

COMUNE DI NAPOLI

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

*ai sensi dell'art. 26 comma 2 lettera a) della L.R. 16/2004*

Residenze, Servizi commerciali, Attrezzatura pubblica e Parcheggi  
in via A. Sallustro, quartiere Ponticelli (NA).

## Fase 3-Progetto del piano urbanistico attuativo

elaborato  
**P\_R19**

 Relazione tecnica illustrativa.

PROPONENTE

**CI.PE. COSTRUZIONI s.r.l.**  
via fiunicello,7 - 80142,napoli

PROGETTISTA URBANISTICO  
ED ARCHITETTONICO

**arch. Luigi ORDETTI**  
via gandhi, 23 - 80040, cercola (na)

CONSULENTI

dott.geol. Alessandro AMATO  
dott.geol. Giancarlo GAUDIELLO  
ing. Angelo REA

COLLABORATORI

arch. Concetta MARRAZZO  
arch. Ciro AMOROSO  
dott.arch. Ciro AURIEMMA

R.D.P.  
arch. P. Antignano

 ottobre 2010

PREMESSA: DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO	2
I. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED OBIETTIVI DEL PIANO	4
II. ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E STORICHE	6
III. FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO	7
IV. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	9
V. IL PROGETTO DEL PIANO: STRATEGIE, REGOLE E PROGETTI	13
VI. CRITERI E MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI	16
VII. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PIANO RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PRG E DI ALTRE PIANIFICAZIONI IN ITINERE (PRU)	18
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E WEB	19

## **PREMESSA: DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO**

L'interesse che muove questa proposta di Piano Particolareggiato ci ha imposto di inoltrarci in una serie di considerazioni che hanno ampliato l'attenzione progettuale oltre il mero spazio di proprietà privata, inducendoci ad indirizzare il nostro sguardo all'immediato contesto sociale, spaziale ed urbanistico del quartiere ed alle pianificazioni che per esso sono previste.

In particolare la proposta del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata ricade nel quartiere Ponticelli ed interessa un'area complessiva di 8506mq della quale l'area privata coinvolta è di 6038mq ricadente interamente in zona classificata "Bb", mentre la restante superficie di 2468mq interessa parti di strade ed aree già di proprietà pubblica.

La superficie di proprietà del proponente(6038mq) è stata posta come base di calcolo e verifica per quanto attiene le capacità edificatorie e il calcolo degli standards urbanistici, mentre una più ampia e approfondita analisi sull'inquadramento territoriale, storico e socioeconomico del quartiere, in particolare sulla morfologia e l'articolazione urbanistica degli insediamenti esistenti e degli interventi in programmazione è stata effettuata al fine di determinare il più generale dimensionamento del piano medesimo.

In particolare 1980mq verranno ceduti per la realizzazione di un'attrezzatura pubblica, mentre sull'area di 2468mq già di proprietà pubblica l'intervento proposto riguarda fondamentalmente la messa in sicurezza, connessione e riqualificazione della rete stradale pubblica locale. L'area privata è localizzata in via Attila Sallustro mentre l'area pubblica si sviluppa in prosieguo nell'intersezione di via Sallustro con Via Cupa San Pietro. L'area privata è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Napoli al fol. 161 part.lla n.674 e risulta intestata ad un unico soggetto privato (CI.PE. COSTRUZIONI S.R.L.) mentre la restante area interessata dal PUA risulta, come detto, interamente già di proprietà pubblica. La predetta proposta specificamente prevede:

intervento privato (vedi Tav. P\_G12):

- **realizzazione di un insediamento residenziale privato** composto da 36 unità abitative per complessivi 11074.90mc con **parcheggio pertinenziale interrato** di 853.32mq e a raso di 451.04mq, per un totale di 1304.36mq, con **area a verde privato** di 1705.22mq;
- **realizzazione di attività commerciali al dettaglio** per complessivi 1000.32mc(303.13mqx3.30ml) con parcheggio pertinenziale a raso di 100mq;

urbanizzazioni secondarie (vedi Tav. P\_G12):

- **realizzazione di un'attrezzatura di interesse comune** destinata a **Laboratorio Polifunzionale Telematico** di 310mq, con relativo parcheggio pertinenziale a raso di 390mq ed aree a verde di 600mq, viabilità pedonale e carrabile di 680mq, per un totale di 1980mq;

urbanizzazione primaria (vedi Tav. P\_G12):

