

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

PROPOSTA D'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN ZONA DEFINITA DAL P.R.G. DEL COMUNE DI NAPOLI "Bb"

SUOLO UBICATO ALLA VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA QUARTIERE "SCAMPIA"

PROPRIETA' : SA FRA S.r.l.

STUDIO DI PRE-FATTIBILITA' AMBIENTALE

Premessa

Il presente elaborato riguarda lo Studio di Pre-Fattibilità Ambientale, come previsto alla lettera c, art. 18 del DPR N. 554/99 e succ. mod. e int. "Documenti componenti il Progetto Preliminare". L'obbiettivo è quello di dare una chiara lettura del progetto proposto per esplicitare i possibili effetti che la sua realizzazione potrebbe generare sul sistema ambientale e urbano del luogo oggetto dell'intervento.

Il progetto verrà analizzato in base ad una serie di criteri aggregabili in tre macro-categorie:

1. quelli riferiti all'intero *sistema territoriale* su cui insiste, caratterizzato dalla presenza di numerosi Comuni contermini e da una distribuzione dell'urbanizzato piuttosto diffusa;
2. quelli riferiti all'*immediato intorno* (con un raggio di 500 metri dall'area di intervento) ed alle condizioni sociali, economiche ed ambientali registrabili a scala di quartiere;
3. quelli riferiti al *sito* ed alle sue caratteristiche distributive, strutturali e funzionali

Figura 1. Macro Sistema : Territorio

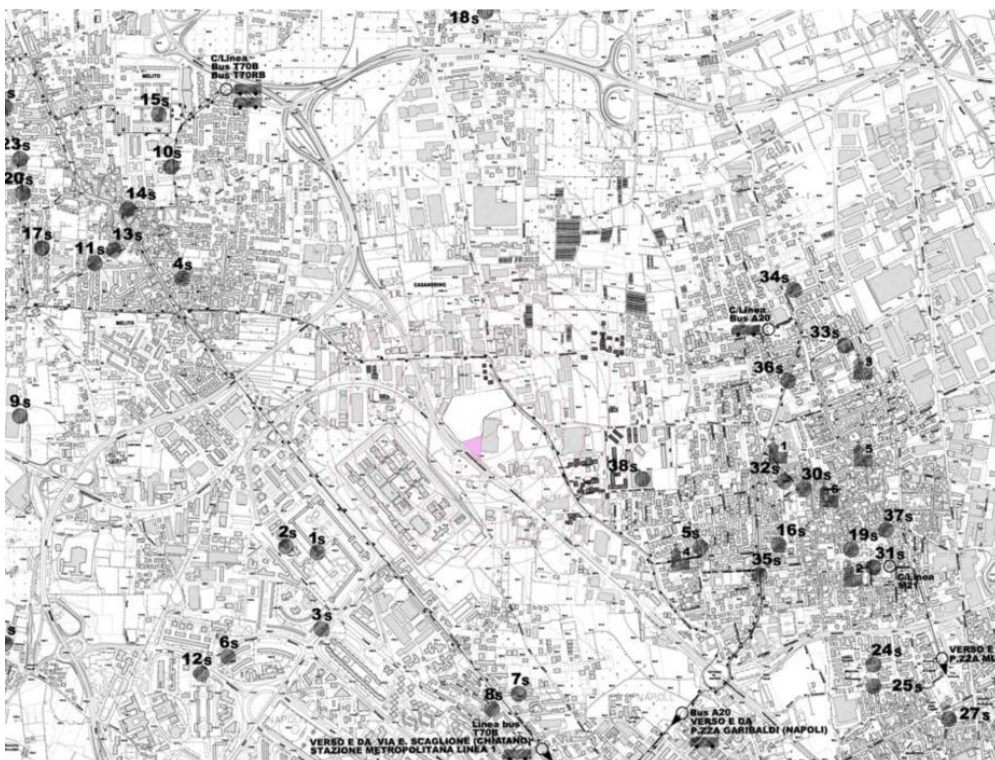


Figura 2 . Macro Sistema : Intorno Ambientale



Figura 3. Macro Sistema : Sito



La presente Proposta di Piano Urbanistico Attuativo ad iniziativa privata è finalizzata al potenziamento dell'offerta residenziale della zona nord dell'area metropolitana di Napoli e non rientra tra quelle categorie di opere sottoposte alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale. Il presente "Studio di Pre-Fattibilità Ambientale" è stato redatto secondo le direttive prescritte dal DPCM del 27 dicembre 1988 – Norme tecniche per la redazione degli Studi di Impatto Ambientale

e la formulazione del Giudizio di Compatibilità - articolandosi in tre elementi di riferimento: programmatico, progettuale ed ambientale.

