pianta rettangolare e un gran cortile, mentre nella successiva pianta Schiavoni, del 1877, viene riportato un braccio sporgente sulla destra.

Tra le emergenze architettoniche dell'area dello Scudillo, si deve anche ricordare il Museo dell'Acquedotto dello Scudillo, aperto al pubblico dagli anni Ottanta, e l'annesso orto urbano, realizzato con la Facoltà di Agraria dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II".

1.2 Lo stato attuale

Dopo le trasformazioni urbanistiche dal dopoguerra ad oggi, lo Scudillo costituisce un intervallo tra il centro storico a sud e la densa espansione residenziale del Vomero alto ad ovest, della

zona ospedaliera e dei Colli Aminei a nord. Allo stesso tempo l'area risulta in continuità anche visiva con la collina e il Parco di Capodimonte ad est, quasi a costituire con esso un sistema continuo di spazi aperti.

Ciò è particolarmente evidente dalla prospettiva che si gode dal Parco urbano pubblico di via del Poggio, realizzato ex novo negli anni Novanta su un terreno già parte della villa Del Balzo - sostituita negli anni Sessanta dalla nuova struttura dell'Orfanotrofio dei Padri Rogazionisti -, delimitato sui lati dalla Salita e dal Vallone dello Scudillo e in basso dal nastro della Tangenziale. I margini occidentali dell'area dello Scudillo, confinanti con il quartiere Arenella e Vomero Alto, sono il contesto di più immediato riferimento dell'area oggetto del presente PUA *Le Driadi Village*.

La zona è raggiungibile dalle uscite della Tangenziale dell'Arenella e della Zona Ospedaliera, ed è servita dalle stazioni della Metropolitana collinare di Colli Aminei e Rione Alto.



Mappa della viabilità primaria – in rosso l'area d'intervento



Mappa del sistema di trasporto su ferro – in rosso l'area d'intervento

Tale zona è caratterizzata da un tessuto urbano, costituito da edilizia residenziale ad alta densità e fitta presenza di attività commerciali, servito dall'arteria principale costituita da via Bernardo Cavallino.

L'area del PUA, con una superficie totale di circa 13.648 mq, posta nel territorio della Municipalità V, quartiere Arenella, è per gran parte, di proprietà della società "Le Driadi" s.r.l. ed in parte è rappresentata dalla strada comunale di accesso

La porzione di proprietà Le Driadi è riportata al N.C.T. del Comune di Napoli alla Sez. AVV, foglio 72, particelle 164, 412 e 255 (porzione) per 12.148 mq mentre la proprietà Comunale (strada di accesso) è riportata al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 72, particella 196 (porzione) per 1500 mq

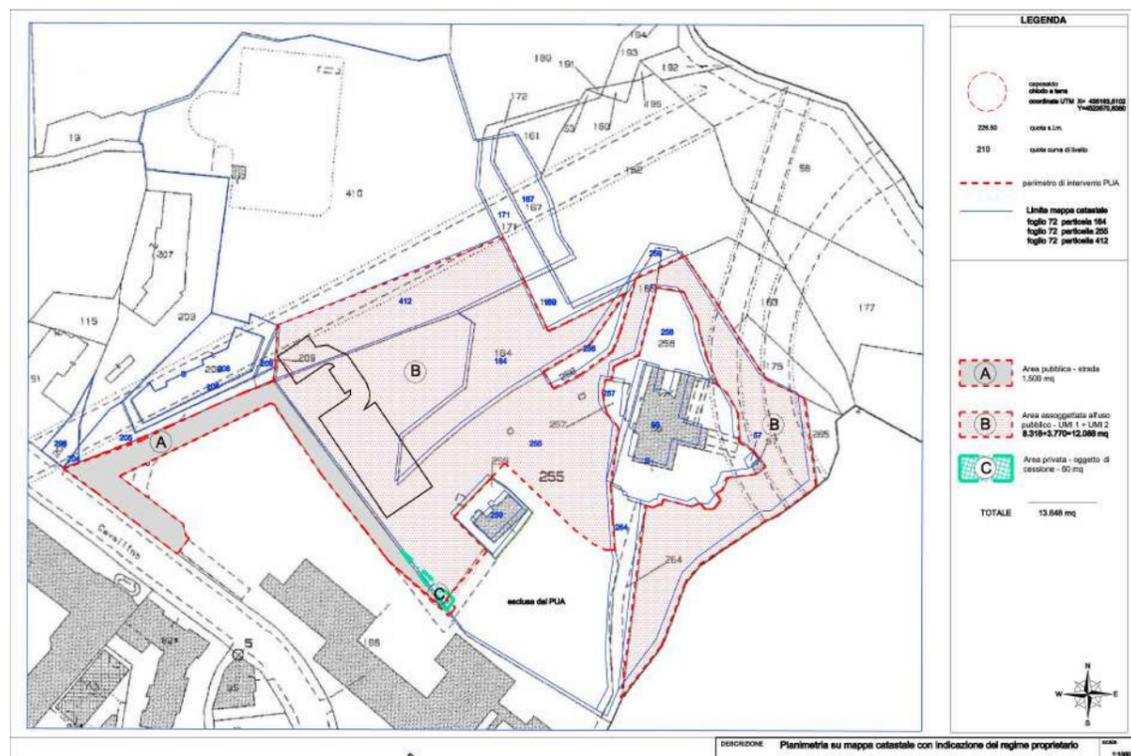
L'area fa parte di una proprietà più estesa, di superficie di 15.267 mq (compreso il fabbricato esistente ed il suo sedime) . La perimetrazione del presente PUA ha escluso le aree già utilizzate (porzione della particella 255 per circa 2811 mq) .



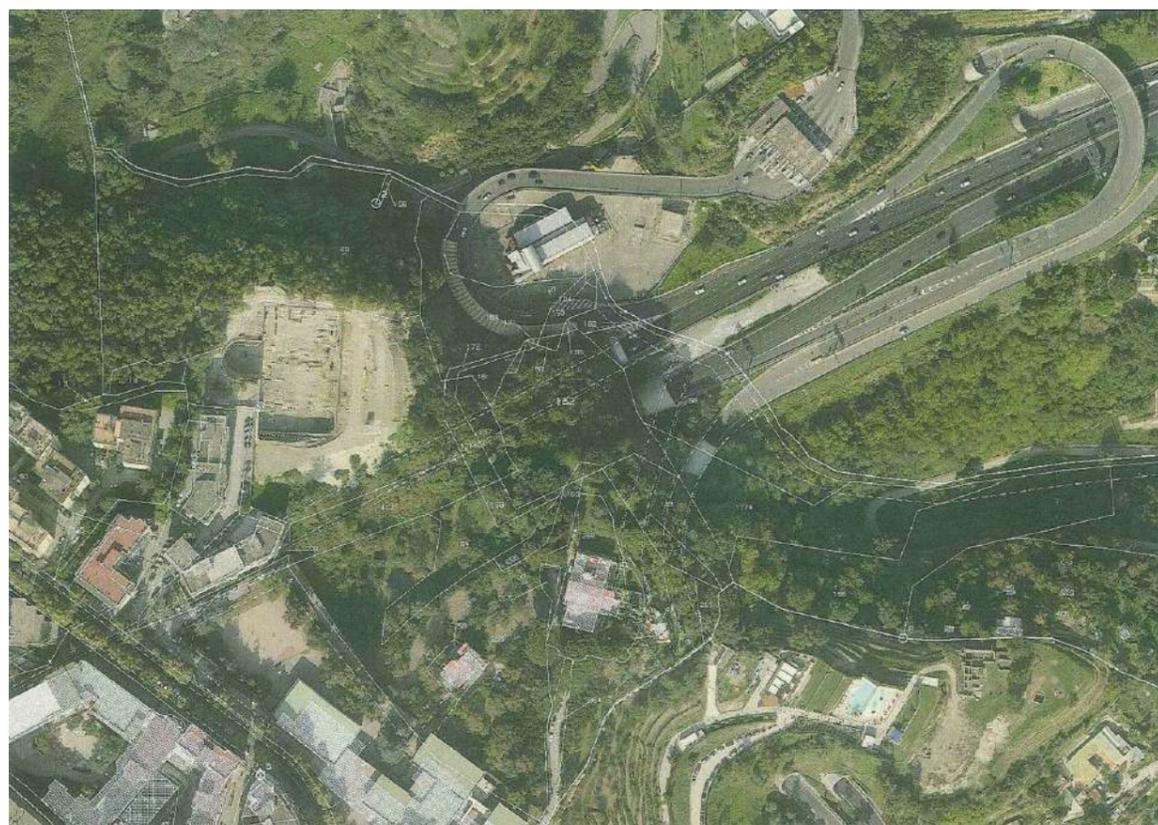
Aerofoto dell'area d'intervento



Aerofoto del 1956, con l'individuazione dell'area d'intervento



Planimetria catastale dell'area d'intervento



Planimetria catastale sovrapposta alla foto area dell'esistente

La proprietà suddetta comprende nel suo perimetro anche quello che si può ritenere sia ciò che resta del Belvedere del giardino dei Girolamini.