- **realizzazione di strada nuova** (collegamento di via Sallustro con incrocio "Parco Azzurro") con relativi marciapiedi ed alberature della lunghezza di 47.50ml x 12.00ml=570.00mq; con larghezza carreggiata di 8ml e relativi marciapiedi di 2ml ciascuno;
- **riqualificazione di strada esistente** (collegamento di via Cupa San Pietro con incrocio "Parco Azzurro") con ampliamento dei marciapiedi ed alberature della lunghezza di 50ml x 10ml=500mq; attualmente con larghezza di 7ml e marciapiedi di 1.5ml, da ridurre a 5.50ml di carreggiata e marciapiedi di 2.25ml ciascuno;
- **realizzazione di rotatoria stradale** ( su Via Sallustro) con relativi marciapiedi ed aiuole per circa 1193mq; come richiesto dal Servizio Traffico e Viabilità
- **marciapiede da riqualificare** (marciapiede del fronte su via Sallustro) con relative alberature di circa 65mlx3.15=205mq., trattasi della riqualificazione del marciapiede esistente di 3.15ml;

In sintesi la proposta di PUA - Piano particolareggiato di iniziativa privata- si configura come intervento di consolidamento urbanistico e riqualificazione funzionale ed ambientale, cogliendo l'occasione per ridisegnare e qualificare l'assetto dell'intera zona. Inoltre l'incremento della dotazione di attrezzature e servizi pensate ad una scala più vicina alle esigenze della comunità, nonché la maggiore articolazione residenziale ed integrazione sociale previste, migliorano le condizioni complessive dell'esistente relazionandosi coerentemente con il tessuto residenziale e rafforzando le relazioni con il contesto urbano dell'ambito d'intervento. La proposta progettuale è improntata a criteri di sostenibilità assicurando un equilibrato rapporto tra aree edificate ed aree verdi con l'applicazione dei parametri previsti nelle NTA allegata al PUA e incentivando l'utilizzo di materiali e tecnologie ecosostenibili.

Sembra utile precisare che tutte le scelte operate nelle fasi di analisi e conseguente progetto urbanistico sono state formulate in sintonia con i responsabili tecnici degli uffici del dipartimento urbanistico e degli uffici dei servizi correlati (Traffico e Viabilità, Infrastrutture, ecc.). I vari passaggi di verifica e proficuo confronto tra le parti hanno prodotto l'attuale articolazione del Piano nel suo complesso. Nello specifico si riportano sinteticamente le fasi sostanziali, ordinate cronologicamente, del processo di tale lavoro:

- Incontri preliminari sulla fattibilità generale della proposta di Piano (anno 2007)
- Presentazione del piano (fase 1 e 2): 11/03/2008 prot.251/M;
- Risposta del Dipartimento Pianificazione Urbanistica: 27/05/2008 prot.557/M;
- Integrazione come richiesto dal Servizio Pianificazione, Programmazione e Progettazione del Sistema della Infrastrutture di Trasporto: 14/07/2008 prot.712/M;
- Parere Servizio Viabilità e Traffico:07/10/2008 prot. 966/M con richiesta di integrazioni;
- Parere Servizio Pianificazione, Programmazione e Progettazione del Sistema della Infrastrutture di Trasporto: 11/09/2008 prot.879/M con richiesta di integrazioni;
- Trasmissione Integrazione Servizio Viabilità e Traffico: 28/10/2008 prot.1063/M;
- Presentazione del Piano (Fase 3):16/12/2008 prot.1227/M comprensivo di integrazioni;
- Richiesta di ulteriori Integrazioni dal Dipartimento Pianificazione Urbanistica: 17/02/2009 prot.126/M.

## I. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED OBIETTIVI DEL PIANO

La zona orientale di Napoli, connotata da un notevole degrado e disordine urbano ma cruciale nelle strategie di sviluppo urbano, è destinata dal P.R.G. a trasformarsi in parte integrante e propulsiva del territorio cittadino. A tal fine è prevista la riconversione della vecchia zona industriale in insediamenti urbani integrati, costituiti da impianti per la produzione di beni e servizi e da residenze, attrezzature e spazi pubblici.