Si ritiene opportuno procedere ad un'analisi preventiva degli impatti per prefigurare i possibili effetti (positivi e negativi) che la realizzazione della proposta del P.U.A. produrrà sull'ambiente urbano in cui verrà inserito.

Lo "*Studio*" riguarderà principalmente il bilancio degli "*impatti*" indotti sul sistema ambientale e socio-economico, cogliendo i nessi esistenti tra l'opera progettata ed il territorio circostante.

Ai fini di una valutazione più completa della validità dell'intervento proposto in termini di benefici collettivi oltre che privati, la verifica dell'impatto ambientale/urbano esprime attendibili e approfondite stime sulle alterazioni fisiche, estetico/architettoniche, ecologiche, sociali ed economiche, che si registreranno nell'immediato intorno dell'area di intervento, comportando variazioni che interesseranno la mobilità fisica, l'uso diretto e indiretto del luogo, la variazione dei valori immobiliari della zona, il potenziamento dell'offerta residenziale, l'incremento di aree verdi attrezzate, etc...

Nel caso specifico, la presente analisi non vuole essere solo una verifica della validità delle scelte tipologiche ed architettoniche effettuate, ma è un vero e proprio processo dinamico di sinergie e scambi di pareri, al fine di controllare e verificare, durante tutto il percorso progettuale, le scelte e le soluzioni, comprese quelle riguardanti l'organizzazione di cantiere.

Le caratteristiche dell'intervento vengono analizzate secondo tre scenari:

1. prima dell'intervento,
2. durante la realizzazione dell'intervento
3. dopo l'intervento e durante, la fase di esercizio a regime.

AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DALL'INTERVENTO

1.1 Caratteristiche dell'area d'intervento

L'area interessata per la proposta del P.U.A. di proprietà dei sigg.ri Maisto Francesco, Spinuso Stefano e Marrone Maria Luisa ha forma geometrica triangolare avente una superficie complessiva di mq. 5027 ed è ubicata in località Scampia a confine con la via Circumvallazione Esterna Provinciale di Napoli, con il Comune Arzano e con il lotto di proprietà della soc. "La Gladiola S.a.s."

La zona, nel suo complesso, è stata urbanizzata agli inizi degli anni '60 con interventi misti di edilizia residenziale ed edilizia produttiva industriale e/o artigianale.

Tali interventi sono stati realizzati con un disordinato uso delle superfici e con mancanza di spazi aggregativi, tanto da determinare un disorganico e degradato contesto socio-ambientale, aggravato anche dalla rete infrastrutturale viaria presente nella zona, che è a scorrimento veloce ed anche sopraelevata rispetto al piano di campagna.

L'area presenta anche caratteri di marginalità e degrado dovuti al suo stato di abbandono.

La superficie territoriale oggetto dell'intervento è delimitata:

- a nord ed ovest dall'area di proprietà della società Gladiola S.a.s.
- ad est da un edificio industriale dimesso ricadente nel Comune di Arzano
- a sud dalla Circumvallazione esterna Napoli-Aversa

Lungo la strada Circumvallazione esterna Napoli-Aversa sono allineate, quasi senza soluzione di continuità, costruzioni a prevalente destinazione residenziale e produttiva come capannoni industriali (anche dismessi) che in alcuni casi sono intervallati da aree agricole di diversa natura.

Non esistono in loco aree destinate ad attrezzature collettive e/o a verde attrezzato.

Pertanto, considerata l'ubicazione del suolo e l'analisi dei luoghi dell'intorno si può affermare, senza dubbio, che l'area è adatta ad ospitare residenze con piccole realtà commerciali, nonché aree con verde attrezzato, visto che la zona denuncia in tal senso una grave carenza.

