





1773

## LE OPERE PRIVATE

### Premessa

La proposta progettuale assegna al sito una valenza di **luogo collettivo** per una parte urbana più ampia, disegnando un "parco con le attrezzature pubbliche e private", dando quindi priorità allo **spazio pubblico che assume il ruolo di spazio ordinatore** mentre **i tessuti privati sono complementari all'impianto pubblico e sono ubicati in posizione di bordo (lungo la viabilità) tali da connotare gli orli delle aree di intervento.**

A partire da queste considerazioni il progetto recepisce le indicazioni urbanistiche previste per l'area, rivedendo la zonizzazione delle funzioni per tentare una risposta più complessa in cui spazio pubblico e privato, residenze, terziario e attrezzature, verde e infrastrutture si diffondono sul territorio "contaminando" i luoghi di "frammenti di città". **Luoghi a più funzioni** nel quale ritrovarsi o abitare, aree prive di barriere in cui l'uomo ha la possibilità di riconoscersi in un habitat semplice, confortevole, sicuro.

In questo modo, nel **rispetto delle quantità di destinazioni d'uso previste nel Sub-Ambito**, l'insieme di opere pubbliche e opere private disegna l'intera area in un sistema di layers sovrapposti consentendo una diffusa mobilità all'interno dell'area e tra questa e le aree al suo contorno anche di progetto previste nel P.R.U.

In tale strategia il progetto individua il luogo della *piazza-parco*, agorà a cui tutto il quartiere appartiene, in un'area centrale "morbida" nei lati, connessa al sistema di viabilità pubblica al suo contorno che invoca una unità su cui si presentano le attrezzature dell'*asilo nido*, dei *servizi di terziario di base* e delle *residenze*.

Un ridisegno urbano che mira ad una idea di suolo che coinvolge l'intero ambito per abbattere gerarchie tra città privata e pubblica per realizzare una idea sostenibile in cui il ruolo del disegno dello spazio pubblico unitamente alle attrezzature pubbliche fonda le regole di un nuovo pezzo di città.

I nuovi interventi edilizi che riguardano le opere private fanno riferimento alle residenze previste lungo la via Antonino Pio, al terziario con accesso dalla via Nerva in adiacenza al Parco urbano centrale e al supermercato e la galleria commerciale con accesso dalla via Adriano.

PER COPIA CONFORME  
IL DIRIGENTE  
ING. ANTONIO CAMPORA



## **I nuovi tessuti residenziali e terziario - commerciali**

L'idea di progetto è mirata alla realizzazione di edifici a basso impatto ambientale e con ridotti consumi energetici, assicurati da nuovi impianti tecnologici.

In particolare la riduzione del carico urbanistico del 15% ha comportato una diminuzione del volume complessivo da mc 71.400 a mc 60.683 e una conseguente riduzione dell'indice max di fabbricabilità fondiaria, da 3,5 mc/mq mediamente a 2,973 mc/mq.

La scelta di differenziare le volumetrie è motivata dalla volontà di differenziare e caratterizzare gli spazi, oltre che da considerazioni di carattere ambientale come il soleggiamento e la ventilazione naturale ai fini energetici. Attenzione è stata posta inoltre all'integrazione paesaggistica e alla mitigazione visiva, infatti, a tal scopo, sono stati utilizzati materiali di rivestimento ceramico per tutti gli edifici, con colorazione verde tale da costituire delle **unità ambientali integrate artificio – natura**.

Gli edifici posseggono alcune caratteristiche comuni che riguardano gli aspetti qualitativi, si differenziano ovviamente per forma, articolazione volumetrica e distribuzione interna a seconda delle funzioni che rivestono.

## **Localizzazione, carichi urbanistici e articolazione funzionale dei tessuti edilizi**

### *Gli edifici residenziali*

Sono ubicati lungo la via Antonino Pio, in posizione perpendicolare alla strada stessa, tale da facilitare l'accesso al parco ed in generale alle funzioni ubicate nell'area nord del sub ambito 4.

L'area residenziale nel complesso occupa una superficie di 10.200 mq (sup. fondiaria), la superficie permeabile adibita a verde e a percorsi pedonali è pari a 5610 mq (55% di Sf). La superficie coperta da immobili è pari a 2.768 mq. Il volume complessivo utilizzato è pari a 30345 mc (50% del volume totale) con un indice fondiario di 2,975 mc/mq.

Le masse edilizie si articolano in tre corpi di fabbrica, che definiremo, da nord verso sud, edificio A, B, C. Gli edifici sono articolati in cinque livelli, di cui uno interrato, per un'altezza totale fuori terra di 12 mt.