Confrontando le foto aeree del 1943 e del 1956, la condizione dell'area appare pressoché immutata, caratterizzata da una folta vegetazione.

L'accesso carrabile, all'altezza del civico n. 64 della Via Bernardo Cavallino, avviene attraverso un viale comunale che, scendendo di quota, segue il perimetro del lotto occupato dall'edificio scolastico comunale 60° Circolo, in aderenza all'area di intervento.

Tale area è costituita da un ampio pianoro - con un vecchio agrumeto misto abbandonato per anni e solo recentemente oggetto di cure colturali -, degradante verso sud che circonda la già citata villa La Loggetta, non compresa nella proprietà di cui al presente PUA.

Il pianoro si raccorda alle sottostanti pendici del Vallone dei Girolamini, attraverso sistemazioni a ciglioni e terrazzamenti che, girando intorno alla villa, s'interrompono molto presto in corrispondenza dei confini delle sottostanti proprietà aliene (muro di contenimento a sud, scarpata dei terreni della tangenziale a sud-est)

In direzione opposta il pianoro si raccorda verso nord con un valloncetto ad esso sottoposto, che si sviluppa in direzione sud/ovest – nord/est, curvando verso nord.

In quest'area si riscontrano le vestigia di un vecchio frutteto oggi composto da rade alberature di vario genere; tale spazio tende a degradare, attraverso leggeri terrazzamenti, verso le sottostanti gallerie della Tangenziale di Napoli.

Anche in queste aree sono evidenti i segni dell'abbandono e del degrado da esso derivato.

Il valloncetto, oltre il limite della proprietà di cui al PUA, prosegue con un'area di boscaglia di robinie, di competenza della Tangenziale, mentre a monte, l'area confina con un intervento appena realizzato, compreso nel Programma Urbano Parcheggi .

La relazione agronomica *ante operam*, allegata al presente Progetto Urbanistico Attuativo , descrivendo lo stato dei luoghi dell'area in oggetto conferma nelle linee generali quanto contenuto nella Tavola 2 del PRG "Uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali", con particolare riferimento allo stato di abbandono dei terreni. Tale ambiente, incolto o con copertura quasi ruderale, si estende oltre i confini della proprietà in oggetto, sia a valle che a monte, in direzione nord - sud. La fascia di incolto resta delimitata a ovest dall'edilizia di via Bernardo Cavallino ed a est da un'area di bosco misto immediatamente a ridosso della Tangenziale.

La relazione agronomica, nell'ambito dello stato dei luoghi come descritto, mette in evidenza la presenza isolata di essenze, testimonianza di un remoto uso agricolo del suolo.

1.2.1 Documentazione fotografica



Civico n. 64 della Via Bernardo Cavallino: accesso all'area d'intervento



Il viale d'accesso alla proprietà: a sinistra la parte superiore del muro di contenimento che delimita la proprietà, a destra la recinzione del 60° Circolo Didattico



Vista del valloncello: a destra il muro di contenimento; al centro il pianoro sommitale e a sinistra il boschetto



Prospettiva centrale dell'area del valloncello, ripresa dal viale d'accesso



Le pendici settentrionali del valloncello viste dal pianoro sommitale: sulla sinistra il muro di contenimento



Il valloncetto ripreso dal basso: sul fondo il muro di contenimento



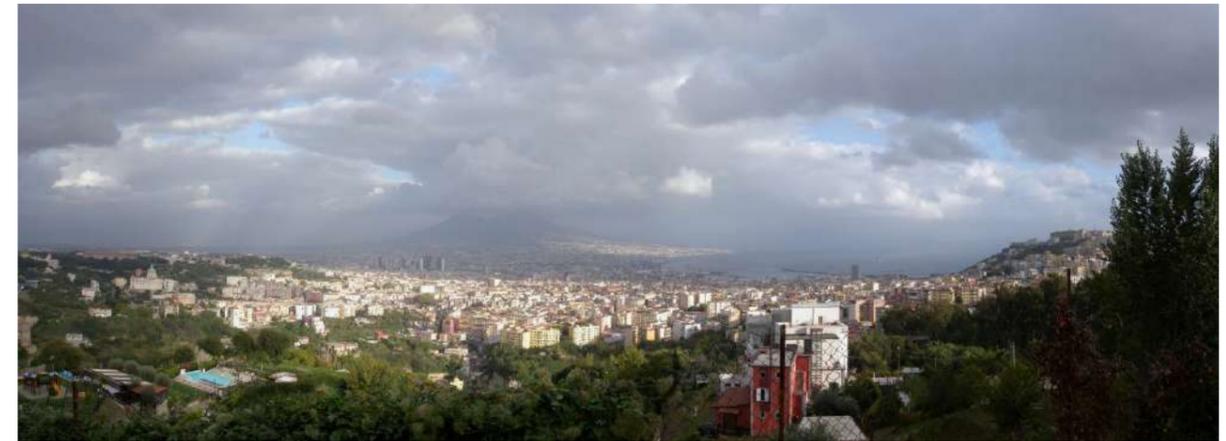
Il pianoro sommitale con l'agrumeto



Vista sulla Tangenziale dalle pendici orientali della proprietà



Il muro di contenimento delle pendici meridionali della proprietà, con il belvedere della scomparsa Casa dei Girolamini (area esclusa dal PUA)



Vista dal pianoro sommitale

1.3 Inquadramento geologico, geomorfologico e idrologico

Si intende ora dare una sintesi delle condizioni morfologiche, geologiche ed idrogeologiche del sito, a completamento della fase di analisi dello stato dei luoghi.

L'area in oggetto presenta una morfologia valliva, con impluvio centrale ed i versanti che convergono verso il vallone. Le pendenze sono variabili – si passa da zone pressoché pianeggianti ad aree con pendenze sub verticali -, con quote che variano tra + 228 e + 206 metri s.l.m. I sopralluoghi effettuati e le indagini geomorfologiche eseguite hanno rilevato un fenomeno franoso all'esterno dell'area di competenza del progetto, nella parte più bassa del valloncetto centrale, oltre il confine delle particelle catastali di proprietà della società "Le Driadi" s.r.l.

Dal punto di vista geologico si rileva la presenza del Tufo Giallo Napoletano in affioramento nella parte nord-est del valloncetto, in corrispondenza delle gallerie della Tangenziale. La restante parte dell'area è composta da piroclastiti sciolte che affiorano lungo le pareti delle gradonature esistenti, mentre nelle aree pianeggianti il suolo humificato ricopre senza soluzione di continuità le piroclastiti sottostanti.

Dal punto di vista idrogeologico, il sottosuolo in esame mostra la classica condizione presente in gran parte della città di Napoli: i primi metri di sottosuolo presentano una permeabilità medio bassa per porosità, mentre immediatamente dopo si riscontra una porosità principale per fessurazioni, caratteristica del tufo. La falda idrica sotterranea riscontrabile in zona si trova circa al livello del mare, pertanto essa è a notevole profondità rispetto alla quota a cui si trova l'area di progetto (circa 215 m s.l.m.). Le caratteristiche originarie dei luoghi consentono un'efficace irraggiungimento delle acque di pioggia.

1.4 Gli interventi limitrofi

Oltre al presente PUA, per la porzione occidentale dell'ambito n. 36 dello Scudillo, l'altra iniziativa che ha interessato l'area è l'intervento da non molto realizzato, compreso nel Programma Urbano Parcheggi: un parcheggio interrato privato con accesso da via Bernardo Cavallino, immediatamente a nord del presente PUA.

2 Gli strumenti di pianificazione

2.1 Il regime vincolistico

L'area oggetto del PUA, ricadente nel più ampio ambito dello Scudillo, è compresa nel Parco Metropolitan delle Colline di Napoli, la cui istituzione è stata predisposta dalla Legge Regionale 17/2003, e pertanto essa risulta vincolata ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. L. 42/2004 e s.m.i.) quale "bene paesaggistico" da tutelare.