Le condizioni di successo riguardano la delocalizzazione degli impianti petroliferi, la realizzazione al centro del nuovo insediamento di un parco urbano e una riforma del sistema infrastrutturale che garantisca nuove condizioni di accessibilità e circolazione. All'efficacia dell'intervento di riqualificazione e trasformazione urbana concorre la definizione di modalità attuative fortemente operative, basate sull'integrazione tra interventi diretti e indiretti, cioè mediante Piani urbanistici attuativi (PUA) d'iniziativa pubblica o privata. Per gli interventi indiretti sono individuati 11 ambiti - zone omogenee dal punto di vista della definizione spaziale e dei confini, dei rapporti di relazione con le zone al contorno, con il centro urbano e l'area metropolitana, delle potenzialità di riqualificazione e di ridefinizione del ruolo urbanistico nel complessivo progetto di sviluppo della zona orientale - per una estensione complessiva di circa 1470 ha, per ciascuno di essi è previsto che si proceda alla redazione di un Pua.

L'area su cui si interviene ricade all'interno dell'**ambito n° 18 "Ponticelli"**, per il quale gli obiettivi programmatici previsti sono:

- la ricomposizione urbanistica dell'area e l'integrazione delle parti da cui è formata, da realizzarsi attraverso la **valorizzazione della rete della viabilità locale** tramite anche una generale riclassificazione della stessa;
- il miglioramento del collegamento con il centro urbano e con l'intera area metropolitana, attraverso la realizzazione dell'asse verde, la strada parco con la nuova linea del tram che il piano prevede per la zona orientale, e la messa in esercizio della nuova linea della **circumvesuviana (S. Giorgio – Volla) e delle sue 5 stazioni**, di cui due costituenti nodi intermodali, che saranno poste a servizio dell'intero territorio compreso nell'ambito;
- la realizzazione di luoghi di centralità urbana collegati soprattutto al sistema delle nuove stazioni e alla realizzazione della **spina di servizi e di attrezzature nel cosiddetto CIS**, (ora in fase di attuazione mediante il PRU ambito di Ponticelli) il centro integrato di servizi formante l'asse che da nord a sud attraversa l'ambito, costituendone fisicamente il principale elemento ordinatore e unificante;
- l'introduzione di nuove funzioni di livello urbano e territoriale costituite in particolare dal polo ospedaliero, dal parco ai confini del Comune di Cercola, dalle attrezzature, dai servizi, dalle attività per la produzione di beni e di servizi, da localizzare nella spina del CIS.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso la riclassificazione delle strade e la riorganizzazione della viabilità, ovvero:

- con riferimento alla *viabilità principale*, fondamentale sarà la riqualificazione di via Argine come parte finale dell'asse verde che unisce piazza Garibaldi con il centro storico di Ponticelli. Il quartiere, attraverso l'asse verde, risulterà collegato con il tram, i percorsi pedonali e ciclabili, a ovest con il grande parco urbano della zona orientale e a est con il parco nazionale del Vesuvio;
- con riferimento alla *viabilità locale*, di notevole importanza sarà la riqualificazione dei percorsi storici di **via S. Pietro** e **via S. Rocco** (ora via Crisconio) che, attraverso i prolungamenti attuali di via Sallustro e via S. Michele, collegheranno il centro storico di Ponticelli con la nascente spina del Cis, assolvendo anche alla funzione di corridoi ecologici e assi di verde pubblico tramite un'opportuna riclassificazione degli stessi;
- con riferimento al *sistema della mobilità su ferro*, fondamentale sarà la riqualificazione delle nuove 6 stazioni della ferrovia **Circumvesuviana**, che devono costituire elementi strutturanti la riorganizzazione urbana del quartiere e del sistema dei nuovi luoghi di centralità.

Quanto detto fa riferimento ai tre piani riguardanti le infrastrutture di trasporto: il Piano comunale dei trasporti (1997); il Piano della rete stradale primaria (2000) e il Piano delle 100 stazioni (2003). In merito alla viabilità locale, l'obiettivo prioritario del PUA è la messa in sicurezza dell'intera viabilità d'ambito, attraverso la realizzazione del nuovo tratto stradale di collegamento diretto di Via Sallustro con l'ingresso al complesso residenziale del "Parco Azzurro". In prosieguo è prevista la riqualificazione del tratto

esistente di strada che collega Via Cupa San Pietro con il tratto nuovo a realizzarsi. Il risultato è la creazione di una efficiente e sicura circolazione intorno all'isolato esistente che consentirà oltre ad una più razionale circolazione veicolare ordinaria, la possibilità, soprattutto ai mezzi d'emergenza quali vigili del fuoco, di poter intervenire in caso di necessità, cosa attualmente resa difficoltosa o addirittura impossibile per la ristretta dimensione della sede viaria presente.