1.2 Compatibilità del progetto con gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti

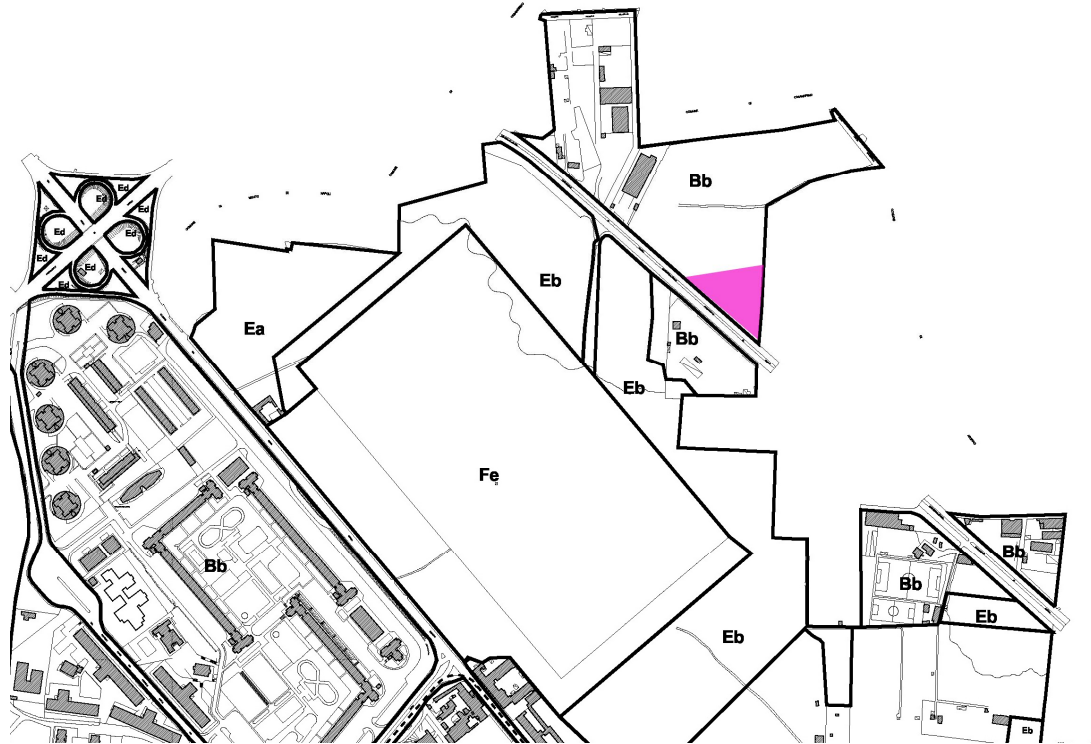
Il progetto si presenta compatibile con la disciplina urbanistica vigente sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso (le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a) c) e d) dell'art.21 delle N.T.A. del P.R.G., che dal punto di vista dimensionale, relativamente alle volumetrie residenziali, alle attrezzature pubbliche da realizzare.

L'area di intervento ricade in zona definita dal PRG "Bb" ed il comma 5 dell'art.33 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Napoli così recita " *nella zona Bb son altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq. di territorio comunale*". Ed ancora il comma 6 recita " *gli strumenti urbanistici esecutivi possono*

essere di iniziativa pubblica e privata con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2mc/mq inclusivo dei volumi esistenti etc.”

L'intervento non risulta in contrasto con altri strumenti di settore di cui si è dotata l'amministrazione Comunale di Napoli

Figura 4. Stralcio dal PRG



DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

2.1 descrizione delle caratteristiche dimensionali e distributive

L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio a destinazione residenziale composto da n.9 piani fuori terra con annessa area a verde attrezzato e provvisto di un parcheggio pertinenziale interrato.

I dati del progetto sono i seguenti :

- fabbricato di una forma geometrica rettangolare con le seguenti dimensioni 12,50 ml. x 33,60 ml.
- Sup. Coperta mq. 520,80
- Sup. area scoperta privata mq. 2.301,97
- Parcheggio interrato di sup. mq.1215
- Volume del fabbricato mc.10.054

Il fabbricato ospiterà al piano terra un locale ad uso commerciale di mq.195 ai piani superiori appartamenti con balconi di sup. variabile e sarà fornito di una zona a verde privato attrezzato.

SI PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CORRISPONDENTI A :

- Parcheggi a raso per complessivi mq 515,92
- aree a verde attrezzato, percorsi pedonali e corridoi ecologici per mq. 1688,31
- viabilità interna di mq.203,07

2.1.1 la viabilità esistente: impatti e misure di mitigazione

Il lotto è caratterizzato dalla presenza, a confine, di un'area di proprietà ARIN, che sarà anch'essa oggetto di riqualificazione e parte integrante del progetto generale, e di una strada a scorrimento veloce: la Strada Provinciale Circumvallazione Esterna Napoli Aversa, la quale determina condizioni ambientali al limite della tollerabilità essendo vettori diretti di inquinamento atmosferico ed acustico per il complesso residenziale che si dovrà realizzare.

Per mitigare tale impatto, il progetto prevede una fascia di area a verde con presenza di alberi in modo da formare una barriera frangivento e antirumore (alternati di piante sempreverdi a chioma ovoidale) e per limitare la diffusione del pulviscolo e del rumore prodotto dalle auto.

Dettagliate analisi verranno svolte in fase di studio di fattibilità ambientale in seno al progetto definitivo.