Agli edifici si accede con modalità separate. L'accesso carrabile avviene dalla via Antonino Pio attraverso rampe che immettono direttamente al piano interrato destinato a box auto (29 per l'edificio A, 30 per gli edifici Be C, per un totale di 89) e locali tecnici. L'accesso pedonale avviene indirettamente, attraverso vialetti pedonali, di uso pubblico, che si attestano sulla via Antonino Pio. I vialetti sono adiacenti ai corpi di fabbrica e su



di essi prospettano gli spazi a piano terra destinati a Studi professionali/laboratori artigianali/negozi di vicinato (n. 5 per corpo di fabbrica di 55 mq cadauno) e le residenze speciali per disabili e/o anziani, 2 per corpo di fabbrica, dalla superficie netta di ca 55 mq. Il fronte costruito a livello terra, svolgendo una funzione pubblica è rastremato rispetto la facciata principale onde consentire la fruibilità pedonale e si articola in spazi vuoti e pieni formando tre aree di sosta al coperto, due laterali di testata e uno centrale, finalizzati all'incontro sociale.

Ai piani superiori (tre livelli) si accede attraverso tre singoli corpi scala, serviti da ascensore, e trovano ubicazione le unità abitative. Su ogni corpo scala gravitano nove alloggi, tre per livello, di varia pezzatura.

Si prevedono un totale di 81 unità abitative con tipologie diversificate dai 46 ai 100 mq netti ca.

Il dimensionamento delle unità abitative è stato calibrato in funzione delle esigenze derivanti dalla dimensione "demografica" della composizione della famiglia (in Campania si attesta sui 3,4 membri) e dalla domanda del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda i prospetti, si è preferito caratterizzarli esaltando il senso longitudinale, bloccando in maniera quasi monolitica i fronti laterali (ovest via Antonino Pio e est parco urbano centrale) e prevedendo le maggiori aperture sui fronti nord e sud. Il fronte nord prevede ampie finestrate a nastro, quello sud invece è esaltato dalla presenza di generosi spazi vetrati prospicienti i terrazzi.

#### *Il terziario di base (palestra e negozi di vicinato)*

L'edificio destinato a terziario di base è ubicato lungo la via Nerva, in posizione perpendicolare alla strada stessa, in modo tale da facilitare l'accesso al parco ed in generale alle funzioni ubicate nell'area nord del sub ambito 4.

L'area terziaria nel complesso occupa una superficie di 2400 mq (sup. fondiaria), la superficie permeabile adibita a verde e a parcheggi è pari a 792 mq (33% di Sf). La superficie coperta dall'immobile è pari a 1122.5 mq. Il volume complessivo utilizzato è pari a 6062 mc (10% del volume totale) con un indice fondiario di 2,53 mc/mq.

L'edificio è composto da un unico corpo di fabbrica di 5,4 mt di altezza e prevede un livello fuori terra, a cui si accede con modalità separate.

L'accesso carrabile avviene dalla via Nerva attraverso cancello di accesso che immette direttamente all'area destinata a verde e parcheggi pertinenziali, con 18 stalli per automobili, di cui uno per disabili, più 7 per motocicli. Sull'area di parcheggio si aprono gli accessi di servizio alla struttura, che fungono anche da uscite di sicurezza.



Gli accessi pubblici si aprono lungo il viale pedonale alberato, di uso pubblico, che fronteggia l'edificio ad ovest, attestandosi su via Nerva e costeggiando il parco pubblico in progetto.

La Palestra beauty center prevede una zona di accesso al pubblico (reception) la segreteria e gli spogliatoi (M. e F.) con un'ampia zona dedicata alle attività ginniche e del relax.

Per quanto riguarda i prospetti, si è preferito caratterizzarli esaltando il senso longitudinale, bloccando in maniera monolitica i fronti laterali (nord verso il parco urbano e sud su via Nerva) ed il fronte nord, mentre si prevede una caratterizzazione con una vetratura continua sul fronte ovest, che si apre sul viale pedonale alberato e sul parco.

#### *Il terziario di base (il supermercato e negozi di vicinato)*

Sono ubicati lungo la via Adriano, costituiscono l'ingresso al polo commerciale e caratterizzano visivamente il tratto terminale della via Adriano sino alla confluenza con la via Nerva.

L'area commerciale nel complesso occupa una superficie di 7800 mq (sup. fondiaria), la superficie permeabile adibita a verde e a percorsi pedonali è pari a 2574 mq (33% di Sf). La superficie coperta da immobili è pari a 3.884 mq (50% di Sf). Il volume complessivo utilizzato è pari a 24276 mc (40% del volume totale) con un indice fondiario di 3,11 mc/mq.

