

INDICE

01. Premessa e natura dell'incarico	<i>pag.02</i>
02. Proprietà, dati catastali e titolarità all'oltro	<i>pag.05</i>
03. Inquadramento urbanistico – normativo	<i>pag.07</i>
04. Chiarimenti circa l'applicazione della fascia di rispetto autostradale	<i>pag.11</i>
05. Descrizione dello stato di fatto	<i>pag.15</i>
06. Progetto: linee guida e strategie progettuali	<i>pag.17</i>
07. Progetto architettonico	<i>pag.21</i>

01. Premessa e natura dell'incarico

La sottoscritta arch. Sandra Brusco, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], regolarmente abilitata all'esercizio della professione e iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° [REDACTED] in rappresentanza della Società ARGO S.R.L. esercente l'attività di ingegneria, con sede in Napoli alla via [REDACTED] CAP [REDACTED], part. I.V.A. n. [REDACTED], incaricata dalla Società AMC S.R.L. con sede in [REDACTED], [REDACTED], alla Via [REDACTED], iscritta al registro imprese di Napoli con P.IVA [REDACTED], nella persona del legale rappresentante sig. Enrico Perillo, nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente ad [REDACTED] in via [REDACTED], C.F. [REDACTED] in qualità di promissaria acquirente dell'area di intervento sita in via San Domenico s.n.c e costituita da n. 2 particelle identificate al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 127 p.la 443 e al foglio 128 p.la 901 (area totale di intervento – 4308 mq), di elaborare il presente progetto per la realizzazione di una attrezzatura sportiva con finalità didattiche e di esercizio con parco a verde convenzionati ai sensi dell'intervento n. 37 della tavola 8 "specificazioni", come previsto dalla Variante al Piano Regolatore Generale – centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale – e di parcheggi interrati non pertinenziali per n. 4 livelli, ai sensi dell'art.17 comma 3 e 4 delle N.T.A. della suddetta Variante al Piano Regolatore Generale. Di questi ultimi, n. 2 piani rappresenteranno parcheggi di relazione all'attrezzatura e parco a verde, calcolati sulla base delle esigenze di utilizzo delle attrezzature convenzionate e da realizzare così come regolamentato dalla normativa vigente in materia, e n. 2 piani, opportunamente compartimentati e indipendenti dai precedenti, destinati a box auto la cui vendita risulta necessaria alla sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione, come meglio chiarito all'interno del capitolo 06 "Progetto: linee guida e strategie progettuali" della presente relazione.

Al fine di garantire la piena comprensione e l'integrità del progetto, essendo evidente il differente iter autorizzativo che seguiranno le diverse tipologie di intervento e l'impossibilità di realizzazione parziale dello stesso, la presente relazione di progetto è indirizzata alla presentazione dell'istanza in oggetto; mantenendo tuttavia carattere generale sulla

descrizione dell'intero progetto, favorendo quindi una valutazione complessiva.

A tal fine, contestualmente alla presentazione dell'istanza si allega lettera di chiarimento ricevuta da Tangenziale di Napoli s.p.a. prot. TANA/NA/2023/0001970/EU del 21.11.2023 in merito all'applicabilità delle distanze nelle fasce di rispetto, in cui si evince come la particella- identificata al N.C.T. al foglio n. 128 particella 965 confinante con la particella n. 901 foglio 128 oggetto di intervento- risulti inclusa all'interno di un piano di riorganizzazione e riclassificazione delle aree adiacenti il sedime stradale. Tale questione sarà meglio esplicitata e chiarita all'interno del capitolo 04 "*Chiarimenti circa l'applicazione della fascia di rispetto autostradale*" della presente relazione.

Visto quanto descritto

REDIGE

sotto la sotto la propria responsabilità, dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale e consapevole delle responsabilità civili e penali a cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci,

la presente relazione tecnica relativa alla proposta progettuale suddetta al fine di ricevere parere di competenza da Codesto UFFICIO, per il rilascio delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori di cui sopra.



Fig.01 – Ortofoto di inquadramento – fonte: googlemaps

02. Proprietà, dati catastali e titolarità all'inoltro

Le aree interessate dal progetto, site in via San Domenico s.n.c., Municipalità 9 – Pianura, Soccavo e censite al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 127 p.la 443 di circa 239 mq e al foglio 128 p.la 901 di circa 4069 mq (area totale di intervento – 4308 mq), così come riportato da visure catastali allegate, sono pervenute all'attuale proprietà INIZIATIVA CENTRO SUD S.R.L. con sede in Napoli alla via Delle Repubbliche Marinare nn. 124 e 128, 80147, Napoli, iscritta al registro imprese di Napoli con C.F. [REDACTED] nella persona del legale rappresentate dott. Diego Sodo, per atto di compravendita Repertorio n.26500 Raccolta n. 9147 del 31.10.2007, registrato al n.15647 Reparto PI di Napoli 1 il 12.11.2007 dal Pubblico Ufficiale Notaio Santangelo Enrico avente sede in Napoli **di cui si allega titolo.**

In data 30.12.2022 viene presentata proposta irrevocabile di acquisto dei terreni oggetto della presente relazione da parte della Società AMC S.R.L., che a seguito dell'accettazione dell'offerta da parte della proprietà INIZIATIVA CENTRO SUD S.R.L., diviene promissaria acquirente dell'area e pertanto autorizzata all'inoltro di tale progetto.



Fig.02 – VAX di inquadramento catastale foglio 127 particella 443



Fig.03 – VAX di inquadramento catastale foglio 128 particella 901

03. Inquadramento urbanistico-normativo

L'area interessata dal progetto - formata da n. 2 particelle di superficie pari a circa 239 mq e 4069 mq (area totale di intervento: 4308 mq) costituenti un lotto ineditato in un contesto fortemente antropizzato - è stata analizzata dal punto di vista urbanistico-normativo per assicurare la miglior soluzione progettuale, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente al fine del rilascio delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'intervento in oggetto.

Per quanto concerne la vigente disciplina urbanistico-edilizia, come meglio dettagliato di seguito, vista la Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC n.29 del 14 giugno 2004) e tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme dei piani sovraordinati, l'area oggetto di richiesta ricade per la sua totalità:

- nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinate dagli artt.31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323/2004;
- Nel perimetro del centro edificato, così come individuato con delibera consiliare del 04 luglio 1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;
- Nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n.42/2004, località Camaldoli e adiacenze decreto n. 33 con vincolo ai sensi della L.1497/39;
- nella zona II della zonizzazione acustica - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale di carattere rurale con bassa densità di popolazione, caratterizzate da traffico veicolare lento; aree di interesse turistico-paesaggistico; aree attrezzate per lo sport;
- nella tavola 12 – vincoli geomorfologici - della Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC n.29 del 14 giugno 2004) in area a bassa instabilità;

- Come si evince dalla tabella di tutela del suolo che fa riferimento a quanto prescritto dal Piano Stralcio per la tutela del Suolo e delle Risorse Idriche in classe di tutela ambientale alta con vegetazione tirrenica-submediterranea a *Rubus ulmifolius*.

Per quanto interessa la sola particella 901 foglio 128 ricade per la sua totalità nella tavola 8 "specificazioni" intervento n. 37, come immobile reperito a istruzione, interesse comune e parcheggi.

Quest'ultima, risulta in parte soggetta a vincolo di inedificabilità, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 28, comma 1, lettera "a" del d.P.R. n.495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", in merito alle distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati da rispettare nel caso di nuove costruzioni. Nel caso in esame, considerata la classificazione di tipo A, risulta obbligatorio osservare una fascia di rispetto di 30 m di inedificabilità dal confine stradale.