2.1.2 L'accessibilità

Per migliorare la viabilità esistente al lotto oggetto di intervento e per una razionalizzazione dell'accessibilità, vista la già gravosa presenza di una rete stradale fortemente impattante, in fase progettuale si è evitato l'accesso diretto dalla strada principale (via Circumvallazione Esterna) e predisposto una corsia di ingresso di decelerazione, ed una di uscita di accelerazione con distanze e lunghezze secondo le norme del codice della strada così come concordato dall' ufficio viabilità dell' Amm.ne Provinciale.

A tal fine per i motivi sopra specificati e considerata la forma geometrica triangolare del lotto si è cercato di far equilibrare la superficie pubblica, da destinare alle opere di urbanizzazione primaria, con quella privata attraverso un accesso all'area centrale rispetto il lato a confine con la strada.

Con questa scelta geometrica si ha un accesso agevole all'area pubblica individuata e da cedere alla P.A. e quindi ingresso all'area privata.

2.1.3 Caratteri progettuali e dotazione delle infrastrutture

In relazione ai caratteri propri dell'intervento di urbanizzazione e alla dotazione delle infrastrutture dell'insediamento, vanno considerati i seguenti aspetti:

- **la tipologia e la qualità degli spazi connettivi del complesso**, al fine di valutarne i caratteri propri in relazione alla generale connotazione dell'insediamento, derivanti dalla prevalenza di spazi attrezzati e pavimentati rispetto al verde privato e/o pertinenziale oppure la presenza di reti infrastrutturali di servizio che determinano la maggiore propensione alla trasformazione, senza che questa influisca negativamente sugli assetti funzionali, fruitivi ed energetici del sito;
- **i caratteri delle superfici degli spazi esterni** che, modificano i valori di uso sociale e soddisfano le esigenze dell'utenza in accordo con la tendenza ad aumentare il benessere sociale e l'aspetto complessivo dell'insediamento;
- **la quantità e i caratteri progettuali delle aree di parcheggio**, che oltre ad un valore funzionale degli spazi collettivi hanno la responsabilità ambientale di aumentare (in caso di progettazione non ambientale consapevole) le aree cementate
- **la qualità delle attrezzature collettive**, legata a fattori quali : tipologia, orientamento, accessibilità e morfologia distributiva degli spazi.

2.1.4 Il fattore "qualità ambientale"attribuibile al progetto

Se per l'analisi dei vincoli si è badato ai caratteri del luogo che tendono a limitare e condizionare le scelte di progetto, considerando il flusso informativo che dal contesto ambientale va verso la residenza, con l'analisi di "*impatto ottico percettivo*" si considerano le informazioni secondo le ricadute sull'ambiente circostante indotte dalle scelte di progetto, al fine di determinare un fattore di "*qualità ambientale*" del progetto che validi le scelte progettuali.

In questa ottica risulta opportuno fare riferimento alla sistemazione degli elementi e dei valori in gioco contenuta nella normativa vigente sugli studi di impatto ambientale, che individuano gli ambiti territoriali e gli elementi del paesaggio sensibili alla trasformazione e dotati di diversi gradi di vulnerabilità.

Da tale analisi il progettista assume consapevolezza degli impatti positivi e/o negativi che possono derivare dalla ristrutturazione edilizia di un lotto calato in un contesto urbano consolidato e delle qualificazioni e/o disturbi fruitivi e gestionali che possono interessare il complesso in cui si opera e, a più ampio raggio, le modificazioni percettive che si possono indurre a scala paesaggistica.

Si pensi, ad esempio, al cambiamento della morfologia urbana dei volumi, alla variazione dei valori cromatici e tessiture delle superfici architettoniche, alla diversa articolazione degli spazi pieni e vuoti, etc... .

A seconda della dimensione dell'intervento e della morfologia del territorio, simili interventi possono essere percepiti, in base ai parametri normativi, in un raggio visivo altamente variabile, funzione, soprattutto della compattezza dell'urbanizzato, del suo sviluppo in altezza e del rapporto tra i volumi esistenti e il volumi trasformati.

A fronte di tali considerazioni di natura metodologica, il progetto in esame presenta Indubbi valori in termini di “qualità ambientale”.