Le masse edilizie si articolano in due corpi di fabbrica di altezza differenziata, 4.60 mt per il corpo di fabbrica che ospita i negozi di vicinato e 7,00 mt il supermercato.

Il corpo di fabbrica del supermercato, dalla forma pentagonale, ha una superficie lorda pari a 2671 mq di cui 1500 destinato a superficie di vendita la restante parte a depositi e uffici. Si articola su due livelli di cui uno interrato, adibito a parcheggio pertinenziale, con 98 posti auto di cui 2 per disabili, con accesso su via Nerva attraverso una rampa carrabile

Il corpo di fabbrica destinato ai negozi di vicinato ha una superficie lorda di 1213 mq e si articola su un unico livello.

L'area scoperta a sud delle masse edilizie è destinata ad area di parcheggio di pertinenza dei negozi di vicinato, con 18 posti auto, nonché ad area di carico e scarico al servizio del supermercato. L'accesso carrabile a quest'area è posto su via Nerva, in adiacenza alla rampa carrabile di accesso al piano interrato.

L'accesso al supermercato destinato al pubblico è posto sul viale Adriano, arretrato di 5 metri rispetto al limite della proprietà privata.



1272

Il progetto prevede infatti in corrispondenza dell'ingresso un'ampia area di uso pubblico, dimensionata per dare all'attività commerciale prevista un adeguato parterre pedonale. In continuità con questo spazio, un lungo viale pedonale alberato, anch'esso di uso pubblico, costeggia il lato nord ovest dell'edificio, costituendo un nuovo collegamento pedonale tra viale Adriano e la prevista area mercatale, e oltre fino al viale Traiano. E' su questo viale che si aprono gli ingressi ai negozi di vicinato, con ampie vetrate che concorreranno a dotare il viale in progetto di un adeguato carattere "urbano". Per quanto riguarda i prospetti, si è preferito caratterizzarli esaltando il senso longitudinale, bloccando in maniera monolitica i fronti che prevedono solo le aperture di ingresso al pubblico. Per questioni di uniformità dei prospetti si è preferito attestarli su un'altezza unica, dotando quindi di parapetto il corpo dei negozi di vicinato.

### **Elementi qualitativi comuni dei tessuti edilizi**

Di seguito si descrivono le caratteristiche comuni a tutti gli edifici privati con riferimento ai requisiti qualitativi e alle indicazioni di cui alla sesta parte capitolo I del Regolamento Edilizio vigente.

#### *Relazione tra gli edifici*

Per quanto concerne la relazione tra gli edifici si sono ampiamente rispettati i dettami dell'art. 68 del R.E. Con riferimento alle distanze sia per il complesso residenziale che per quelli terziari si è rispettato il parametro della distanza (non inferiore ai 10 mt). Con riferimento alla distanza dai confini i nuovi edifici rispettano il parametro di almeno 5 mt. Infine con riferimento all'altezza delle facciate si è rispettato il parametro dell'altezza media degli edifici adiacenti per quel che concerne gli edifici residenziali (12 mt), mentre per gli edifici terziari si è preferito mantenersi al disotto delle altezze massime consentite (5,40 mt per l'edificio terziario, 7 mt per il supermercato) per questioni relative alla mitigazione dell'impatto visivo ed in relazione alla morfologia urbana del contesto in cui si inserivano gli interventi.

#### *Facciate*

Le facciate degli edifici sono caratterizzate dall'uso di materiali non impattanti, ma tali da costituire una mitigazione dell'impatto visivo. Si è utilizzato un materiale di rivestimento ceramico di colore verde al fine di integrare la natura con l'artificio. Sono state usate ampie superfici vetrate soprattutto per le zone ad uso pubblico (piani terra

PER COPIA CONFORME  
IL DIRIGENTE  
ING. ANTONIO CAMPORA

edifici residenziali, edificio terziario). Per l'edificio ad uso negozi di vicinato e supermercato si è preferito l'uso del rivestimento ceramico sia ai fini della mitigazione dell'impatto visivo che per ottenere l'effetto di compattezza del corpo edilizio data anche l'altezza limitata (5,4 – 7 mt).

Per quanto riguarda la toponomastica si utilizzeranno gli indicatori (targhe viarie e numeri civici) definiti dal Comune di Napoli.