Sulla base di quanto descritto, la realizzabilità dell'intervento così come proposto risulta compatibile alla vigente disciplina urbanistica, al netto dei chiarimenti sulle modalità di applicazione della fascia di rispetto autostradale, così come normata dal d.P.R. n.495/1992 art. 28, che saranno meglio dettagliate nel capitolo seguente.

Infine, la realizzazione di parcheggi interrati è disciplinata dalla normativa di settore e da quanto previsto dalle Norme d'Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC n.29 del 14 giugno 2004) all'art.17 della suddetta norma.

Nello specifico la realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziale non pertinenziale è consentita nel sottosuolo degli immobili destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi, così come previsto dai commi 3 e 4 della norma precedentemente richiamata in cui si specifica che *"La realizzazione resta condizionata alla sistemazione in superficie delle attrezzature pubbliche previste secondo tipologie e requisiti che l'Amministrazione fornirà al proponente all'avvio del procedimento. [...] Il rilascio del provvedimento legittimante alla realizzazione dei parcheggi di cui al precedente comma 3, è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale il richiedente si impegna a*

cedere al Comune il diritto perpetuo all'utilizzazione della superficie dell'area, e a realizzare, a proprie spese, attrezzature a verde come previsto dal progetto approvato. In alternativa alla realizzazione, il richiedente può versare una somma equivalente al costo previsto dal progetto approvato per la realizzazione diretta dell'attrezzatura. Nel caso che il piano preveda un'attrezzatura diversa dal verde, il richiedente deve versare al comune la sola somma corrispondente al costo dell'attrezzatura a verde. Il richiedente deve depositare una somma o apposita polizza fidejussoria per consentire al Comune l'intervento diretto alla realizzazione delle attrezzature pubbliche previste sulle coperture dei parcheggi, in caso di omissione da parte del titolare del provvedimento"

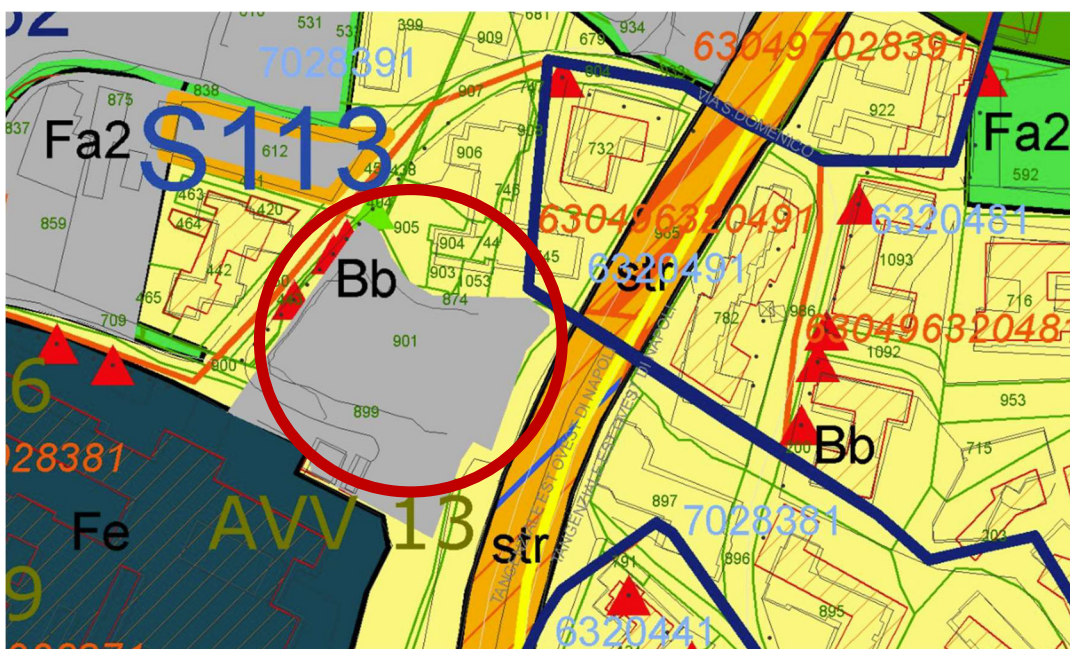


Fig.04 - inquadramento urbanistico P.R.G.

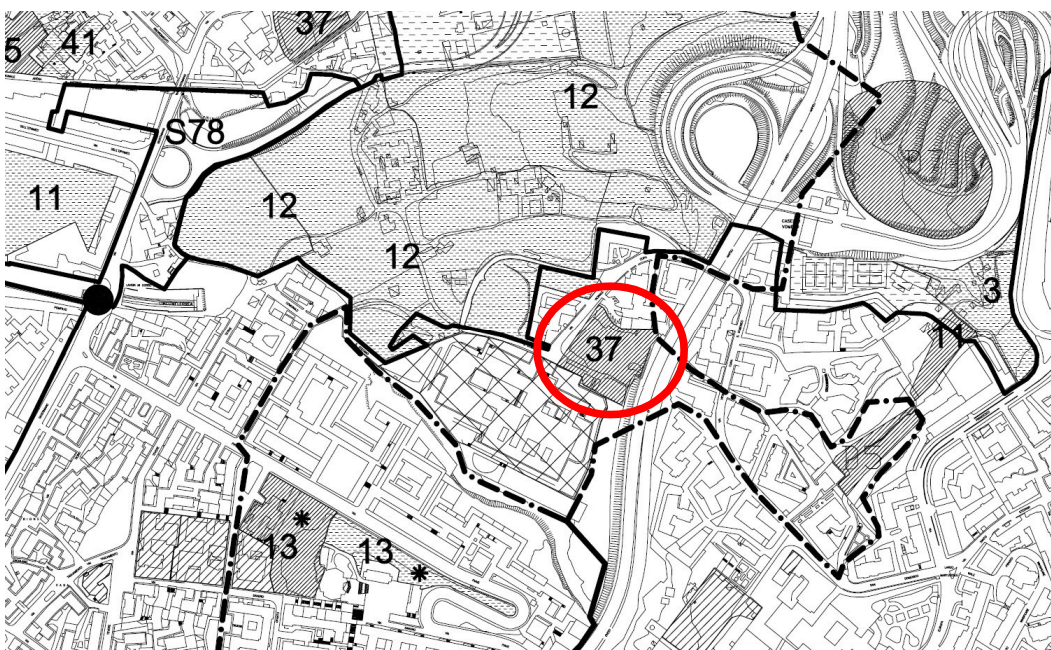


Fig.05 - inquadramento urbanistico P.R.G. - tav.8 Specificazioni

04. Chiarimenti circa l'applicazione della fascia di rispetto autostradale

Come emerso dall'analisi urbanistica-normativa e dall'analisi catastale allegata, in merito alla titolarità del terreno identificato al foglio n. 128 particella 965 del N.C.T. del Comune di Napoli confinante con la particella n.901 foglio 128 oggetto di intervento, seguono, in questo capitolo, chiarimenti sulle modalità di applicazione della fascia di rispetto autostradale, così come normata dal d.P.R. n.495/1992 art. 28, che hanno portato alla definizione del progetto presentato.

A seguito della su indicata analisi, è chiaramente emersa la necessità di approfondire la questione nel dettaglio, in quanto, allo stato attuale, avrebbe totalmente compromesso l'apertura dalla conferenza dei servizi e la conseguente realizzabilità dell'operazione. Pertanto, è stata effettuata, da parte della scrivente, una seria ricostruzione storica e un'interpretazione normativa che hanno portato alla richiesta di parere preventivo alla Società Tangenziale di Napoli s.p.a. pervenuta in data 21.11.2023 con prot. TANA/NA/2023/0001970/EU.