Infatti, la distribuzione delle destinazioni d’uso di progetto sul lotto consentono un rapporto più sostenibile tra superficie coperta e superficie a verde, infatti :

Superfici coperte e scoperte

- Sup. coperta = mq.520,80
- Sup. area scoperta privata = mq.2.190,80

2.2 Trasformazioni di “pubblica utilità”

La trasformazione del lotto determina, in termini di superfici, i valori di seguito elencati nella tabella che segue:

Tabella 1

	VALORI DEI RAPPORTI TRA LE DESTINAZIONI D’USO DI PROGETTO DOPO LA REALIZZAZIONE				
	SUP. TERRITORIALE	RESIDENZA	AREA PRIV.	AREA PUBBLICA	PARCHEGGI
PRIMA INTERV.	5027	0	0	0	0
DOPO INTERV.	5027	520,80	2.190,80	1886,24	429,16

2.3 Le scelte progettuali in relazione alla domanda/offerta di residenze

Con riferimento alla domanda di beni e servizi residenziali registrata nei Comuni dell’interland napoletano, l’intervento proposto non pone unicamente l’obiettivo di potenziare l’offerta come puro contenitore abitativo, ma si propone come un vero e proprio “*recupero urbano dell’area*” dal punto di vista fisico-funzionale; esso è caratterizzato da un alto indice di qualità dei servizi e delle attrezzature, in grado di incidere positivamente sul potenziamento della fruizione del territorio periferico della città di Napoli.

Pertanto il ruolo che “l’Intervento Progettuale” potrà svolgere nell’ambito del contesto territoriale interessato è quello di completamento alle esistenti realtà edilizie residenziali presenti in zona, alle quali si va ad integrare fornendo servizi aggiuntivi caratterizzati dal fattore “qualità dell’abitare”, che si traducono, in termini di verde ad uso pubblico, parcheggi di pertinenza delle unità residenziali e piccole attività commerciali.

Il progetto, quindi, è da considerarsi, funzionale non unicamente al complesso residenziale di nuova costruzione ma a tutta l’area e quindi ai residenti del quartiere i quali potranno fruire direttamente delle piccole unità commerciali e indirettamente dei benefici indotti dalla riqualificazione di un’area degradata e dall’offerta di “servizi” specificamente funzionali alla destinazione d’uso residenziale, di cui è manifesta l’esigenza nella zona.

IL RIFERIMENTO AMBIENTALE

3.1 La città continua

Una premessa indispensabile per comprendere le reali problematiche dei territori compreso quello in esame, è relativa al tipo di “*antropizzazione*” che caratterizza l’urbanizzato limitrofo: l’area oggetto di intervento, è vicina ad altri nuclei urbani (Arzano); il territorio presenta in prevalenza un urbanizzato “*diffuso*”.

In queste aree, l’avanzamento delle aree urbanizzate nella campagna rurale, la crescita incontrollata delle città, i mutamenti delle aree industriali che abbandonano le città per localizzarsi in forma sparsa e diffusa sul territorio, l’occupazione da parte delle attività terziarie di vaste aree residenziali, l’incoerenza tra l’ubicazione dei servizi sociali e quella dei loro utenti, la dissoluzione dell’opposizione tra città e campagna, definisce modelli d’uso del territorio che seguono la sola legge della progressiva saturazione.

Non è possibile parlare di “*città*” nel senso tradizionale del termine; il paesaggio rurale si fonde con il paesaggio urbano, si presenta eterogeneo e variegato ed è sempre e diffusamente presente l’intervento dell’uomo che stravolge l’aspetto ambientale di origine.

L’area in esame, manifesta le problematiche relative della “*città continua*”.

I luoghi sono urbanizzati in maniera irregolare con sviluppo disordinato lungo le direttrici di traffico; imprecisa e indefinita appare al percezione dei confini comunali segnalando una fusione di comuni limitrofi con scarsa identità dei luoghi.

Questi caratteri, ed altri ancora, causano un aumento della pressione antropica sull’ambiente, sia nelle località più marginali che lungo le principali vie di comunicazione, manifestando un incremento dell’inquinamento acustico e atmosferico, un uso improprio del suolo e scarsità di aree verdi ; impatti non assorbibili dalla capacità di equilibrio dell’ecosistema locale.

Ricettori sui quali l’intervento potrebbe produrre effetti

Se consideriamo i territori come ecosistemi in cui si verifica costantemente uno scambio tra domanda di territorio e/o di risorse naturali e offerta di beni e servizi che il territorio è in grado di produrre o fornire, la dimensione ambientale dello sviluppo urbano può essere analizzata da diversi punti di vista, a seconda se la lettura dei fattori di input e output riguarda la struttura, il funzionamento o il prodotto.

In particolare, per un sistema urbano, quest’ultimo rappresenta il fattore “qualità della vita”.