L'area non è interessata da vincoli di interesse archeologico

Dal punto di vista geomorfologico, il PRG vigente nella Tavola 11 - *Zonizzazione del territorio in prospettiva sismica* -, classifica l'area oggetto del PUA come 3A - sigla che identifica i coefficienti che devono essere applicati nei calcoli di progettazione -. Nella Tavola 12 del PRG - vincoli geomorfologici -, l'area in oggetto viene classificata per la quasi totalità come area a bassa instabilità, e solo per una parte residuale, corrispondente ad una piccola porzione del margine nord orientale, a media/alta instabilità .

Ai sensi dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, nelle aree ad instabilità bassa non sono previste particolari limitazioni, mentre nelle zone a instabilità media/alta è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione.

La "Carta del rischio atteso" del PRG, definisce la già citata piccola porzione del margine nord orientale dell'area in oggetto "a rischio molto elevato". Detta Carta deve essere presa in considerazione unitamente a quanto riportato nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino nord-occidentale della Campania, come aggiornato nel PSAI 2016.

Nel PSAI il sito è interessato per una parte marginale dal rischio da frana R3 ed R4, corrispondente ad una porzione del margine nord orientale, in parte sovrapponibile a quella definita a media/alta instabilità dal PRG, classificata come R3 e R4: "area a rischio elevato /molto elevato" . Dette aree non interessano la parte edificanda.

In accordo con il suddetto PSAI, nelle aree a rischio molto elevato da dissesti di versante, sono consentiti interventi di manutenzione ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente e delle strutture pubbliche e di interesse pubblico. Nel nostro caso si prevede la stabilizzazione dei versanti.

Anche per quanto riguarda il rischio idraulico, il PSAI indica che vi sono aree marginali a rischio idraulico. La parte finale del valloncetto, in quanto impluvio, al di sopra della Tangenziale, viene classificata come "asta montana incisa con tratti di possibili crisi" .

Il confronto tra gli elaborati specifici di corredo al PSUA , e i documenti del PRG e dell'Autorità di Bacino, permette di affermare che sussiste una sostanziale corrispondenza delle condizioni del sito a quanto riportato nei citati documenti ufficiali.

2.2 Il Parco Metropolitan delle Colline di Napoli

Come già detto, l'area in oggetto ricade nel perimetro del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli. La Legge Regionale 17/2003, che lo istituisce, recepisce l'impostazione della Variante al PRG, nel considerare l'insieme delle aree verdi o comunque non edificate del territorio comunale come un sistema unitario. In particolare la legge individua il sistema dei parchi urbani regionali come "*insieme di aree con valore ambientale e paesistico o di importanza strategica per il riequilibrio ecologico delle aree urbanizzate inserite in contesti territoriali con elevato impatto antropico, individuate dallo strumento urbanistico comunale vigente come aree a parco urbano, aree verdi, aree agricole*" .

La Legge Regionale 17/2003 recepisce, dunque, la perimetrazione e la disciplina della Variante al PRG.

Successivamente all'approvazione della suddetta legge, il percorso istitutivo del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli si perfeziona con l'approvazione, con Delibera di Giunta Regionale n. 855 del 10/06/2004, degli indirizzi e delle Norme di Salvaguardia del Parco.

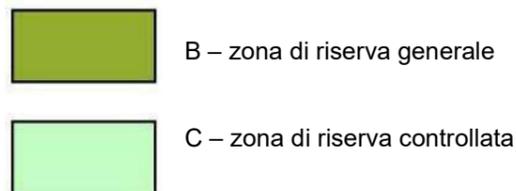
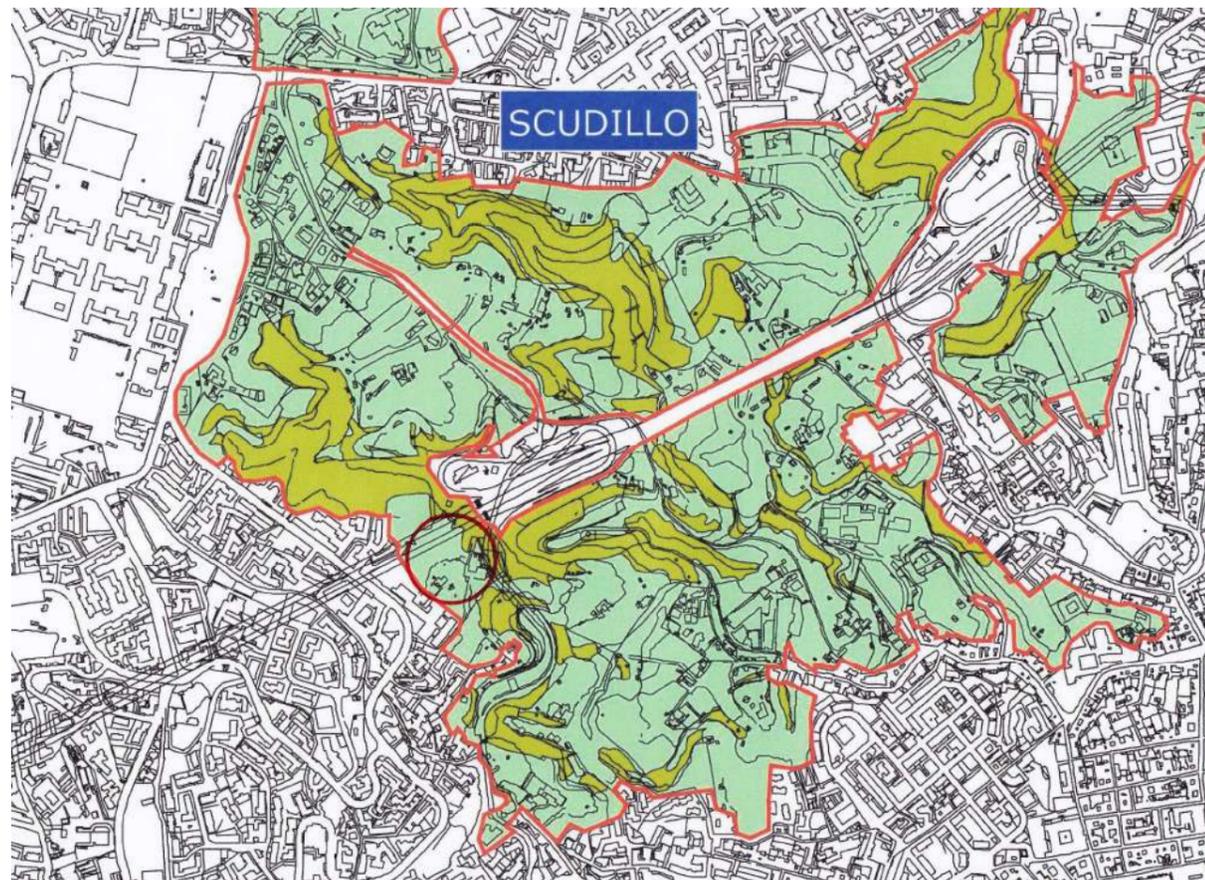
Queste ultime perseguono la finalità di salvaguardia, appunto, del territorio interessato, in cui ricade anche l'area del PUA in oggetto, e in particolare: la difesa dell'ecosistema; il restauro del paesaggio; il ripristino dell'identità storico-culturale; la valorizzazione ambientale anche in chiave economico-produttiva ed economico-compatibile, soprattutto attraverso il sostegno all'agricoltura urbana.

Le Norme di Salvaguardia fissano i diversi livelli di tutela in base a criteri di identificazione delle aree. Tali livelli riguardano:

- A - zona di riserva integrale;
- B - zona di riserva generale;
- C - zona di riserva controllata.

L'area in oggetto ricade in Zona B - zona di riserva generale, e Zona C - zona di riserva controllata .

Pertanto l'area oggetto di intervento è normata in particolare dagli art. 15 (norme per la zona B) e art. 16 (norme per la zona C) delle Norme di Salvaguardia del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli.



2.3 Le disposizioni della Variante generale al PRG

L'area oggetto della presente proposta di piano ricade in sottozona Fa "Componenti strutturanti la conformazione del territorio destinate a parco urbano territoriale" (art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG), che *"identifica le parti del territorio destinate a parchi che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi colturali rispetto all'edificazione e all'urbanizzazione"*.