L'art. 28, comma 1, lettera "a" del d.P.R. n.495/1992 *"Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"*, richiamato precedentemente, chiarisce in merito alle distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati- da rispettare nel caso di nuove costruzioni- l'obbligo di osservare una fascia di rispetto di 30 m di inedificabilità dal confine stradale per i tratti viari classificati come tipo A (caso in esame).

Il confine stradale, così come definito dall'art. 3, comma 10 del d.P.R. n.285/1992 *"Codice della strada"*, è identificato come *"limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea"*. Pertanto, il primo passaggio ha riguardato la perimetrazione esatta del limite della proprietà stradale andando al contempo ad analizzare la variazione proprietaria che ha riguardato tale parte del tessuto urbano.

Da quest'analisi, come più volte specificato, è emersa la chiara appartenenza dell'area identificata al foglio n. 128 particella 965 del N.C.T. del Comune di Napoli e confinante con

la particella n.901 foglio 128 oggetto di intervento, alla Società Tangenziale di Napoli s.p.a.. Tale emergenza rispetto alla regolarità della particella, che segue in maniera più o meno omogenea il percorso stradale, risulta chiaramente legata alle attività di realizzazione del viadotto stesso che, attraverso tale lingua, permetteva l'accesso diretto ai piloni da via San Domenico ed ha pertanto spinto verso ulteriori considerazioni. A seguito dello sviluppo urbano che ha interessato in maniera massiccia l'area in questione, anche attraverso la formazione di nuove proprietà che hanno intercluso il collegamento diretto precedentemente richiamato, tale funzione originaria di connessione tra l'area sottostante i piloni e la strada pubblica è andata persa. La dimostrazione del mancato utilizzo per attività legate alla gestione del tratto in esame attraverso la particella analizzata è lo stato di totale abbandono con conseguente crescita spontanea di vegetazione, in cui quest'ultima versa.

A seguito di queste considerazioni, è stata inviata dalla scrivente, richiesta di chiarimenti in merito a tale porzione della particella all'ente gestore, in quanto limitante dal punto di vista della fattibilità del progetto presentato. Conseguente a questa richiesta è pervenuta in data 21.11.2023 il chiarimento sopracitato con il quale Tangenziale di Napoli S.p.A, di concerto con il Ministero Concedente, afferma sia in fase di sviluppo *“un piano di riorganizzazione e riclassificazione delle aree adiacenti il sedime stradale, ridefinendo le particelle nella misura in cui non risultano più funzionali all'esercizio autostradale al fine di omogenizzare la fascia di rispetto”*. In tale piano di riorganizzazione risulta individuata anche la porzione di particella oggetto del chiarimento che sarà *“pertanto, riperimetrata sulla base della valutazione di concreta utilità funzionale alla sede stradale”*. Al termine di tale procedimento sarà quindi fornito da parte di Tangenziale di Napoli S.p.A. parere e nulla osta in merito al progetto presentato in questa relazione. Tale parere consente di superare l'impresentabilità della proposta di intervento permettendo di acquisire i pareri altri necessari alla realizzabilità del progetto stesso in attesa della chiusura del processo di riorganizzazione sopracitato.



Fig.06 – Grafico riassuntivo proprietà situazione fascia di rispetto

Tangenziale di Napoli s.p.a.

Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Autostrade per l'Italia SpA

---- Ns. Rif. protocollo TANA/NA/2023/0001970/EU
21/11/2023 ----

OTE/EPA

Spett.le

AMC S.r.l.

[Redacted]

C/o

Argo Ingegneria

[Redacted]

argo_ingegneria@pec.it**OGGETTO: Autostrada A56 - Tangenziale di Napoli.**

Richiesta Parere preventivo sui limiti di applicabilità delle distanze nelle fasce di rispetto per un intervento di Edificazione nell'area confinante con la Tangenziale di Napoli censita al NCT Fg. 128, Part. 901, con accesso da Via San Domenico S.n.c. – Ditta AMC srl

Si fa riferimento alla richiesta di parere in oggetto, formulata da Codesta Società.

A riguardo, la Scrivente rappresenta come stia sviluppando, di concerto con il Ministero Concedente, un piano di riorganizzazione e riclassificazione delle aree adiacenti il sedime stradale, ridefinendo le particelle nella misura in cui non risultano più funzionali all'esercizio autostradale ed al fine di omogenizzare la fascia di rispetto.

In tale piano di riorganizzazione ricade, altresì, la particella di cui all'oggetto la quale, pertanto, sarà ripermetrata sulla base della valutazione di concreta utilità funzionale alla sede stradale.

Avuto riguardo alla Vostra richiesta, potremo, pertanto, fornire più preciso parere e nulla osta all'esito del completamento di tale procedimento.

Cordiali Saluti.

Tangenziale di Napoli S.p.A.
Operations, Tecnica ed Esercizio
Antonio Iannaccone


 Sede e Direz.: 80126 NAPOLI – Via Cinthia – Svincolo Fuorigrotta
Tel. PBX 081.7254111 – FAX 081.5625793 – Cap. Soc. € 108.077.490,00
P.IVA 01368900633 – C.F. e Registro Imprese Napoli 01513210581
R.E.A. n. 246174/66



Fig.07 – Parere preventivo di Tangenziale di Napoli s.p.a.

05. Descrizione dello stato di fatto

L'area di progetto in via San Domenico è situata all'interno del quartiere di Soccavo, Municipalità 9 (NA) al limite del quartiere Vomero - Municipalità 5 - . Il lotto di intervento riveste una rilevanza strategica e significativa per la sua natura di vuoto urbano, in un contesto consolidato e fortemente antropizzato del rione e della città nel suo complesso dove risultano evidenti la carenza di spazi verdi, servizi e parcheggi.

Il lotto, libero da edificazioni, confinante a nord e a sud con due proprietà aliene, ad ovest delimitata da Via San Domenico e ad est dal tratto della Tangenziale di Napoli che attraversa il tessuto urbano, è caratterizzato da uno stato di forte abbandono e incuria con valori penalizzanti rispetto a quelli riferiti ad altre aree della città, in cui interventi analoghi di riqualificazione hanno contribuito a sovvertire tale situazione. L'analisi a grande scala evidenzia come l'isolamento del lotto dal restante tessuto urbano, dovuto alla mancanza di adeguati collegamenti, di spazi pubblici e di funzioni adeguate, abbia accentuato la cesura e la condizione di degrado.

In contrapposizione con quanto descritto, l'intervento proposto- in coerenza con l'intervento n.37 della tavola 8 "specificazioni" - consentirebbe di far rientrare a pieno titolo nella vita urbana e dei suoi cittadini questo pezzo di città, attraverso le attività svolte all'interno della struttura e grazie alla fruizione del parco, dimostrando come l'affezione della comunità locale verso i propri spazi comuni consenta interventi migliorativi del tessuto urbano e della qualità degli spazi.

Allo stato attuale, all'interno del contesto urbano non è riscontrabile nessun elemento di particolare pregio architettonico o stilistico e l'area oggetto di intervento si presenta un terreno libero che si sviluppa con una forma irregolare assimilabile ad un poligono avente asse principale in direzione sud-nord tra quota 115 m s.l.m. (quota strada di via San Domenico) e quota 130 m s.l.m., che rappresenta la massima pendenza dell'area verso la sede stradale. Le pendenze interne, ortogonali a quelle dell'asse principale, risultano invece relativamente modeste.

La parte alta della città, che al limite nord-occidentale comprende la zona di studio, come si

evince dalla consultazione di letteratura consolidata di settore, è caratterizzata dalla formazione del Tufo Giallo Napoletano del terzo ciclo dell'attività dei Campi Flegrei, databile a circa 13.000 anni fa. Tale presenza si incontra a profondità che variano dai 15 m agli oltre 40-50 m. A tetto del tufo sono solitamente presenti piroclastiti incoerenti da caduta, riconducibili all'attività esplosiva recente (prodotti di Astroni del quarto ciclo flegreo), pozzolane in sede, stratificate, con intercalazioni di pomici e lapilli lavici.