Perché non si rischi di identificare il concetto di “*prodotto urbano*” con quello di “*crisi dell’ambiente urbano*” occorre monitorare e minimizzare i fattori negativi del “*prodotto*”: concentrazioni di sostanze inquinanti nell’atmosfera, nelle acque, nel suolo, perdita di spazi verdi, aumento dei livelli di rumore, degrado edilizio, dismissione delle aree, ...

Tali fenomeni, che sono frutto del mal funzionamento delle aree urbanizzate, sono generati da flussi relazionali di interazione sinergica tra attori (pubblici e privati), funzioni e attività urbane: energia e materia in entrata e in uscita dalla città che determinano la distribuzione sul territorio di popolazione ed attività.

In coerenza con quanto detto, indicatori di valutazione delle variazioni delle condizioni di degrado dell'ambiente urbanizzato sono la concentrazione della popolazione, le direttrici di sviluppo delle aree urbanizzate, il livello di accessibilità e la sua capacità di sopportazione tassi d'uso del territorio incrementali.

Nel caso della Regione Campania le aree metropolitane sono le più sensibili a tali criteri di valutazione, in quanto aree densamente urbanizzate (Cfr. Tabella che segue).

TABELLA 2. POPLAZIONE RESIDENTE NELLE PROVINCE DELLA REGIONE CAMPANIA

<i>PROVINCE</i>	<i>ABITANTI / KMQ</i>	<i>CITTA'</i>	<i>% RESIDENTE SUL /KMQ TOTALE DELLA REGIONE</i>	<i>ABITANTI /KMQ</i>
CASERTA	316,8	CASERTA CITTA'	14,6	1322
BENEVENTO	143	BENEVENTO CITTA'	5,2	490
NAPOLI	2638,5	NAPOLI CITTA'	53,6	9058
AVELLINO	158,1	AVELLINO CITTA'	7,7	18,39
SALERNO	219,8	SALERNO CITTA'	18,8	2448
INTERA REGIONE	422,6	TUTTI CAPOLUOGHI	100	3578

Affinchè lo **Studio di Pre-Fattibilità Ambientale** evidenzi gli effetti producibili dall'intervento è necessario ricostruire l'assetto dei singoli profili dei ricettori distinguendo il contesto ambientale da quello sociale ed economico.

Sotto il profilo sociale vengono considerati sensibili alle modificazioni ambientali la dislocazione della popolazione, le sue caratteristiche socio-demografiche e le sue condizioni di benessere.

Un intervento ad elevato impatto sull'ambiente può, infatti, produrre modificazioni anche molto rilevanti sugli elementi (funzioni e comportamenti) appena descritti. Esso può, ad esempio, modificare la distribuzione della popolazione, oppure il suo benessere fisico o, più in generale, la sua qualità della vita.

Sotto il profilo economico vengono considerati sensibili alle modificazioni apportate all'ambiente: il funzionamento della struttura insediativa, la fruizione dei servizi e delle imprese commerciali da parte della popolazione residente, le modalità di svolgimento delle attività produttive, il valore dei suoli e dei manufatti, la presenza di verde attrezzato e l'offerta di strutture d'uso collettivo.

Dall'analisi dei ricettori individuati, sensibili alle modificazioni ambientali e funzionali, è possibile relazionare: *Popolazione e Salute umana alla componente sociale*, che tiene conto della distribuzione della popolazione sul territorio, delle sue caratteristiche socio-demografiche e del suo benessere; e *Struttura insediativa, Servizi, Attività produttive, Prezzi e Prelievo fiscale* alla componente economica, che valuta l'attività del

produrre /consumare dei soggetti direttamente e indirettamente interessati alla trasformazione.

In particolare, il ricettore:

Popolazione tiene conto dei dati censuari (età, sesso, popolazione attiva e non attiva, numero di nuclei familiari, ...) relativi alla popolazione residente e presente (con dimora abituale) nel bacino di influenza degli effetti stimati;

Salute umana tiene conto dei potenziali fattori di disturbo alla salute umana presenti nell'area di influenza dell'intervento prima della realizzazione dello stesso, quali, ad esempio, sovraffollamento, degrado ambientale, cattivo smaltimento o permanenza di rifiuti solidi, e conseguentemente lo stato di salute (malattie e infermità) della popolazione interessata;

Struttura insediativa analizza l'ambiente costruito (edifici e infrastrutture) nel quale si svolgono le attività fisiche e sociali della comunità interessata e valuta il rapporto tra consistenza fisica della componente e l'uso del territorio;

Servizi tiene conto del rapporto tra domanda e offerta di beni e servizi prodotti con la trasformazione, che nella fattispecie del progetto sono: residenza, commercio, parcheggi, verde attrezzato.