In particolare, nell'area in oggetto la sottozona Fa si articola in Fa2 - aree incolte, e, per una superficie molto limitata, Fa3 - aree boscate.

Il comma 6 dell'art. 46 delle N.T.A. identifica le aree incolte che ricadono nella sottozona Fa2 come le parti del territorio che, già assoggettate ad attività colturali, sono abbandonate, o quelle degradate suscettibili di riconversione a scopi colturali. Dette aree, fermo restando quanto disposto dal comma 4 dell'art. 46 delle N.T.A., sono assoggettate alla disciplina dell'art. 41 delle N.T.A., essendo consentite, ai fini del conseguimento della fruizione pubblica dei fondi, le seguenti utilizzazioni:

- aree di sosta per il ristoro eventualmente dotate di arredi mobili;
- aree per esposizioni temporanee e manifestazioni connesse alla promozione agricola;
- attrezzature sportive

Il comma 7 dell'art. 46 delle N.T.A. identifica le aree boscate ricadenti nella sottozona Fa3 come le parti del territorio sulle quali esiste o viene a costituirsi, per via naturale o artificiale, un popolamento di specie legnose forestali arboree o arbustive a qualsiasi stadio di sviluppo, dalle quali si possano trarre come principale utilità, prodotti forestali anche non legnosi, nonché benefici di natura ambientale.

Sono considerati boschi anche quei terreni pertinenti a un complesso boscato che, per cause naturali o artificiali, siano privi di copertura forestale. Dette aree, fermo restando quanto disposto dal comma 4 dell'art. 46, sono assoggettate alla disciplina dell'art. 42 delle N.T.A., essendo consentite, ai soli fini del conseguimento della fruizione pubblica dei fondi, la seguente utilizzazione:

- aree di sosta per il ristoro eventualmente dotate di arredi mobili.

Inoltre il comma 11 dell'art. 46 riporta che la tavola 8 del PRG individua gli ambiti, coincidenti con le unità morfologiche, assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica o privata, di norma esteso a ciascun ambito, da predisporre nel rispetto della disciplina di cui all'art. 162 della parte III delle NTA.

L'area in oggetto è compresa nell'ambito n. 36 - "Parco di quartiere a prevalente funzione agri-boschiva dello Scudillo", perimetrato nella scheda 95, e dunque è disciplinata dall'art. 162 delle NTA – Ambito 31/36, Unità morfologiche.

In detto ambito, la Variante prevede che la pianificazione attuativa persegua tra l'altro il risanamento ambientale (lettera a, comma 8, art.162 delle NTA); la conservazione dell'agricoltura esistente e in particolare dei versanti terrazzati esposti a sud-est (lettera b, comma 8, art.162 delle N.T.A.); la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport (lettera e, comma 8, art.162 delle NTA); la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate all'unità morfologica connotate nell'insieme dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale (lettera h, comma 8, art.162 delle NTA). Inoltre il piano deve indicare, nel rispetto della disciplina generale delle NTA, le trasformazioni fisiche tese alla realizzazione di attrezzature pubbliche di uso pubblico e collettivo (lettera h, comma 8, art.162 delle NTA).



SCHEDA 95, ambito 36: localizzazione dell'area d'intervento

2.4 Il ruolo dell'area nel dimensionamento dello standard di quartiere

Nel PRG del Comune di Napoli, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere, viene trattato nel paragrafo 3.5 Il dimensionamento dei servizi della relazione generale.

La schedatura per singoli quartieri degli Immobili individuati per attrezzature pubbliche (allegato al paragrafo 3.5) riporta gli immobili destinati al soddisfacimento del deficit pregresso degli standard, individuandoli con numero progressivo che ne consente una puntuale identificazione sulla Tavola 8 del PRG "Specificazioni (attrezzature e servizi, ambiti)" scala 1:4000.

In particolare, nella scheda Quartiere Stella, oltre agli immobili individuati come sopra descritto, alla voce "Piani Urbanistici Esecutivi" è riportata l'unità morfologica Scudillo a cui corrisponde, nella colonna "Spazi pubblici", la quantità di 907.550 mq. Tale quantità non risulta contrassegnata da un numero progressivo, pertanto la possibilità di individuare l'area corrispondente alla suddetta superficie e di localizzarla all'interno del più ampio ambito dell'Unità Morfologica n. 36 dello Scudillo, non può che essere conseguita ricorrendo alla pianificazione attuativa, come previsto dal PRG (Norme Tecniche di Attuazione, parte terza, art.162, ambito 36).

Va inoltre rilevato che nel dimensionamento degli spazi pubblici, riportati nella suddetta scheda, la previsione dei 907.550 mq dell'Unità Morfologica Scudillo, sommandosi alle altre superfici corrispondenti agli immobili individuati - e in un solo caso anche ad unità edilizie speciali -, da' luogo complessivamente ad una superficie reperita da destinare a spazi pubblici di 1.014.550 mq.

Il bilancio tra questa superficie e il deficit pregresso di - 228.330 mq, produce un saldo positivo di 786.220 mq.

Nella scheda Quartiere Arenella, oltre agli immobili individuati come sopra descritto (Immobili individuati per attrezzature pubbliche, allegato al paragrafo 3.5 Il dimensionamento dei servizi), alla voce "Piani Urbanistici Esecutivi" è riportata l'Unità Morfologica Scudillo a cui corrisponde, nella colonna "Spazi pubblici", la quantità di 232.000 mq. Tale quantità non risulta contrassegnata da un numero progressivo, pertanto la possibilità di individuare l'area corrispondente alla suddetta superficie e di localizzarla all'interno del più ampio ambito dell'Unità Morfologica n. 36 dello Scudillo, non può che essere conseguita ricorrendo alla pianificazione attuativa come è previsto dal PRG (Norme Tecniche di Attuazione, parte terza, art.162, ambito 36).

Nel dimensionamento degli spazi ad uso pubblico, riportati nella scheda Quartiere Arenella, la previsione dei 232.000 mq dell'Unità Morfologica Scudillo, sommandosi alle altre superfici

corrispondenti agli immobili individuati, da' luogo complessivamente ad una superficie reperita da destinare a spazi ad uso pubblico di 651.100 mq. Il bilancio tra questa superficie e il deficit pregresso di - 643.523, produce un saldo positivo di 7.577 mq.

Risulta pertanto evidente che nel caso del quartiere Arenella, in cui ricade lo stralcio del presente PUA, il deficit di attrezzature pregresso viene soddisfatto a malapena sul solo piano numerico.

Come già evidenziato, l'ambito n. 36 dello Scudillo ricade in parte nel quartiere Stella e in misura minore nel quartiere Arenella e complessivamente risulta avere una dimensione 1.524.983 mq, pari a circa 152,5 ettari.

Complessivamente quindi, nel dimensionamento del PRG, dall'ambito dell'Unità Morfologica Scudillo - con la pianificazione attuativa riferita all'intera superficie d'ambito -, si dovrebbero ottenere e localizzare spazi ad uso pubblico destinati a verde e sport per 1.139.550 mq, equivalenti a circa 114 ettari, da individuare nei due quartieri.

Dimensionamento spazi pubblici quartieri Arenella e Stella

	A	B	A+B	C	A+B - C
	previsione superficie spazi ad uso pubblico ambito n.36 Scudillo	superficie corrispondente agli immobili individuati	superficie reperita da destinare a spazi pubblici	deficit pregresso	saldo positivo
Arenella	232.000 mq	419.100 mq	651.100 mq	-643.523 mq	7.577 mq
Stella	907.550 mq	107.000 mq	1.014.550 mq	-228.330 mq	786.220 mq
TOTALE	1.139.550 mq	526.100 mq	1.665.650 mq	-871.853 mq	793.797 mq

Il PRG ha sancito la possibilità di reperire le superfici da destinare a standard di quartiere per la categoria verde e sport anche attraverso la pianificazione attuativa dell'ambito n. 36.

Riguardo gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, è da prendere a riferimento quanto riportato nel comma 2 dell'art. 56 delle N.T.A. del PRG (Attrezzature di quartiere): *“Gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore”*.

Al fine di individuare quali aree nell'ambito Scudillo possano essere utilizzate per i 114 ettari di spazi pubblici da destinare a verde e sport, si precisa quanto segue.