Sarà eseguita, successivamente a tale fase istruttoria, indagine geologica finalizzata alla ricostruzione puntuale della natura dei terreni e delle loro caratteristiche.



Figg. 08,09,10 – Foto esplicative dello stato dei luoghi

06. Progetto: linee guida e strategie progettuali

Come segnalato nel capitolo precedente, la redazione del progetto parte dalla ferma convinzione che il miglioramento degli spazi urbani attraverso progetti architettonici di pregio pregni di valori universalmente riconosciuti - quali la sostenibilità, l'integrazione e la qualità degli spazi - rivesta un ruolo centrale che genera affezione, riconoscibilità, uso e tutela degli stessi permettendo di rigenerare contesti attualmente interessati da fenomeni di abbandono e degrado.

Tali processi consentono la rigenerazione di interi pezzi di città, migliorando al contempo la vivibilità, l'accessibilità e la qualità dei luoghi con l'obiettivo di aumentare lo spazio ad uso pubblico e donare all'area più estrema del quartiere un forte attrattore e un nuovo polmone verde, in un contesto che ha subito una fortissima antropizzazione.

La realizzazione di un centro sportivo con finalità didattiche legato allo svolgimento dell'attività *indoor* e *outdoor* trasforma l'attività fisica nell'attore principale del rinnovamento, conferendogli un ruolo fondamentale. Diviene centrale, quindi - ancor prima della definizione del progetto puramente architettonico - una corretta analisi delle funzioni da allocare all'interno del portafoglio di attività praticabili nell'area di progetto, in modo da consentire un continuo utilizzo di un polo che punta a rappresentare un riferimento di *best practice* nel contesto cittadino, a supporto degli istituti scolastici della nona municipalità. Sono state analizzate le circa 40 scuole presenti all'interno della municipalità dal punto di vista dell'offerta extra didattica. Gli istituti - che sono stati evidenziati a seguire nell'ortofoto riportata - si sono dimostrati carenti di spazi per le attività sportive da inserire tra le attività formative da proporre ai ragazzi e che, purtroppo, spesso vengono svolte all'interno di spazi improvvisati che non consentono un adeguato svolgimento delle attività.



Si è aperta, inoltre, una fase di confronto e interlocuzione con diversi attori del territorio - attivi nel settore delle imprese sociali - che ha portato all'individuazione di ISOLAHABILE S.R.L. IMPRESA SOCIALE come soggetto principale di questo dialogo: attraverso un processo partecipato, che li ha coinvolti attivamente nella fase decisionale, è stato possibile convogliare nel progetto i valori, le esigenze e le necessità proprie di ISOLAHABILE, che fin dalla sua fondazione si occupa di attività legate al mare che diano vita ad esperienze di integrazione e socializzazione di bambini affetti da patologie gravi e disabilità.

Il primo gesto progettuale, pertanto, prevede l'arretramento dei limiti che costituiscono, allo stato di fatto, una barriera fisica e visiva che interclude l'area per restituire questo spazio urbano alla città valorizzando al contempo il parco, unico nel suo genere, restituendo un'attrezzatura sportiva di supporto alle attività didattiche delle scuole. In coerenza con questo approccio, l'intervento prevede quindi il ridisegno dell'accesso al fine di garantire il più alto grado di accessibilità di qualsiasi utenza al sito e di valorizzare al massimo lo spazio attraverso un intervento che parte dal ridisegno del suo suolo e che attraverso la realizzazione del manufatto architettonico trova il suo compimento. Quindi l'introduzione di un sistema di aree verdi - con funzione di filtro tra l'area urbana e quella boschiva del parco - trasforma lo spazio prospiciente via San Domenico in un polo di riferimento per le attività extra scolastiche, nonché in una piazza e luogo di aggregazione, suggerendo la possibilità di utilizzare quest'ultimo come punto di incontro, introducendo una vocazione spaziale diversa dalla precedente utilizzazione che possa essere vissuta - nei limiti stabiliti della convenzione - indipendentemente dalle attività dell'attrezzatura. Il progetto quindi,

ha la volontà di abbattere quel limite sfumato e ambiguo tra gli spazi, in questo caso anche nella loro concezione di privati e pubblici, che da sempre caratterizza casi simili in Italia e nel mondo.

In sintesi, il progetto sperimenta la genesi di luoghi dove le esigenze di flussi differenti e quelle degli abitanti possano convivere e coadiuvare un'integrazione tra tutti gli utilizzatori, scongiurando così gli effetti negativi che una gestione incontrollata e settoriale può provocare.

La gestione e la sorveglianza degli spazi rappresentano dei punti cardine e, di conseguenza, necessitano di opportuni accorgimenti, che saranno trattati nella bozza di convenzione specificando le modalità e i tempi di utilizzo dei luoghi convenzionati ad uso pubblico.

Inoltre, attività sportive, con particolare riferimento a quelle svolte all'aperto, hanno da sempre rappresentato un mondo quasi completamente precluso ai diversamente abili ed a bambini con patologie gravi.

Grazie allo svolgimento di laboratori sportivi e percorsi riabilitativi inseriti nel parco – che rappresenterà un'esperienza naturalistica unica per il quartiere - sarà possibile far vivere loro un momento che, attraverso il raggiungimento di obiettivi individuali, consenta di sviluppare strumenti capaci di affrontare al meglio la vita quotidiana. Saranno, quindi, destinati all'interno dell'attrezzatura spazi polifunzionali e uffici di gestione da destinare alla sede di zona di ISOLAHABILE S.R.L. IMPRESA SOCIALE, che facciano da supporto per le attività descritte, oltre ad accogliere spazi dedicati alla formazione sia di personale specializzati in questa tipologia di assistenza che degli utenti. La volontà è quella di offrire ai cittadini la possibilità di coniugare il tempo libero con un percorso sportivo ed un programma riabilitativo.

In un periodo storico caratterizzato da una sempre più limitata disponibilità di intervenire mediante il ricorso a risorse pubbliche, l'iniziativa privata assume una centralità rilevante nei processi di rigenerazione. La sostenibilità economica riveste quindi un punto cardine del progetto. Oltre alle attività fin qui descritte, saranno previsti, in aggiunta alle consolidate attività eseguibili nei parchi, percorsi di ebike e la realizzazione di una parete di arrampicata sportiva sulla parte dell'edificio che si rivolge al parco, che accoglierà una palestra dotata dei più alti standard qualitativi e tecnologici. È previsto, infatti, l'uso di sistemi costruttivi, apparecchiature ed impianti tecnici che consentano il contenimento dei consumi energetici ed idrici del complesso in un'ottica di sostenibilità dell'intero ciclo di vita. Secondo quanto accennato precedentemente, all'interno

del progetto è prevista la realizzazione di n. 4 piani di parcheggi interrati di tipo stanziale non pertinenziale, di cui n. 2 piani rappresenteranno parcheggi di relazione all'attrezzatura sportiva e parco a verde, calcolati sulla base delle esigenze di utilizzo delle attrezzature convenzionate e da realizzare così come regolamentato dalla normativa vigente in materia, e n. 2 piani, opportunamente compartimentati e indipendenti dai precedenti, destinati a box auto la cui vendita risulta necessaria alla sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione. Tale esigenza è dettata da analisi di tipo economico-finanziario che dimostrano la sostenibilità dell'operazione attraverso il ritorno economico derivante dalla vendita di questi ultimi.