### *Recinzioni*

Si è assunto il principio di utilizzare recinzioni di altezza max 2,5 mt per gli edifici destinati a terziario che sono prospicienti spazi pubblici. Tali recinzioni saranno realizzate in orso-grill, garantendo la continuità visiva tra gli spazi pubblici e quelli privati. Per quanto riguarda invece la zona destinata a residenze, la recinzione sarà del tipo naturale, ossia con l'uso di siepi e/o arbusti. Ciò con il duplice fine di non interrompere la continuità delle aree verdi (parco urbano centrale e aree a verde di pertinenza private) e per consentire un ingresso plurimo al parco dalla via Antonio Pio dove si attestano gli edifici.

### *Vetrine, insegne, tende, pensiline*

Per quanto concerne l'intervento sul piano basamentale, si è adottato un duplice criterio a seconda della funzione dell'edificio.

Per gli edifici residenziali al piano terra sono ubicate le attività integrative alla residenza (studi professionali, esercizi di vicinato, laboratori artigianali, banche, residenze speciali per disabili), prevedendo che le stesse abbiano ampie superfici vetrate ove ubicare vetrine e ingressi ai locali. Le eventuali insegne devono essere integrate nel paramento di facciata (superficie vetrata) tali da non alterare l'organicità della facciata. Altresì, essendo il piano terra arretrato rispetto al filo dei prospetti l'ombreggiamento da esso derivante consente di non utilizzare tende e pensiline.

Per quanto concerne gli edifici destinati alle attività del terziario sono altresì previste ampie superfici vetrate ove ubicare vetrine e ingressi ai locali. Le eventuali insegne devono essere integrate nel paramento di facciata (superficie vetrata) tali da non alterare l'organicità della facciata.

### *Cortili e aree scoperte di pertinenza*

PER COPIA CONFORME  
IL DIRIGENTE  
ING. ANTONIO CAMPORA



1779

Rivestono un carattere fondamentale in quanto contribuiscono ad innalzare il potenziale ecologico dell'insediamento, sono caratterizzati da aree a prato con la presenza di essenze arboree e arbustive, nonché percorsi pedonali. Le aree pavimentate ad uso parcheggio (Zona terziario – commerciale) comunque sono realizzate con l'uso di materiali che garantiscono la totale permeabilità (pavimentazioni in grigliato erboso a drenaggio totale con filtraggio di oli e materiali inquinanti). Le aree pertinenziali relative alla zona terziario commerciale si presentano recintate, mentre quelle residenziali sono aperte e correlate al parco per garantire la continuità degli spazi verdi e l'accessibilità pedonale plurima tra la via Antonino Pio ed il parco urbano centrale.

### *Questioni energetiche*

Grande attenzione è stata riposta alle questioni relative al risparmio energetico che ha influito sulla collocazione delle masse edilizie nell'ambito dell'area di intervento.

Il riferimento ai canoni relativi all'orientamento degli spazi aperti e dell'edificato ha consentito di limitare le dispersioni e massimizzare i guadagni termici nel periodo invernale. La disposizione volumetrica degli edifici ha consentito la massimizzazione della penetrazione dei raggi solari al loro interno.

I fronti posti a nord / est sono caratterizzati da un basso irraggiamento solare diretto, e potrebbero risentire particolarmente del gradiente termico. Considerando questi fattori e nell'ottica della riduzione al massimo delle dispersioni termiche, si è scelto di ridurre la superficie finestrata su questi fronti, dato che proprio questa è soggetta alla maggiore dispersione termica. Il discorso opposto vale per i fronti posti a sud ovest, che sono dotati di grandi aperture in grado di captare nei mesi invernali la radiazione solare sfruttandola ai fini di un apporto termico passivo. Nei mesi estivi gli aggetti costituiti dai terrazzi e la significativa presenza di essenze arboree negli spazi verdi di pertinenza dell'area residenziale sono studiati per mitigare viceversa il rischio eccessivo irraggiamento degli ambienti. La dimensione e il posizionamento delle aperture risponde anche alla necessità di ottenere un buon apporto di luce naturale all'interno degli ambienti, al fine di ridurre il ricorso all'illuminazione artificiale.

La riduzione dei consumi non solo è favorita dalla distribuzione volumetrica dell'edificato sull'area e dall'orientamento degli edifici, ma anche dalla distribuzione delle attività all'interno dei singoli alloggi. Le zone giorno delle unità abitative sono esposte prevalentemente a sud ovest, mentre quelle notte a nord-est. Anche i volumi con funzione di volano/schermo (logge, blocchi scale ascensore, servizi) hanno una funzione in questo sistema insieme all'isolamento termico degli involucri.

PER COPIA CONFORME  
IL DIRIGENTE  
ING. ANTONIO CAMPORA