Nell'ambito dello Scudillo sono presenti 10 sottozone, le cui rispettive superfici sono:

A - centro storico	333 mq
Bb - espansione recente	121 mq
Fa1 - parco urbano, agricolo	527.547 mq
Fa2 - parco urbano, incolto	263.519 mq
Fa3 - parco urbano, bosco	200.061 mq
Fa4 - parco urbano, ornamentale	55.950 mq
Fa6 - parco urbano, cave	83.866 mq
Fb - parco urbano, abitati nei parchi	266.940 mq
Fe - strutture pubbliche e di uso collettivo	10.448 mq
Fh - impianti tecnologici	5.777 mq
Strade	109.521 mq
TOTALE	1.524.983 mq

La superficie di 114 ha, da destinare al soddisfacimento delle attrezzature di quartiere verde e sport, si identifica, in coerenza con le previsioni del PRG, nella sottozona Fa, destinata a parco urbanodi scala urbana e territoriale.

Per tanto vanno escluse:

- le superfici comprese nelle sottozone: A, Bb, Fb, in quanto presentano caratteri prevalenti delle zone urbanizzate, con assenza quasi completa di aree libere;
- la sottozona Fe, in quanto destinata ad attrezzature di scala urbana e non di quartiere;
- la sottozona Fh, in quanto, destinata ad impianti tecnologici.

La somma delle superfici delle sottozone Fa1, Fa2, Fa3, Fa4, Fa6 risulta essere di 1.131.843 mq, differendo di appena 8.157 mq dai 1.140.000 mq da reperire. Il pareggio potrebbe essere raggiunto con il calcolo più preciso delle superfici delle sottozone, ad una scala adeguata per queste necessità.

Quindi le suddette sottozone Fa1, Fa2, Fa3, Fa4, Fa6 concorrono con le rispettive superfici al soddisfacimento delle quantità individuata nel dimensionamento dello standard di quartiere verde e sport per Stella ed Arenella,

In conformità alle previsioni dell'art. 46 delle N.T.A. del PRG, per la realizzazione di impianti sportivi al coperto, vanno escluse le sottozone:

- Fa1 – agricolo
- Fa3 – bosco
- Fa4 - verde ornamentale
- Fa6 – cave.

La superficie totale delle aree in esse ricadenti, di 868.324 mq, concorre però a soddisfare l'aliquota degli spazi verdi e sport all'aperto, e corrisponde a circa il 77% dei complessivi 1.131.843 mq

Per esclusione, è dunque la sottozona Fa2 - Aree incolte -, a fornire l'aliquota di standard per lo sport al coperto, per una superficie pari a 263.519 mq, corrispondente al 23% dei complessivi 1.131.843 mq.

Tale sottozona - di cui già il comma 6 dell'art. 46 delle N.T.A. del PRG consente la trasformazione, anche per realizzare impianti sportivi seppure all'aperto -, per le sue peculiarità è quindi idonea a soddisfare lo standard di quartiere per attrezzature sportive anche al coperto.

Tuttavia, alla superficie complessiva delle Fa2, vanno sottratte le aree di 119.518 mq, la cui utilizzazione a fini edificatori è da escludere ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 24 - Norme sismiche e di difesa del suolo - delle N.T.A. del PRG. Tali aree inedificabili si identificano con quelle a media e alta instabilità riportate nella Tav 12 del PRG, nonché con quelle a rischio frana.

La superficie dell'Fa2 che può essere utilizzata anche parzialmente per realizzare impianti per lo sport al coperto, così depurata risulta di 144.001 mq, pari a circa il 12% della superficie dell'ambito Scudillo destinata allo standard del verde e dello sport. Conseguentemente le aree destinate a spazi verdi e sport all'aperto coprirebbero l'88% del complessivo ammontare dello standard di verde e sport.

3 Il progetto

3.1 I contenuti e i criteri di suddivisione del PUA – Unità minime d'intervento (UMI)

Il PUA ha come obiettivo di coniugare la realizzazione di un'attrezzatura sportiva a scala di quartiere con il recupero ambientale e la valorizzazione di uno spazio aperto di grande potenzialità.

Infatti occupa una posizione strategica in quanto, se da un lato è connesso ai margini di un quartiere densamente costruito e pressoché privo di sbocchi su aree verdi, paesisticamente rilevanti, dall'altro costituisce esso stesso l'occasione per realizzare un luogo di interesse pubblico che apra al quartiere la prospettiva sul parco dello Scudillo e, più in generale, sul panorama della città. Questo obiettivo viene perseguito realizzando, attraverso un investimento privato, una struttura per il tempo libero e lo sport costituita da un parco urbano attrezzato e di una struttura sportiva di uso pubblico.

Il PUA prefigura quindi un intervento di rilevante valenza paesaggistica, risultando in questo senso particolarmente significativa la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche dei luoghi per un organico e integrato accoglimento delle nuove attività.

Il pianoro sommitale e l'area verde che lo circonda sono destinati nel Piano a parco urbanopubblico, vengono così conservati e riqualificati spazi aperti esistenti e seminaturali.

Il salto di quota tra l'edificato soprastante (scuola elementare 60° Circolo e sue pertinenze) e l'area valliva, viene utilizzato per sistemare, su piani degradanti verso il vallone, la struttura sportiva. Tale soluzione elimina il brutale impatto del muro di contenimento di cemento armato esistente che in alcuni punti misura, rispetto alla sottostante quota di fondo del valloncetto, anche 12 metri.

L'inserimento paesaggistico è favorito da un parziale interrimento dei volumi costruiti e dalla sistemazione a verde delle coperture. Di fatto la struttura funge da raccordo tra i due versanti opposti del vallone, creando con questi una cavea semi-naturale aperta verso valle, in direzione nord-est.

Il PUA individua la suddivisione del territorio in aree denominate unità minime d'intervento (UMI) in relazione alle finalità preminenti, a loro volta suddivise in lotti funzionali detti unità minime d'intervento (u.m.i.). Le unità di intervento, di norma, sono singolarmente assoggettate a progetto unitario, per ciascuna delle quali il presente piano fissa il dimensionamento dei volumi e delle relative funzioni, i limiti di altezza, nonché la modalità di progettazione prevista.

Il PUA individua nello stralcio 3 unità minime d'intervento (UMI), identificate in base agli aspetti morfologici, e paesaggistici, alle possibilità di accesso e di fruizione, e alla compatibilità con le utilizzazioni sopra descritte:

- UMI 1 - parco;
- UMI 2 - complesso sportivo e sue pertinenze;
- UMI 3 – strada di accesso;

In riferimento alle sottozone del PRG in cui l'area si articola, nell' UMI 1, di superficie di circa 8.318 mq, prevale la sottozona Fa2 - incolto, e piccole porzioni della sottozona Fa3 – bosco.

A queste sottozone corrispondono rispettivamente le zone C – riserva controllata e B - riserva generale del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli.



Il Piano prevede per UMI 1 il ripristino delle alterate condizioni agronomiche, con la realizzazione di un agrumeto e la sistemazione dei percorsi di raccordo tra il pianoro e le aree di mezzacosta esposte a sud, da un lato e il valloncetto a nord .

L' UMI 2, di superficie di circa 3.770 mq, ricade completamente nella sottozona Fa2 – incolto, corrispondente alla zona C – riserva controllata del Parco metropolitano delle Colline di Napoli, e accoglie il volume costruito del complesso sportivo e le relative aree di pertinenza. L'edificio per la cui descrizione in dettaglio si rimanda all'apposito paragrafo di questa relazione, appare perfettamente integrato con il resto dell'opera per la presenza di tetti verdi, ed in simbiosi con le aree esterne cui è collegato da una serie di percorsi pedonali interni al lotto nel rispetto della riqualificazione naturalistica del sito e dell'integrazione e manutenzione della risorsa boschiva sul panorama esistente. Come si vedrà più oltre, l'edificio è quasi totalmente ipogeo, ottenendo un sistema in meno possibile impattante sia dal punto di vista ambientale che visivo.

Particolare importanza riveste quanto previsto dal PUA circa la sistemazione della fascia perimetrale che circonda e definisce l' UMI 1.

Infatti tale margine è stato inteso dal Piano come una fascia di sicurezza rispetto ai terreni che, circondando la proprietà, digradano rapidamente verso valle, costituendo un elemento unificante e paesaggisticamente qualificante dell'intervento nel suo insieme, da risolvere ricorrendo a soluzioni e tecniche di ingegneria naturalistica .