Attività produttive tiene conto della presenza e della tipologia (estese o puntiformi) di attività produttive presenti nella zona di influenza degli effetti;

Prezzi e Prelievo fiscale tengono conto della variazione della rendita immobiliare che può registrarsi nella zona, soprattutto se si è in presenza di interventi di rilevanti dimensioni e impatto economico, e della stima delle imposte dirette e indirette riferite a tutti i soggetti operanti nell'area oggetto di studio.

Tanto premesso, per il progetto in esame è possibile individuare una griglia di ricettori di cui è possibile stimare in questa sede, per lo meno su scala qualitativa, sia la tipologia che l'ampiezza fisica degli effetti.

La posizione dell'area rispetto ai comuni confinanti (Arzano), fa sì che gli effetti che in altri contesti possono essere riferiti all'ambito comunale in questo caso sono da riferirsi ad ambito sovra comunale, intendendo con questo termine il territorio dei comuni contermini.

Tabella 3. Ampiezza fisica degli effetti sui ricettori individuati

RICETTORI						
Popolazione	Salute umana	Struttura insediativa	Servizi	Attività produttive	Prezzi	Prelievo fiscale
contesto sovracomunale	livello di quartiere	livello di quartiere	contesto sovracomunale	livello di quartiere	contesto sovracomunale e provinciale	contesto sovracomunale e nazionale

Tabella 4. Relazioni Potenziali tra attività di progetto e ricettori individuati

ATTIVITÀ DI PROGETTO	RICETTORI						
	Popolazione	Salute umana	Struttura insediativa	Servizi	Attività produttive	Prezzi	Prelievo fiscale
Residenza	■	■	■	■		■	■
Commercio	■	■	■	■	■	■	■
Parcheggi	■	■	■	■		■	
Verde attrezzato	■	■	■	■		■	
Scuola	■		■	■			

Tabella 5. Relazioni qualitative tra attività di progetto e ricettori individuati

ATTIVITÀ DI PROGETTO	RICETTORI						
	Popolazione	Salute umana	Struttura insediativa	Servizi	Attività produttive	Prezzi	Prelievo fiscale
Residenza	↑	↑	↑	↔		↑	↑↑
Commercio	↔	↔	↑	↑	↑	↑	↑↑
Parcheggi	↑	↓	↑	↑↑		↑↑	
Verde attrezzato	↑	↑↑	↑	↑↑		↔	
Scuola	↑		↑	↑↑			

Tabella 6. Leggenda della simbologia utilizzata

↑↑	=	Impatto molto positivo
↑	=	Impatto positivo
↓	=	Impatto negativo
↔	=	Impatto indifferente o poco significativo

Individuazioni di aree critiche limitrofe

Come già detto, l'intervento riguarda il recupero funzionale di un lotto situato in un'area degradata dal punto di vista ambientale, a causa della presenza di una edilizia industriale/produttiva dismessa e di una rete stradale negativamente impattante. La valorizzazione delle potenzialità intrinseche alla posizione e alla destinazione urbanistica è necessaria per ricucire il sistema urbano delle residenze. Tale intervento dispiegherà sensibili effetti positivi, sia sul sistema economico che su quello sociale e ambientale. L'intervento proposto, infatti, è compensativo in quanto, mirando alla rivalutazione dell'area,

influirà positivamente sul benessere fisico ed economico della popolazione che vive e lavora nel raggio di influenza dell'attività originata dall'intervento stesso.

Tale beneficio è accresciuto dalla realizzazione di verde attrezzato con parcheggio (tutte aree ad uso pubblico) e opere di mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza di un massiccio flusso veicolare.

L'intervento, infatti, si pone rimedio allo stato di degrado e di abbandono, registrabile in assenza di progetto, e alle scadenti dotazioni di servizi di supporto alla destinazione d'uso residenziale della zona.

In fase di studio di Fattibilità Ambientale, in seno al progetto definitivo, verranno svolte più dettagliate analisi circa il confronto di tali componenti nelle condizioni senza l'intervento e durante la realizzazione dell'intervento e fase di esercizio a regime.

CONCLUSIONI

4.1 Fattibilità tecnica, amministrativa, economica e sociale dell'intervento

A conclusione di un'analisi, seppure qualitativa, dell'intervento e di come il progetto si pone dal punto di vista programmatico ed ambientale, è possibile giungere ad un giudizio di compatibilità ambientale e di efficienza economico- funzionale, analizzando le condizioni di fattibilità, desiderabilità e realizzabilità, come di seguito riportate.