L'impianto sportivo con finalità didattiche sarà, inoltre, adeguatamente inserito nel contesto territoriale in cui è calato ed integrato alle infrastrutture e i servizi esistenti nel territorio. Sulla base di quanto esplicitato, al fine di minimizzare l'impatto dell'immobile nel contesto paesaggistico, si è optato per l'utilizzo di strutture "leggere" fortemente caratterizzate dall'utilizzo di vetro per i piani superiori e un basamento maggiormente "pesante" per il piano terra.

07. Progetto architettonico

Il presente progetto per la realizzazione di una attrezzatura sportiva con finalità didattiche e di esercizio con parco a verde convenzionati ai sensi dell'intervento n. 37 della tavola 8 "specificazioni", come previsto dalla Variante al Piano Regolatore Generale – centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale – e di parcheggi interrati non pertinenziali per n. 4 livelli, ai sensi dell'art.17 comma 3 e 4 delle N.T.A. della suddetta Variante al Piano Regolatore Generale insiste su di un lotto la cui superficie complessiva è di **4308.00 mq**.

Il progetto prevede, come richiamato in più punti della relazione, la realizzazione di un'attrezzatura sportiva articolata su 3 livelli fuori terra per un'altezza complessiva di 17.60 mt all'estradosso del solaio di copertura - con la sola emergenza dei blocchi scala | ascensore che consentono l'accesso al solaio suddetto che presentano un'altezza di 18.80 mt - minore della media delle altezze cui si attestano gli edifici circostanti pari a 20.20 mt così come stabilito dalla normativa vigente in materia. La volumetria totale dell'edificio, pari a **22725.00 mc**, è ottenuta dalla seguente articolazione dei piani:

- Il piano terra di **1251.00 mq** presenta un'altezza, all'estradosso del solaio intermedio tra piano 0 e piano 1, di 4.50 mt per una volumetria complessiva di piano di **5629.50 mc**;
- Il piano primo presenta una superficie maggiore, frutto dell'aggetto sul fronte strada, di **1305.00 mq** presenta un'altezza, all'estradosso del solaio intermedio tra piano 1 e piano 2, pari a 4.30 mt per una volumetria complessiva di piano di **5611.50 mc**;
- Il piano secondo, infine, pari anch'esso a **1305.00 mq** ed un'altezza, calcolata all'estradosso del solaio di copertura, di 8.80 mt per una volumetria complessiva di piano di **11484.00 mc**.

L'impronta a terra dell'edificio è pertanto pari alla superficie occupata dal solo piano terra dell'attrezzatura sportiva di 1251.00 mq destinando, quindi, la quasi totalità della superficie restante al parco a verde convenzionato - ad esclusione della sola area destinata alla rampa di accesso ai livelli interrati di parcheggio - che sviluppa, pertanto, una superficie di **3057.00 mq** circa. Di questa superficie - al netto dei percorsi interni progettati per essere completamente permeabili, alle opere di ingegneria naturalistica e di contenimento del

terreno e alla recinzione della proprietà - il 50% della superficie totale del lotto sarà destinata a verde. Tale scelta, oltre a rispondere alla specifica volontà della committenza di realizzare un parco naturalistico dedicato allo sport, permette, in conclusione, di rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in merito alla permeabilità dei suoli.

Il progetto ha previsto la collocazione all'interno del volume dell'attrezzatura di tutte le funzioni necessarie al corretto funzionamento della stessa così come previsto dalle norme CONI relative all'impiantistica sportiva regolamentate con la Delibera 149/2008. Le aree per le attività sportive saranno di tipo complementare, ovvero non regolamentati dalle FSN e DSA. L'attrezzatura sportiva sarà realizzata ed attrezzata in modo da consentire l'utilizzazione da parte dei diversi utenti, tenendo conto delle relative esigenze, in condizioni di adeguato benessere, igiene e sicurezza. Per questo motivo è stata progettata un'articolazione degli spazi che consentisse di allocare, all'interno del volume, le seguenti funzioni, assicurando le necessarie integrazioni e l'assenza di interferenze:

- Spazi per l'attività sportiva, comprendenti: campi da gioco, aree specifiche e relative fasce di rispetto;
- Spazi per i servizi di supporto, comprendenti: spogliatoi per atleti, primo soccorso; deposito attrezzi, servizi per il personale, locali tecnici; uffici amministrativi, disimpegni;
- Impianti tecnici: idrico, sanitario, riscaldamento, refrigerazione, ventilazione, illuminazione, emergenza, antincendio;
- Spazi aggiuntivi per attività complementari quali: attività per il ristoro, spazi per la vendita di articoli sportivi, sale polifunzionali da destinare alle associazioni;
- Aree sussidiarie: parcheggi per utenti ed addetti, spazi verdi e di arredo.

L'articolazione spaziale, che sarà analizzata nel dettaglio successivamente, non può prescindere dall'analisi del massimo affollamento della struttura così come stabilito dagli artt. 11 e 14 della normativa CONI per gli impianti sportivi. L'affollamento massimo quanto previsto dalla normativa è pari ad 1/4 della superficie dei locali, tuttavia, per motivi tecnici l'affollamento massimo della struttura è stato limitato a n.300 utenti. I locali suindicati rispettano a pieno i requisiti previsti dalla normativa di settore vigente.

Nello specifico l'articolazione delle funzioni suindicate segue la seguente collocazione:

PIANO TERRA	1251 mq
Attività complementari: <i>Spazi per la vendita di articolo sportivi</i>	80 mq
Bouvette	101 mq
Palestra	616 mq
Spogliatoi	350 mq
Collegamenti verticali	104 mq
PRIMO PIANO	1305 mq
Sala polifunzionale	123 mq
Palestra	948 mq
Spazi di support: <i>Uffici amministrativi palestra e associazioni</i>	130 mq
Collegamenti verticali	104 mq
SECONDO PIANO	1305 mq
Palestra (3 campi padel da 10ml*20ml)	1125 mq
Collegamenti verticali	104 mq
Spogliatoio	76 mq

L'altezza minima libera da qualsiasi ostacolo in corrispondenza dello spazio di attività consente l'agevole svolgimento della pratica sportiva ai livelli previsti e secondo le indicazioni della FSN e della IFP. L'altezza minima dei locali al chiuso per il fitness sarà pari a 3.62 m misurata sotto trave, superiore all'altezza minima stabilita dal CONI di 3.00 m. L'altezza dell'area destinata ai campi da padel al secondo piano di 8.10 m – sempre misurata sotto trave – è superiore a quella prevista dal IFP pari a 6.00 m. Gli spazi di attività sportiva sono dotati di idonee fasce di rispetto non inferiori a 1.50ml. L'altezza dei locali di

supporto per l'attività sportiva sarà conforme alle normative edilizie vigenti, in ogni caso l'altezza media non risulta inferiore a 2.70 m.

Gli spazi di attività saranno dotati di attrezzature fisse, amovibili o mobili nonché di attrezzi sportivi necessari allo svolgimento della pratica sportiva secondo il livello e la categoria di utenti previsti. Tutti gli ancoraggi, fermi, ritenute e simili di attrezzi e attrezzature saranno realizzati in modo da non costituire pericolo per gli utenti ed essere in grado di sopportare le sollecitazioni statiche e dinamiche conseguenti dalle condizioni di uso normale o accidentale.

L'altezza dei locali di supporto per l'attività sportiva sarà conforme alle normative edilizie locali e in ogni caso l'altezza media non dovrà risultare inferiore a 2.70m.

La pavimentazione interna sarà di tipo antiscivolo per la corretta prassi dell'attività sportiva. Le caratteristiche dei materiali impiegati saranno tali da consentire la facile pulizia di tutte le superfici evitando l'accumulo della polvere, analogamente i rivestimenti dovranno risultare facilmente pulibili e igienizzabili.