L' UMI 3, oltre alle UMI sopracitate, si deve aggiungere, sempre inserita nell'ambito PUA, l'area relativa alla strada di accesso da via Cavallino, per una superficie di 1500 mq + 60 mq derivati da porzione di proprietà del proponente il PUA) . Questa strada è di proprietà pubblica, ricadente in sottozona Bb e in parte residuale nella sottozona Fa2.

3.2 La forma del Piano Urbanistico Attuativo

Il Piano Urbanistico Attuativo “Le Driadi Village” assume valore ed effetti di piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni e, in quanto tale, è redatto ai sensi degli artt. 26, 27 della legge regionale 16/2004 e successive modifiche e integrazioni. Il PUA è inoltre redatto ai sensi della Variante al Piano Regolatore Generale di Napoli per il centro, la zona orientale, la zona nord occidentale di Napoli, approvata con DPGRC n. 323 dell'11 giugno 2004.

Il Piano definisce l'impianto complessivo dell'area compresa nell'ambito n. 36 – Scudillo, assoggettata a pianificazione esecutiva in conformità alle previsioni del PRG. Tale stralcio è stato individuato ai sensi dell'art. 2 delle norme tecniche di attuazione che espressamente dispone: *“La formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quota parte dell'ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito.”*

Tale area non risulta essere inclusa in nessuno dei due Piani Paesistici che riguardano il territorio cittadino.

L'area interessata dal presente Piano Urbanistico Attuativo e tutta l'area dell'intero ambito dello Scudillo sono comprese nel Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli ed sono quindi incluse tra le aree di interesse paesaggistico tutelate per legge di cui all'art. 142, comma 1 punto f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazione.

Per effetto dei suddetti vincoli paesaggistici le opere in attuazione del presente PUA saranno soggette nella fase di progettazione alla prevista procedura di valutazione paesaggistica.

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006 si precisa quanto segue. Il presidente della Giunta regionale Campania, con decreto n.

17 del 18.12.2009, ha emanato il nuovo *“Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania”*, pubblicato nel Burc n. 77 del 21.12.2009.

In particolare il comma 5 dell' art. 2 *“Ambito di applicazione”*, del citato regolamento individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a VAS. Tra questi, sono contenuti al punto c) *“i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale”*.

In data 05.03.2010, con delibera n. 203, la regione Campania ha approvato gli *“Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania”*. Tali indirizzi, tra l'altro, stabiliscono che *“...per tutte le fattispecie ricadenti nelle esclusioni dalla VAS, quindi, il soggetto proponente o il tecnico da questi incaricato potrà dichiarare, ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000, il criterio di esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS ai sensi del Regolamento VAS. Le amministrazioni procedenti, anche sulla scorta di tale dichiarazione, valuteranno l'esclusione e potranno comunque, ove ritenuto necessario, disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità nonostante l'ipotesi di esclusione di cui al citato comma 7, art. 2 del Regolamento VAS, motivando adeguatamente la decisione”*.

La proposta oggetto del presente PUA è rivolta prevalentemente alla conservazione e riqualificazione urbana di aree ricadenti in un contesto interessato da condizioni di seminaturalità (incolto), per la realizzazione di un parco urbano in conformità con gli obiettivi prefissati dal PRG e dalle norme di salvaguardia del Parco Metropolitano delle Colline in cui tali aree ricadono.

Pertanto sussistono per il PUA in questione, le condizioni di esclusione, di cui al citato art. 2 del Regolamento, con particolare riferimento al già citato punto c) del comma 5 che comprende *“i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale”*.

Ciò nonostante, si è comunque redatto l'apposito rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS.

3.3 La viabilità, gli accessi e i parcheggi

L'accesso a *“Le Driadi Village”* si colloca nell'area più qualificata di via Bernardo Cavallino, caratterizzata dalla fitta presenza di attività commerciali, dalla presenza, in aderenza al lotto d'intervento, della scuola elementare 60° Circolo, dalla prossimità della Chiesa e dell'Istituto delle Suore Betlemite al civico 53 della medesima via. Detta strada, nel regolamento viario del Comune di Napoli approvato con delibera del C.C. n. 210 del 21/12/2001, è classificata all'interno della rete della viabilità primaria cittadina come *“strada primaria ordinaria”*. Come tale la via Bernardo Cavallino è servita dal trasporto pubblico locale su gomma che consente la

connessione modale con il trasporto pubblico su ferro (Linea 1 della Metropolitana). La zona inoltre è ben servita dalle uscite della Tangenziale dell'Arenella e della Zona Ospedaliera.

Le caratteristiche della strada e le attività che vi si svolgono, la dotazione infrastrutturale e la connettività della rete trasportistica garantiscono la piena accessibilità sia veicolare, sia attraverso il trasporto pubblico del sito *de quo*, sia a scala locale che sovra locale.

Infine, considerata la centralità del sito, una significativa quota di fruitori delle opere previste dal presente PUA rientra entro una distanza utile per l'accesso pedonale, compresa la quota di fruitori proveniente dalle vicine strutture scolastiche.

Per l'analisi specifica dei dati sull'accessibilità dell'area si rimanda allo studio allegato al presente PUA .

Come già ricordato, l'accesso carrabile all'area d'intervento, all'altezza del civico n. 64 della Via Bernardo Cavallino, avviene attraverso un viale pubblico che, scendendo di quota, segue il perimetro del lotto occupato dall'edificio scolastico comunale 60° Circolo, in aderenza al lotto di proprietà della società *“Le Driadi”* s.r.l. Da tale viale si accede direttamente alle due aree di parcheggio:

- il parcheggio P1 realizzato in copertura al volume costruito che accoglie il centro sportivo, con una superficie di 1.130 mq, corrispondente a un numero di posti auto minimo di 37, compresi quelli riservati ai portatori di handicap, e 10 posti per motoveicoli;
- il parcheggio P2 realizzato a raso, tra la copertura dell'edificio e il pianoro sommitale del parco urbano, con una superficie di 1.050 mq, corrispondente a un numero di posti auto di 38.
- vi sono 2 stalli per parcheggi handicappati > 1/50 come previsto dalla normativa e diversi spazio di parcheggio per le biciclette.

Il dato dimensionale dei parcheggi in progetto rispetta quanto previsto ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 1150/42. In base alla disposizione richiamata infatti, nelle nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi ad oggi nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi. Il parametro in base a cui calcolare il rapporto di cui sopra (circolare n. 3210 Ministero Lavori Pubblici 28 ottobre 1967) è costituito unicamente dalla cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione delle altre parti di edificio che non siano tali (volumi accessori).

Nel caso di specie il volume utile totale a cui fare riferimento è quello dell'edificio destinato a centro sportivo, che, escludendo i volumi destinati a locali tecnici, corrisponde a 15.052,68 mc. Tale dato da' luogo ad una superficie minima da destinare a parcheggi di 1.505 mq, inferiore alla somma delle superfici dei parcheggi effettivamente previsti che è di 2.180 mq.

L'accesso alle strutture in progetto avverrà, a norma di legge, in assenza di barriere architettoniche, tutti i livelli sono serviti da ascensore dimensionato per handicappati, l'accesso al piano vasca è assicurata da servoscala e la discesa in vasca avviene a mezzo apposita "capra". Per quanto riguarda gli effetti sul traffico locale conseguenti alla realizzazione dell'intervento, rimandando allo specifico elaborato allegato al presente Piano, si può affermare in sintesi che l'incremento di traffico conseguente alla messa a regime dell'attrezzatura presenta valori del tutto trascurabili ed assorbibili facilmente dal sistema viario esistente.

Rimandando allo studio di dettaglio sull'impatto acustico allegato al presente PUA, si precisa che si è studiato il parcheggio delle auto al fine di ridurre la rumorosità prodotta.

3.4 Il dimensionamento e il progetto dell'attrezzatura

Come già esposto, le finalità dell'intervento proposto consistono essenzialmente nel recupero paesaggistico, funzionale ed ambientale dell'area, da attuarsi tramite interventi volti a perseguire i seguenti obiettivi:

- Stabilizzazione e messa in sicurezza del territorio con opere di ingegneria naturalistica;
- Realizzazione di attrezzature sportive, naturalistiche e didattico/ricreative di uso collettivo.

Il progetto si è conformato alla natura dei luoghi con lo scopo di valorizzarli e di recuperarli, mitigando lo stato di degrado che in parte si riscontra a fronte delle rilevanti potenzialità dell'area, dovute in primo luogo a un'ottima accessibilità ed ad una posizione strategica nel cuore del centro abitato della municipalità V, nonché alla vista panoramica sulla città e sul golfo goduta da un'ampia parte del lotto.