La Fattibilità tecnica del progetto, ovvero la sua realizzabilità, sicurezza e gestibilità sia dal punto di vista tecnologico che economico, è comprovata da tutta una serie di scelte progettuali, organizzative e manageriali quali :

- L'uso di una tipologia di intervento soft, senza stravolgimenti significativi dell'andamento geo-morfologico del sito;
- l'adeguamento funzionale del lotto attraverso una razionalizzazione della viabilità esistente;
- l'apertura all'uso pubblico di una parte del lotto ;
- il miglioramento dell'offerta di servizi per la comunità locale con la realizzazione di aree verdi attrezzate per il tempo libero;
- il miglioramento delle condizioni ambientali attraverso la realizzazione di aree verdi attrezzate e di aree verdi filtro per minimizzare la diffusione degli impatti dovuti alla rete viaria;
- l'uso di tecnologie innovative per l'uso di fonti energetiche alternative e/o a basso grado di inquinamento;
- l'uso di tutti i dispositivi di sicurezza prescritti a norma di legge.

La Fattibilità Amministrativa è condizione necessaria per la realizzabilità del progetto.

La Proposta Progettuale è corredata da visti, pareri, ed autorizzazioni da parte degli organi competenti relativi alla fase della pre-istruttoria e si propone al Comune di Napoli per il parere e l'autorizzazione a procedere.

La Desiderabilità economica è fondata sulla capacità dell'intervento, sia in fase di realizzazione che di gestione, di generare flussi plusvalore immobiliare, sia a vantaggio del privato investitore che della comunità locale che potrà fruire di aree verdi attrezzate, parcheggi e attività commerciali, attirando nella zona nuove attività produttive e commerciali che miglioreranno le condizioni di vivibilità di quelle già

esistenti.

La Desiderabilità sociale, da parte dei diversi soggetti attori (popolazione residente, attività commerciali, ...) è percepita attraverso i seguenti indicatori :

- creazione di una nuova offerta occupazionale, da registrarsi nella fase di cantiere ;
- freno allo stato di degrado urbano;
- incremento dell'offerta di alloggi, in una situazione più volte fotografata di cronica carenza; destinazione dell'immobile ad attività residenziale e ad attrezzature collettive più aderente alle reali richieste del territorio sul quale insiste il lotto.

4.2 La fattibilità ambientale dell'intervento

Dal punto di vista più propriamente ambientale, la tipologia di destinazione d'uso a carattere residenziale rende minima la componente impattante diretta sull'ecosistema naturale, non essendoci immissioni di produzione che potrebbero generare danno ambientale. Inoltre, la relativa distanza dell'area in esame dai Siti per i quali sono stati riconosciuti caratteri di pregio naturalistico e paesistico rende ininfluyente anche la componente legata all'incremento dei tassi d'uso del territorio (rapporto popolazione residente / superficie costruita).

La condizione ambientale viene, invece, avvantaggiata dalla realizzazione di aree verdi attrezzate, dalla progettazione di parcheggi concepiti secondo i più moderni principi ecologici della permeabilità dei suoli. Pertanto, la Compatibilità ambientale è riassumibile attraverso i seguenti punti di forza del progetto:

1. non vi sono elementi ambientali particolarmente sensibili alla trasformazione dell'area da edilizia per attività produttive ad edilizia per residenze e piccole attività commerciali; tali destinazioni d'uso si rivelano più compatibili con quelle presenti nell'intorno e meno impattanti rispetto alle componenti ambientali suolo,aria e acqua;
2. non esistono nell'intorno elementi paesaggistici di rilievo che potrebbero essere direttamente o indirettamente interessati dalla trasformazione, né emergenze del patrimonio storico-culturale sensibili;
3. con l'intervento proposto si intende riqualificare un lotto urbano attualmente in stato di degrado e dismissione;
4. in relazione al fattore "Inquinamento", sembra ragionevole supporre che la tipologia dell'intervento in sé non da luogo a perturbazioni di rilievo sulla componente atmosfera;
5. l'incidenza di aree verdi rispetto alla superficie territoriale e di superficie permeabile è almeno pari e garantisce un buono standard ecologico di benessere;
6. su area più vasta, le possibili interferenze con Siti di pregio naturalistico risultano nulle, sia per la tipologia che per la localizzazione e l'entità dei fattori impattanti.

In conclusione

lo Studio di “*Pre-Fattibilità ambientale*” che registra gli impatti della trasformazione sull’ambiente urbano e sul territorio in relazione alle componenti : sociali, economiche e ambientali, fa registrare nel complesso interferenze positive sia con l’assetto fisico che con l’organizzazione sociale ed economica delle attività esistenti.

Firmato
Ing. Pisani Stefano