Una pelle esterna mutevole è posizionata sulla facciata. Questa si compone di schermature verticali girevoli in alluminio anodizzato naturale che, una volta aperte conferiscono un nuovo ritmo all'edificio. Ciascun modulo ha una dimensione di 60 cm e presenta un'altezza diversa per ogni piano. L'edificio assume così una nuova espressione verticale. Se si chiudono le schermature sulla facciata la percezione dell'edificio cambia completamente. Dall'esterno questa pelle sembra opaca, dall'interno le perforazioni del metallo permettono una visuale libera verso l'esterno. La distanza ravvicinata tra le perforazioni consente alla luce di entrare riducendo l'apporto solare sulla facciata. Le schermature vengono azionate automaticamente in base alle condizioni meteorologiche. L'utente può comunque intervenire manualmente per chiudere o aprire ciascun modulo quando e se lo desidera. Non è solo il movimento meccanico delle persiane a modificare la percezione dell'edificio: il colore di base dell'involucro edilizio in alluminio anodizzato può cambiare a causa delle mutevoli condizioni di luce nelle diverse ore del giorno e in diverse condizioni. I serramenti progettati per essere anch'essi facilmente pulibili saranno dotati di vetri di sicurezza. Per le scelte cromatiche dell'involucro, si preferiranno le tinte neutre e calde dei colori terrosi: il colore scelto per le schermature in alluminio è il grigio tonalità

avana; per la fascia basamentale, i blocchi scala e per la parete a sud si utilizzerà un calcestruzzo architettonico pigmentato in pasta della stessa tonalità. La differente percezione cromatica sarà data dall'utilizzo di materiali differenti e, quindi, dalle loro caratteristiche intrinseche di lucidità e texture.

Le aree destinate ad impianti tecnici saranno soggette a periodici interventi di manutenzione e controllo.

Gli spogliatoi sono progettati in modo da assicurare la privacy ed evitare contatti visivi con gli spazi esterni. Gli spogliatoi previsti per gli atleti saranno quattro- n. 2 destinati alle attività da svolgere nel parco, con accesso diretto dall'esterno e n. 2 per le attività indoor- divisi per sesso, dimensionati tenendo conto del numero di utenti contemporanei e garantendo una superficie non inferiore a 2.00 mq per posto comprensiva degli spazi di passaggio ed armadietti. Il numero di posti è calcolato moltiplicando il massimo affollamento per 0.40. Il dimensionamento è stato effettuato limitando a 300 persone il massimo affollamento contemporaneo. Negli spogliatoi sarà predisposta una panca delle dimensioni di 0.50m x 0.80m, con spazio libero laterale di 0.80 m per la sosta della sedia a rotelle. Le porte avranno una luce netta non inferiore a 0.90 m.

Gli spogliatoi per gli istruttori tenuto conto delle stesse disposizioni già menzionate, saranno dimensionati considerando un numero minimo di 3 utenti contemporanei, con lo stesso rapporto di 2.00 mq per posto. Ogni locale spogliatoio avrà un servizio igienico in loco, di cui almeno uno per DA, e nr.1 doccia fino a 4 utenti. In relazione al tipo di impianto è necessario prevedere spogliatoi per addetti: tali locali avranno le stesse caratteristiche degli spogliatoi per istruttori.

Ogni servizio igienico sarà dotato di antibagno. Sarà previsto almeno 1 wc ogni 16 posti spogliatoio. I servizi igienici avranno una dimensione minima di riferimento di 0.90 m x 1.20 m, mentre per DA almeno pari a 1.50x1.80 m. Sarà previsto almeno un servizio per DA per lo spogliatoio maschile e uno per quello femminile. Le porte dei servizi igienici saranno apribili verso l'esterno. Le docce degli spogliatoi avranno dimensione almeno pari a 0.90 m x 0.90 m con spazio di disimpegno almeno di 0.80 m, quella per DA sarà dotata di un sedile ribaltabile di 0.80 m x 0.50 m.

Sarà presente un locale di primo soccorso ubicato al piano terra, in prossimità degli spogliatoi, posizionato in modo da avere un agevole accesso sia dagli spazi di attività interna che per i soccorsi esterni. Tali ambienti presentano una superficie di 15.30 mq (la superficie minima a norma è di 9.00 mq) al netto dei servizi, con un lato non inferiore a 2.50 m. I servizi dovranno comprendere un WC per DVA. Il locale per le visite mediche può coincidere con quello per il primo soccorso.

L'edificio è collegato verticalmente da due corpi scale-ascensore compartimentati e autonomi, e da una scala interna che collega piano terra e primo piano della palestra. La struttura di questi collegamenti è dotata di un locale filtro e opportune aree sicure negli spazi di sosta e risalita in modo da non costituire ostacolo tra i differenti flussi che si generano al suo interno. Inoltre, l'intera struttura è dotata di sistemi a prova di fumo e da porte REI120 di ampiezza 1.20 m. Le scale presentano larghezza netta 1.20m e il rapporto alzata pedata è conforme a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia. Ai fini del dimensionamento delle vie di fuga, l'affollamento massimo previsto nello spazio di attività, terrà conto dell'attività praticata, bisognerà quindi considerare n.1 utente ogni 4mq per il tipo di impianto sportivo previsto.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici ai sensi *del DPR59/09 e D.L.192/05*, il progetto prevede l'introduzione di sistemi isolanti all'interno del pacchetto di paramento murario in modo da garantire una bassa trasmittanza per le strutture opache verticali; analogamente si procederà per il tetto di copertura dove è previsto il ricorso di analoghi sistemi isolanti al di sotto del massetto; anche per i vetri e i serramenti saranno fatte delle scelte in modo da garantire bassi valori limiti di trasmittanza.

Al fine di raggiungere parametri necessari ad ottenere un indice di prestazione energetica ottimale, così come previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, si prevede il ricorso alle seguenti misure:

- contenimento dei consumi energetici per la produzione di acqua calda mediante l'installazione di pannelli solari termici. A tal fine alcune parti dell'edificio (terrazzi di

copertura) sono configurati per accogliere con inclinazioni ottimali le batterie dei pannelli solari, schermati alla vista da idonei parapetti.

L'obiettivo di tale operazione è il raggiungimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria;

- Realizzazione di un impianto di riscaldamento a bassa temperatura al fine di garantire un aumento del rendimento termico ed abbattimento delle emissioni;
- Installazione di pannelli solari fotovoltaici in copertura per il raggiungimento dei Kw necessari a produrre energia elettrica almeno per il fabbisogno elettrico dell'attrezzatura. Nel caso in cui, in fasi di progettazioni successive, si riscontrasse la possibilità di ottenere indici di produzione maggiori, l'obiettivo è di dar vita ad una comunità energetica che tramite opportuna convenzione consenta l'abbattimento delle spese per energia elettrica del vicino complesso scolastico;
- Realizzazione per ciascun livello della struttura di un sistema di ventilazione meccanica con recuperatore di calore dell'aria in uscita. Tale sistema espelle l'aria viziata alla temperatura di circa 20 gradi ed immette aria pulita dall'esterno ad una temperatura di circa 16-18 gradi. L'obiettivo di tale soluzione è quello di aumentare il rendimento termico ed abbattere al contempo le emissioni, introducendo all'interno della stessa aria continuamente pulita e filtrata eliminando fastidiosi fenomeni di condense.

In merito all'illuminazione naturale, è stata eliminata l'incidenza diretta dei raggi solari su piani orizzontali ad altezza inferiore a 2,50 ml dal piano di gioco con opportune schermature.