L'ipotesi progettuale si articola nei seguenti temi:

- Il parco urbano- UMI 1,
- Complesso sportivo e sue pertinenze - UMI 2,

3.4.1 Il parco urbano- UMI 1

L' UMI 1 è interamente destinata nel PUA alla sistemazione dei terreni con il recupero e l'integrazione della vegetazione esistente per realizzare un parco urbano di uso pubblico con vista sul golfo.

L'area svolge nel progetto una funzione eminentemente sociale, ambientale e paesaggistica, e rientra nella più ampia destinazione dello stralcio in oggetto ad attrezzatura di quartiere per il verde e lo sport.

Le opere previste non prevedono alcuna forma di utilizzazione fondiaria del terreno ma solo sistemazioni agronomiche e percorsi pedonali per la fruizione del verde.

Lo studio agronomico *ante e post operam*, a cui si rimanda per le indicazioni di dettaglio sulle soluzioni proposte con riferimento alle opere a verde, ha messo in rilievo come, pur essendo l'area oggetto dell'intervento inserita in un'ambientazione mediterranea di tipo costiero e pur soddisfacendone le caratteristiche principali, le associazioni floristiche sembrano comunque lacunose e ciò specialmente in riferimento ai rapporti di consistenza reciproci ossia alle percentuali di composizione delle diverse specie. Con riferimento ad alcune specie comuni nell'area costiero-mediterranea, addirittura, se n'è notata la totale o quasi assenza. Vi sono, quindi, poche specie fortemente rappresentate e molte altre che lo sono meno o addirittura assenti. Il parco urbano nasce dunque dalla volontà di ristabilire, recuperare, ricreare un livello naturale accettabile di biodiversità che, beninteso, non coincide con l'introduzione o l'uso indiscriminato di un gran numero di specie ed ecotipi di varia provenienza, ma è tale quando non prescinde dall'impiego di ecotipi locali.

Questi ultimi pongono anche minori problemi di coltivazione e successivo attecchimento, stante la loro maggiore frugalità ed in generale la loro maggiore adattabilità all'ambiente in cui si sono selezionati.

La rinaturalizzazione, dunque - che si giova del mantenimento pressoché integrale delle superfici a verde esistenti, seppur recuperate per una differente utilizzazione - ripropone comunque le memorie dell'agricoltura tipica locale, in auge per secoli sulle colline napoletane.

3.4.2 Complesso sportivo e sue pertinenze - UMI 2

Come già descritto, in tale area il PUA prevede:

- l'edificazione di un'attrezzatura per svolgimento al coperto di attività sportive comprendente piscina e palestre;
- la realizzazione di un parcheggio a raso, posto tra la copertura dell'edificio e il pianoro sommitale del parco urbano;

I volumi utili ed accessori del complesso sportivo sono pari a $15.052,68 + 6.901,95 = 21.954,63$ mc compresi i locali tecnici.

Dal punto di vista dell'impatto visivo, la struttura appare come immersa nel valloncetto e addossata all'esistente muro di contenimento del terrapieno a monte. Infatti il volume del complesso sportivo è per circa i due terzi entro terra (14.813,27 mc), essendo quello fuori terra corrispondente a 7.141,36 mc.

Di questa volumetria sono visibili, parzialmente, soltanto i fronti che si affacciano verso valle dei livelli -1 e -2 e le relative coperture.

Inoltre l'impatto visivo è ulteriormente mitigato dalla scelta progettuale di realizzare sulle

coperture dei sistemi di verde pensile estensivo, a bassa manutenzione e con ridotte esigenze idriche (tetto verde).

Oltre al beneficio estetico, la scelta del tetto verde offre anche indubbi vantaggi ecologici:

- riduzione dei costi di riscaldamento-condizionamento: l'insieme del terreno e della vegetazione costituiscono un eccellente isolante al fabbricato sottostante;
- mitigazione microclimatica: il giardino pensile riduce il carico termico entrante negli ambienti in quanto il tetto-giardino trattiene ed accumula dal 50 al 90% dell'acqua piovana e la restituisce poi all'ambiente per evapotraspirazione. Con l'evaporazione l'aria diviene più umida e, rinfrescandosi, riduce la percezione di aria asciutta e polverosa, caratteristica appunto delle isole di calore negli insediamenti urbani;
- attenuazione dei picchi di deflusso idrico: la capacità di trattenere le acque meteoriche riduce i picchi di deflusso idrico evitando che l'acqua si diriga direttamente verso gli scarichi. Nel caso di precipitazioni abbondanti, lo smaltimento è ritardato, riducendo la pressione sui condotti di scarico;
- isolamento acustico: le coperture verdi costituiscono un ottimo isolante acustico in quanto le basse e le alte frequenze sono assorbite rispettivamente dal substrato di coltura e dalla vegetazione;
- captazione delle polveri: il giardino pensile trattiene le polveri trasportate dal vento che si depositano su esso e trattiene le sostanze nocive che vengono metabolizzate dalle piante.



Esempio di tetto verde

La copertura superiore, a quota di calpestio – 1,80 rispetto alla strada di accesso, si raggiunge agevolmente con una rampa carrabile dal viale di accesso al lotto (quota 0.00) ed è utilizzata per realizzare il già citato parcheggio pensile, dove sia gli stalli di sosta che i corselli sono inerbiti, mentre le barriere perimetrali longitudinali sono realizzate con vegetazione arbustiva di macchia mediterranea.

La copertura inferiore, a quota - 8,10 m, costituisce un giardino con copertura erbacea, arborea e arbustiva, in cui sono ricavati grandi lucernai che danno luce alla sottostante area delle piscine, e che si inserisce paesisticamente nel contesto circostante raccordandosi visivamente con i versanti esistenti.

L'area di sedime dell'edificio ha una superficie di circa 2.450 mq, al netto del cavedio retrostante, e pertanto occupa circa il 20% dell'area complessiva del lotto (8318+3770-60=12.148 mq).

L'edificio si sviluppa parallelamente al muro di contenimento del terrapieno retrostante ed ha la sagoma di un solido composto da parallelepipedi di differente altezza. La quota di calpestio del livello più basso (cui corrispondono i locali tecnici) è a – 15,10 m rispetto alla quota 0.00 del viale carrabile d'accesso.

Il volume più arretrato, separato dal muro di contenimento da un cavedio, si articola su tre livelli:

- quello superiore (a quota – 6,30 m), che accoglie le palestre, gli uffici e un punto ristoro, prospetta e da' accesso sul tetto giardino (- 8,10 m) del volume destinato alla piscina;
- quello intermedio (a quota – 10,50 m), con gli studi, un'altra palestra, spogliatoi e servizi, da' accesso all'area piscine che si sviluppa a quota inferiore (- 12,40 m);
- quello più basso (a quota – 15,10 m) accoglie, come si è detto i locali tecnici

Il secondo volume, collegato al primo come detto, accoglie una piscina a sei corsie e locali destinati alla sauna e bagno turco.

Tutti i manufatti su descritti sono realizzabili con metodologie tradizionali e collaudate, nel rispetto della normativa urbanistica (PRG, regolamento edilizio, ecc.) e di quella tecnica (norme antisismiche di settore, igienico-sanitarie, paesaggistiche, ecc.).

Rimandando allo studio di dettaglio sull'impatto acustico allegato al presente PUA, si precisa che, per contenere le emissioni rumorose entro i limiti prescritti per la zona in cui ricade l'area (Classe II) dal Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli per il periodo diurno e notturno, saranno adottati adeguati accorgimenti tecnici quali:

- gli impianti installati saranno del tipo silenziato e scelti in base alle normative in materia di acustica ambientale;
- il posizionamento di impianti rumorosi avverrà nel terzo piano interrato;
- intorno alle griglie di aerazione poste sul tetto del primo piano interrato verranno ubicati arbusti di media grandezza per creare una barriera naturale alla propagazione sonora.