Il presente P.U.A. è finalizzato alla riqualificazione, riorganizzazione ed integrazione urbana di un'area interstiziale; nella quale si configurano interventi di densificazione e riqualificazione interna a tessuti edilizi degradati associati a operazioni diffuse di ridisegno degli spazi aperti, volti a creare nuove qualità urbane e nuove funzionalità vitali.

In particolare, la nuova edificazione, soprattutto quella residenziale, è prevista all'interno di una strategia di consolidamento dell'impianto urbano e di incremento della dotazione dei servizi ed attrezzature, nonché di integrazione sociale, al fine di migliorare le condizioni complessive dell'esistente e di rafforzare le relazioni con il contesto urbano.

Tali previsioni evitano la dilatazione delle zone edificate puntando prioritariamente alla ricucitura del costruito e programmando le nuove edificazioni in contiguità con l'edificato esistente.

Gli interventi di integrazione edilizia sono improntati a criteri di sostenibilità ambientale assicurando un equilibrato rapporto tra aree edificate ed aree verdi, aree impermeabili e permeabili e incentivando l'utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili, nonché assumendo la realizzazione di spazi pubblici – attrezzature, rete dei percorsi, ecc – come elemento strutturante sotto il profilo spaziale e funzionale.

L'attuazione coordinata dei vari interventi urbanistico-edilizi pubblici e privati, insieme con il miglioramento degli standards urbanistici dei servizi e degli spazi pubblici, il rafforzamento ed ammodernamento dei sistemi infrastrutturali, l'integrazione di nuove e più qualificate attività, l'aumento della capacità funzionale ed attrattiva del sistema, rappresentano complessivamente obiettivi strategici di qualità urbana ed ambientale ai quali il P.U.A. si pone l'obiettivo di contribuire.

Le aree investite da interventi di incremento residenziale sono facilmente accessibili dalle stazioni della rete ferroviaria locale e dai nodi di interscambio fra le diverse modalità di trasporto.

Gli incrementi residenziali e , in generale, la nuova urbanizzazione sono individuati in aree contigue al tessuto insediativo esistente e concentrati in aree di limitata estensione.

La maggiore pressione ambientale che consegue agli interventi di incremento residenziale non comporta significative incidenze sulla rete ecologica o su particolari aree agricole fertili.

## II. ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E STORICHE

Da sempre territorio suburbano utilizzato per attività produttive o di servizio, la zona orientale ha acquistato nel tempo i caratteri di una periferia urbana industriale connotata da un notevole livello di promiscuità, degrado, confusione. Qui si ritrovano quelle strutture che storicamente sono sempre state localizzate *fuori porta*, dove finiva la città: il cimitero, il carcere, i mercati generali, i grandi impianti industriali e tecnologici (depuratori, centrali elettriche, eccetera), le infrastrutture ferroviarie, le autostrade, il porto, l'aeroporto.

Le condizioni orografiche e l'ampia disponibilità di spazi liberi facilmente utilizzabili hanno innescato un processo esagitato di trasformazione mai regolato da un'idea strutturale unitaria ma sempre affidata a piani settoriali tutti rispondenti a logiche insediative "interne", indifferenti al contesto. All'impianto morfologico originario, costituito da strade che dalla piana conducevano al centro, da strade interpoderali di supporto ai lotti agricoli, da corsi d'acqua, da case sparse (masserie) e dai nuclei storici consolidati, si sovrappongono tessuti ed infrastrutture che raramente cercano il rapporto con la "storia dei luoghi" trovando la loro legittimazione esclusivamente in motivazioni "funzionali". L'esito di questo processo, ulteriormente accentuato dagli interventi susseguenti al sisma del 1980 - *Oggetto di recupero del programma straordinario post-terremoto che ne ha potenziato le caratteristiche di vivibilità attraverso il recupero e la ricostruzione tipologica delle parti antiche più degradate e la creazione di un nuovo parco giardino di connessione con una rarefatta edilizia recente, presenta una forte valenza aggregante costituendosi come polo di riferimento pressoché esclusivo di tutti gli insediamenti di espansione realizzati negli ultimi decenni. E' evidente la sproporzione tra le potenzialità della struttura storica e l'entità mastodontica di tali insediamenti, complessivamente di estensione quattro volte superiore che, non supportati da adeguate strutture di centralità, gravano su di essa - e dalle recenti dismissioni industriali, ha determinato quel senso di disagio, di incertezza e di abbandono che vi si percepisce. Il risultato è un paesaggio tumultuoso e allo stesso tempo monotono; tumultuoso per il disordine, i forti contrasti e la disarmonia delle diverse entità che lo compongono; monotono per la mancanza di relazioni delle parti tra di loro e con il resto della città, per l'assenza di qualità urbana, per il degrado diffuso, e per l'abbandono.*