L'illuminazione artificiale sarà realizzata in modo da evitare fenomeni di abbagliamento per i praticanti; ai fini del contenimento dei consumi energetici, saranno utilizzati apparecchi luminosi tali da limitare al massimo i consumi. Nell'impianto sportivo sarà realizzato un impianto di illuminazione di sicurezza in grado di entrare in funzione autonomamente in caso di interruzione improvvisa dell'energia elettrica.

Per tutti gli spazi al chiuso sarà, inoltre, previsto un adeguato ricambio dell'aria onde consentire idonee condizioni igieniche e di comfort per gli utenti. Dette condizioni saranno assicurate da aperture dirette verso l'esterno nelle pareti (ventilazione naturale) e da sistemi di convogliamento, distribuzione ed estrazione dell'aria (ventilazione artificiale). Negli spazi

chiusi saranno previste idonee condizioni di comfort per lo svolgimento della pratica sportiva. Per gli spazi di attività il sistema adottato dovrà consentire una sufficiente uniformità delle temperature, evitando fenomeni di ristagno dell'area. Per specifiche attività saranno previsti idonei impianti di condizionamento.

L'attrezzatura sarà dotata di idonee aree da destinare a parcheggio per gli utenti così come previsto dalla normativa e realizzate ai sensi dell'art. 17 comm. 3 e 4 come stabilito in più punti della relazione, che saranno così differenziate:

- Piano primo interrato - 2058.00 mq – di relazione all'attrezzatura sportiva convenzionata – edificio;
- Piano secondo interrato – 2058.00 mq – di relazione al parco sportivo convenzionato;
- Piano terzo interrato – 2058.00 mq - destinato a 31 box auto per sostentamento economico-finanziario dell'operazione;
- Piano quarto interrato – 2058.00 mq – destinato a 32 box auto per sostentamento economico-finanziario dell'operazione.

In particolare, al fine di dimensionare le aree da destinare alla sosta è stato effettuato uno studio sulla base di quanto previsto dalla normativa in merito al dimensionamento dei parcheggi Legge 24 marzo 1989, n. 122 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale pubblicata in G.U. 6 aprile 1989, n. 80. L'art. 2 comma 2 della legge su richiamata stabilisce, infatti, che *“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”*. Pertanto le aree da destinare al parcheggio di relazione dell'attrezzatura sportiva – edificio - sono stati calcolati sulla base di 1mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, che restituiscono, sulla base delle volumetrie realizzate un minimo di 2275.50 mq di parcheggio realizzabile (in riferimento ai 22725 mc dell'attrezzatura). Tenuto conto della necessità di rispondere a quanto previsto dalla

normativa in materia antincendio, l'area del piano da destinare a parcheggio di relazione (primo piano interrato) è pari a 1687.70 mq, minore del 50% dell'area di intervento.

Per quanto concerne le modalità di calcolo delle aree da destinare a parcheggio del parco convenzionato e da convenzionare in parte con l'adiacente scuola si è tenuto conto, innanzitutto, delle modalità di accesso da parte degli utilizzatori considerando le modalità con le quali quest'ultimi raggiungono e lasciano l'area:

- Direttamente a piedi, senza l'ausilio dei mezzi pubblici,
- Con l'ausilio di mezzi pubblici;
- Mediante mezzi di trasporto collettivo;
- Mediante mezzi di trasporto individuale (motocicli e autovetture).

Da quest'analisi e da un'indagine sulle difficoltà di accesso all'area mediante mezzi di trasporto pubblico e vista la carenza di posti auto e parcheggi privati e/o convenzionati presenti nelle immediate prossimità, tenuto conto del numero massimo di affollamento del parco – calcolato sulla base di 1 utente ogni 9 mq di superficie – pari a 344 utenti contemporanei e considerato il numero medio di utenti per auto, si è ritenuto conveniente, anche per limitare problemi di sovraffollamento dell'area su cui insiste l'attrezzatura, dotare la struttura di n.59 posti auto collocati al secondo piano interrato. Tale necessità, tenuto conto delle superfici occupate dalle aree di sosta dei mezzi e delle dimensioni delle corsie di manovra oltre che delle opere strutturali da realizzare per la costruzione dell'attrezzatura sovrastante e delle strutture realizzate per il parcheggio di relazione della stessa, per tale distribuzione si necessita di una superficie analoga a quella realizzata per il primo piano interrato pari a 1687.70 mq.

La sostenibilità economica riveste, come richiamato in più parti della relazione, un punto cardine del progetto. Oltre alle strutture fin qui descritte, il progetto prevede la realizzazione di n.2 piani interrati, oltre i 2 richiamati in precedenza, opportunamente compartimentati al fine di evitare qualsiasi tipo di interferenze con le attività dell'attrezzatura ed aventi superficie pari a quella realizzata per i due livelli sovrastanti anch'essi realizzati ai sensi dell'art. 17 comma 3 e 4 delle N.T.A. dalla Variante al Piano Regolatore Generale – centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale che prescrive il numero massimo di livelli interrati in 4.

Nello specifico, il progetto prevede:

- al primo piano interrato 59 posti auto di cui 2 DA e 2 posti per motoveicoli, a servizio della palestra;
- al secondo piano interrato 60 posti auto di cui 2 DA e 2 posti per motoveicoli, a servizio del parco sportivo;
- al terzo piano interrato 31 box auto da 2 posti auto ciascuno;
- al quarto piano interrato 32 box auto da 2 posti auto ciascuno.

Per gli utenti DA sono stati previste aree di parcheggio riservate, conformi alle vigenti norme di legge, da realizzare in prossimità degli ingressi/uscite dall'impianto, e precisamente sono stati previsti n.2 posti per DA ogni n.50 posti auto.

Secondo l'allegato 1 del DPR n.151 del 2011 in materia di normativa antincendio - e successivo **Decreto ministeriale 15 maggio 2020 "Approvazione delle norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa"** - l'autorimessa in oggetto ricade nella categoria "A" al n. 75: autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta compresa tra 300mq e 3000mq.

Ai sensi del D.M. 15 maggio 2020 "RTV per la progettazione delle attività individuate al numero 75, di cui all'allegato 1 del dpr n. 151 del 2011" le autorimesse devono seguire i seguenti criteri dimensionali minimi:

- larghezza delle corsie (sia che siano a senso unico di marcia sia alternato) con stalli perpendicolari alla corsia (inclinati 90° rispetto al senso di marcia): $\geq 5,00$ m;
- lunghezza degli stalli inclinati e/o perpendicolari rispetto alla corsia di marcia: $\geq 2,80$ m;
- le rampe devono avere una pendenza, calcolata con riferimento alla linea di mezzzeria della rampa stessa, non superiore al 20% (i percorsi aventi rampe con pendenza superiore non sono considerate vie d'esodo);
- le rampe rettilinee a doppio senso di marcia, al netto di marciapiedi o di altri elementi strutturali, devono avere una larghezza minima di 5,00 m;
- l'altezza interna dei piani è 2.40ml in tutti i punti soggetti al transito e al parcheggio di autoveicoli;

- l'autorimessa è suddivisa per ogni piano in compartimenti di superficie non eccedente quella prevista per legge;
- le pareti di suddivisione dei compartimenti devono essere realizzate con strutture almeno REI90;
- i passaggi tra i piani dell'autorimessa, le rampe pedonali, le scale, gli ascensori, gli elevatori sono racchiusi in gabbie realizzate con strutture non combustibili di tipo almeno REI 120 e muniti di porte di tipo almeno REI120 provviste di auto-chiusura;
- le corsie di manovra consentono il facile movimento degli autoveicoli ed hanno ampiezza di 5ml nei tratti antistanti i box, ortogonali alla corsia;
- i pavimenti avranno una pendenza sufficiente per il convogliamento in collettori delle acque e la loro raccolta in un dispositivo per la separazione di liquidi infiammabili dalle acque residue;
- la pavimentazione sarà realizzata con materiali antisdrucchiolevoli ed impermeabili;
- il percorso massimo per raggiungere le uscite non deve essere superiore a 30ml;
- l'autorimessa sarà provvista di un sistema organizzato di vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti verso l'esterno;
- la larghezza delle vie d'uscita non è mai inferiore a 1.20ml;
- il numero di uscite per ogni piano è di 2 e sono poste in punti ragionevolmente contrapposti;
- l'impianto elettrico e l'impianto idrico anti-incendio saranno realizzati nel rispetto delle norme di settore;
- E' prevista l'installazione di estintori portatili di tipo approvato per i fuochi delle classi "A" con capacità estinguente non inferiore a "21 A" e "89 B", in un numero non inferiore a 7, come previsto dalla normativa di settore.