Ante operam



Post operam

TABELLA SUPERFICI UTILI E ACCESSORIE DEL COMPLESSO SPORTIVO

	Superficie utile	Superficie accessoria	TOTALE
piano 0	-	2 266,07 mq	2 266,07 mq
piano -1	1 344,70	100,31 mq	1 445,01 mq
piano -2	2 291,53	158,76 mq	2 450,29 mq
piano -3	-	1 536,39 mq	1 536,39 mq
TOTALE	3 636,23 mq	4 061,53 mq	7 697,76 mq

TABELLA VOLUMI UTILI E ACCESSORIE DEL COMPLESSO SPORTIVO

	Volume utile	Volume accessorio	TOTALE
piano 0	-	-	0,00 mc
piano -1	5 378,80 mc	292,28 mc	5 671,08 mc
piano -2	9 673,88 mc	809,68 mc	10 483,56 mc
piano -3	-	5 800,00 mc	5 800,00 mc
TOTALE	15 052,68 mc	6 901,95 mc	21 954,63 mc

TABELLA VOLUMI FUORI ED ENTRO TERRA DEL COMPLESSO SPORTIVO

	Volumi fuori terra	Volumi entro terra	TOTALE
piano 0	-	-	-
piano -1	4 255,13 mc	1 415,95 mc	5 671,08 mc
piano -2	2 886,23 mc	7 597,33 mc	10 483,56 mc
piano -3	-	5 800,00 mc	5 800,00 mc
TOTALE	7 141,36 mc	14 813,27 mc	21 954,63 mc

3.4.3 La strada di accesso – UMI 3

Come già descritto, in tale area il PUA prevede un intervento sulla strada di accesso pubblica esistente mediante opere di adeguamento e riqualificazione della sede stradale esistente (realizzazione di strato di base, binder ove necessario e tappetino di usura), l'adeguamento del marciapiede e dell'impianto di illuminazione pubblica. Parte dell'adeguamento è già stato realizzato come da Ordinanza Sindacale Municipalità V prot. n. 725 del 31-05-2013 in ottemperanza alle specifiche del verbale di sopralluogo del 22-04-2013. In particolare sono stati ripristinati l'impianto citofonico della scuola, il cancello, i manufatti fognari, le griglie caditoie stradali e parte del conglomerato bituminoso per le buche macroscopiche.

3.4.4 Reti e sottoservizi

Le realizzazioni descritte nel presente PUA necessitano di sottoservizi interni con allacciamenti alle reti infrastrutturali presenti nell'area limitrofa alla proprietà, sulla via Bernardo Cavallino.

Si prevede di realizzare i seguenti sottoservizi interni al lotto:

- Rete acqua potabile;
- Rete gas metano;
- Rete di scarico acque nere;
- Rete di scarico e recupero acque meteoriche;
- Rete elettrica, telefonica e dati;

In particolare, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue urbane è prevista la realizzazione di una vasca interrata di rilancio delle acque nere di circa 10 mc nell'area prospiciente il complesso sportivo, con idonee pompe di sollevamento e rilancio alla fognatura pubblica di via Cavallino.

Verrà inoltre realizzata, sempre interrata sul fondo del valloncetto esistente, una vasca di accumulo per le acque piovane di 180 mc, dove confluiranno, opportunamente canalizzate, le acque meteoriche provenienti dal volume costruito, che saranno riutilizzate per l'irrigazione e per l'accumulo di acqua destinata a riserva idrica per l'impianto VVF.

4. Il modello economico e gestionale

Le due UMI in cui si articola il PUA saranno governate, per gli aspetti economico gestionali, attraverso la conduzione unitaria dell'attrezzatura nel suo complesso. Verranno in tal modo ripartiti i costi della manutenzione e gestione del verde, nel quadro del più ampio bilancio delle attività e dei servizi che potranno svolgersi all'interno dell'area stessa.

Nelle previsioni la gestione della struttura potrà essere affidata a soggetti particolarmente qualificati nel settore del fitness e del benessere e dei servizi connessi, nonché nella gestione e manutenzione degli spazi verdi. Questi soggetti sono interessati a gestire impianti sportivi all'interno dei quali è possibile praticare diverse discipline, proponendo il format del "villaggio fitness", comprendente anche aree ristoro e spazi per il relax.

Nel caso di specie si evidenzia come gli obiettivi del PUA si conformino al modello di riferimento (format "villaggio fitness"), considerando la scelta del progetto di riservare alle aree verdi riquilificate buona parte dell'intero terreno.

La proposta e in particolare il progetto preliminare de "Le Driadi Village" risponde ai criteri e ai requisiti prestazionali delle attrezzature sportive di ultima generazione che coniugano la concezione del benessere con il divertimento, il tempo libero e la socialità. Dal punto di vista della qualità delle scelte progettuali e prestazionali si evidenziano tra le altre: l'utilizzo

dell'armatura urbana esistente (viabilità, reti, trasporti, ecc.); il contenimento del consumo del suolo; la conservazione dei caratteri costitutivi del paesaggio intesa come implementazione del valore economico; il risparmio energetico (con il ricorso a coperture verdi, utilizzo di energie rinnovabili, raccolta e riciclo delle acque meteoriche, ecc.)

Nel caso del complesso sportivo "Le Driadi" le attrezzature previste dal PUA comprendono:

- la palestra fitness/body building con postazioni body building, postazioni spinning e macchine cardio fitness, tv al plasma, radio, area training;
- sala Spinning;
- sala Blast dedicata all'attività motoria dei più piccoli;
- sale per Pilates, yoga, ginnastica correttiva e riabilitativa, arti marziali, ballo;
- piscina a sei corsie;
- locali destinati alla sauna, bagno turco, doccia jet e doccia scozzese;
- bar/ristorante all'interno del complesso sportivo;

In riferimento agli aspetti occupazionali, si prevede che a regime possano trovare occupazione, come personale dipendente e non (incluso i collaboratori occasionali), almeno 3 istruttori ISEF e 7 istruttori/insegnanti/maestri, 1 responsabile tecnico, 3 addetti amministrativi, 3 custodi /inservienti, 2 estetiste.

Anche per la manutenzione dell'area verde si prevedono n. 3 addetti occupati, a regime.

Inoltre per l'attività di ristorazione, ad uso esclusivo dell'attrezzatura, si prevede l'occupazione di 1 cuoco, 1 cameriere.

L'accesso alla struttura sarà realizzato principalmente tramite quote e tessere da cui si stima possa arrivare il 63% dei ricavi (dati Agenzia delle Entrate). La restante parte dei ricavi proviene da corsi e lezioni a pagamento (si stima circa il 35% dei ricavi), noleggio degli impianti sportivi (34% dei ricavi) e ingressi giornalieri per la piscina (16% dei ricavi).

Le attività e le attrezzature previste consentono di ipotizzare per questa struttura anche forme di convenzionamento con il sistema sanitario regionale con particolare riferimento al campo della prevenzione cardiovascolare e del recupero motorio, tanto più che "Le Driadi Village" sono collocate in prossimità del polo ospedaliero cittadino.

Infine l'assoggettamento all'uso pubblico previsto dal PRG comporta la sottoscrizione della convenzione tra il Comune e il soggetto Proponente al fine di regolamentare l'utilizzo della struttura nel suo complesso da parte di determinate categorie di utenti quali scolaresche, portatori di handicap, anziani, ecc.

5. Quadro economico

QUADRO ECONOMICO

Quadro economico realizzazione centro sportivo e parco urbano		
		Euro
A	Importo dei lavori	
A1	realizzazione centro sportivo	5.314.833,29
A2	realizzazione parco urbano	227.876,82
A3	sommano lavori A1+A2	5.542.710,11
B	Somme a disposizione	
B1	Accantonamento per imprevisti	310.000,00
B2	spese tecniche	530.000,00
B3	varie (pubblicazioni gara, Anac, etc)	25.000,00
B4	IVA su lavori e imprevisti (10% di A3 e B1)	585.271,01
B5	oneri previdenziali su spese tecniche (4% di B2)	21.200,00
B6	IVA spese tecniche (22% di B2 e B5)	121.264,00
B7	Totale somme a disposizione	1.592.735,01
C	Costo totale dell'intervento	7.135.445,12

Quadro economico realizzazione strada		
		Euro
A	Importo dei lavori	
A1	realizzazione strada	41.818,57
B	Somme a disposizione	
B1	Accantonamento per imprevisti	10.000,00
B2	spese tecniche	4.800,00
B3	IVA su lavori e imprevisti (10% di A1 e B1)	5.181,86
B4	oneri previdenziali su spese tecniche (4% di B2)	192,00
B5	IVA spese tecniche (22% di B2 e B5)	1.098,24
B6	Totale somme a disposizione	21.272,10
C	Costo totale dell'intervento	63.090,67