Il decreto dà direttive anche in materia di sicurezza antincendio. L'autorimessa ricade nella classe HD (quota di tutti i piani superiore ad $-10\text{m} < h < +24\text{m}$). Ciascuna apertura di smaltimento deve avere superficie utile minima commisurata alla superficie lorda del comparto e, comunque, non inferiore a 0,2 mq. In presenza di box auto privi di aperture di smaltimento, si provvederà

all'installazione di serramenti dotati di aperture in alto e in basso di superficie utile complessiva non inferiore a 1/100 della superficie in pianta del box.

Il materiale impiegato per la realizzazione delle strutture verticali e dei diaframmi è il cemento armato normale almeno REI120, mentre per la realizzazione delle strutture orizzontali costituenti i solai carrabili si è optato per l'utilizzo di strutture alveolari precomprese REI180. Le pareti divisorie e ogni altra struttura interna sarà realizzata al fine di assicurare una resistenza al fuoco REI120.

Le acque nere provenienti dal fabbricato saranno convogliate, mediante tubazioni in multistrato, in una vasca settica prefabbricata collocata al livello P.-4, indi da questa, attraverso una pompa di sollevamento collocata nel medesimo locale tecnico, saranno inviate alla vasca Imhoff opportunamente calibrata e, una volta chiarificate, scaricheranno nella Fogna Comunale. Tutti i pozzetti di intercettazione, di tipo prefabbricato, saranno sifonati. Le acque meteoriche, provenienti dalla copertura del vano scale e dal cortile saranno convogliate direttamente nella vasca suddetta e inviate in fogna.

I pozzetti di intercettazione delle acque del cortile saranno in ghisa pesante e del tipo a campana (sifone).

L'impianto elettrico, sarà comprensivo della rete generale di terra (costituita da conduttore in rame di sezione non inferiore a 16 mmq) per protezione dalle tensioni di contatto e saranno conformi alle prescrizioni C.E.I., alle tabelle U.E.L., alle norme del D.P.R. 27/04/55 n° 547, alla Legge 01/03/68 n° 186 nonché alle ultime modifiche ed integrazioni della Legge 46/90.

L'impianto sviluppato sarà costituito internamente da tubazioni isolate in PVC incassate, conduttori di linea morbidi isolati in viplasto e senza guaina protettiva di sezione non inferiore a 1.5 mmq per i circuiti luce, naturalmente questi avranno sezione adeguata ai carichi massimi previsti nei servizi; cassette di derivazione e di transito con coperchio fissato con viti; le connessioni sia nelle cassette di transito che in quelle terminali per gli attacchi dei corpi illuminanti, saranno realizzate mediante morsetti. L'intero impianto sarà diviso in circuiti.

Il quadro di comando a protezione dell'impianto comprenderà almeno un interruttore differenziale (salvavita) magnetotermico 2x25 A con soglia nominale di intervento 0.03 A; due interruttori automatici magnetotermici bipolari di portata nominale di 25°. Come previsto dalle vigenti

normative, la ditta installatrice degli impianti elettrici, ed in estensione a tutti gli impianti, all'ultimazione dei lavori fornirà il certificato di conformità alle norme vigenti.

La progettazione del parco, infine, conferma e potenzia le strategie di forza richiamate più volte e finalizzate a riqualificare l'area preservando e valorizzando il patrimonio naturale presente, le quali possono essere così di seguito sintetizzate:

- dotare l'ambito di progetto di uno spazio verde ad uso pubblico di incontro e di socialità attraverso la rinaturalizzazione di un'area fortemente antropizzata e carente di spazi verdi (totale mancanza di aree dedicate al verde pubblico);
- integrare, dal punto di vista paesaggistico ed architettonico il quartiere con la creazione di luoghi d'incontro;
- realizzare una passeggiata panoramica, configurata come un percorso sensoriale negli spazi interstiziali residuali tra la vegetazione, che risalga il dislivello e consenta di raggiungere il punto più alto in modo semplice e accessibile a tutti;
- realizzare nuove centralità all'interno del parco, i cui spazi, riqualificati e valorizzati all'interno di un nuovo disegno d'insieme, costituiscono ulteriori opportunità di utilizzo per il quartiere;
- creare un nuovo sistema in equilibrio tra ambiente costruito e ambiente naturale attraverso l'integrazione dei vari elementi artificiali con quelli naturali;
- realizzare, quindi, un parco in cui le attività summenzionate, possano essere a disposizione degli utenti nelle modalità descritte dalla convenzione;

In generale, l'intervento riguardo la nuova vegetazione si concentra per lo più nell'area del parco posta alle spalle dell'edificio, dove verranno piantumate specie già presenti nell'area, al fine di valorizzare l'ecosistema preesistente. La scelta delle specie arboree e di arbusti, da inserire in questo contesto deve rispondere a esigenze di adattabilità al clima, al terreno ed alle esigenze dell'area. E' opportuno, infatti, continuare ad usare le specie tipiche dell'area sia per mantenere la continuità con il contesto presente sia per l'adattabilità di queste ultime all'ambiente in esame. Nel rispetto dell'ambiente si propongono scelte di materiali del tutto sostenibili, laddove possibile naturali, strutture leggere e removibili, che assicurino le caratteristiche di temporaneità e quindi

reversibilità dell'intervento in qualunque momento, e la piena integrazione nel contesto ambientale.

La proposta progettuale, come già accennato, offre anche la possibilità di praticare sport all'aperto. In particolare, è previsto l'installazione di una parete per arrampicata sportiva sulla facciata a sud che volge verso il parco e una pump track nella parte in cui la caratterizzazione orografica consente perfettamente l'inserimento della stessa, data la naturale conformità del suolo: questa, infatti, verrà inserita all'interno del parco - lato meridionale – nella parte più alta del lotto.

La valorizzazione del sito passa anche attraverso la messa in sicurezza e l'ottimizzazione delle quote interne all'area di progetto. Tali movimenti saranno gestiti e realizzati attraverso il ricorso a soluzioni di ingegneria naturalistica al fine di assicurare che le modifiche apportate all'area sotto il profilo idraulico non vadano ad incidere sull'equilibrio idrogeologico. Per ciò che concerne la funzionalità ecologica non si ritiene che l'opera prevista possa modificare in senso negativo quella attuale.

I collegamenti tra le varie aree del parco saranno gestiti mediante percorsi in terra battuta, per garantire una maggiore permeabilità del suolo.

In conclusione tutte le soluzioni progettuali proposte convergono nell'obiettivo generale di coniugare la maggior resa paesaggistica e architettonica con la qualità e l'ecosostenibilità dei materiali. Gli interventi in progetto si armonizzano al contesto ambientale e paesaggistico senza comportare una diminuzione della qualità visiva e panoramica.

Si allegano, alla presente relazione i grafici di progetto.

Napoli, marzo 2024

ARGO s.r.l.

arch. Sandra Brusco