Disperse, ma ancora recuperabili e in alcuni casi persino ben conservate, risultano le preesistenze storiche isolate, come le ville suburbane che nel settecento punteggiavano il paesaggio agrario con i loro giardini. Degli orti detti <<le paludi>> e dei corsi d'acqua che li irrigavano sopravvivono, attivi anche se molto degradati, ampi brani di risulta completamente estranei all'ambiente urbanizzato che li circonda o, come nel caso delle infrastrutture, li attraversa e li scavalca.

### III. FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO

Il PUA è finalizzato alla riqualificazione, riorganizzazione ed integrazione urbana di ampie aree interstiziali, dimesse o in via di dismissione; in essa si configurano interventi di densificazione e riqualificazione interna a tessuti edilizi degradati associati a operazioni diffuse di ridisegno degli spazi aperti, volti a creare nuove qualità urbane e nuove funzionalità vitali.

L'attuazione coordinata dei vari interventi urbanistico - edilizi pubblici e privati, insieme con il miglioramento degli standards urbanistici dei servizi e degli spazi pubblici, il rafforzamento ed ammodernamento dei sistemi infrastrutturali, l'integrazione di nuove e più qualificate attività, l'aumento della capacità funzionale ed attrattiva del sistema città, rappresentano complessivamente obiettivi strategici di qualità urbana ed ambientale ai quali il P.U.A. ha il compito di contribuire.

Si riportano di seguito i risultati del lavoro condotto per dimensionare la quota di attrezzature pubbliche in conformità al D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 (art.li 3 e 5) che prescrive di dimensionare gli spazi per attrezzature per gli insediamenti residenziali nella misura di 18 mq per abitante. Questo *standard* è stato ritoccato dalla L.R. 14/1982 ( art.1.4 allegato 1) che lo ha portato a **20 mq/ab per abitante insediato** per la quota residenziale, ripartito rispettivamente in 5 mq per l'istruzione, 2.5 mq per le attrezzature di interesse comune, 10 mq per gli spazi pubblici, 2.5 mq per i parcheggi, mentre per la **quota commerciale** si è tenuto conto del rapporto di **80/100mq/mq di SLP** quale superficie da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'amministrazione.

Considerando, nel rispetto dell'art.3 del DM1444/68, un rapporto di 80mc/abitante per l'edificio residenziale, la popolazione residente prevista risulta di 138.43 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a 2768.60mq. Il fabbisogno di spazi pubblici dovuto all'insediamento dei negozi al dettaglio è pari a 223.76mq. Complessivamente il fabbisogno di standard dovuto risulta pari a 2992.36mq, come riportato nella seguente Tab.1

**Tab.1**

quote	parametro	dati quantitativi			parcheggi mq	verde mq	istruzione mq	int. comune mq	tot.
		slp	volume	abitanti					
		mq	mc	vol/80					
art. 5 commercio	80 mq ogni 100 mq slp	279,7			111,88	111,88			223,76
	residenze	20 mq/ab		11.074,90	138,43				2.768,60
	di cui								
art. 3	istruzione	5 mq/ab					692,15		
	int.comune	2,5mq/ab						346,07	
	parcheggi	2,5mq/ab			346,07				
	verde	10 mq/ab				1.384,30			
<b>totale</b>					<b>457,95</b>	<b>1.496,18</b>	<b>692,15</b>	<b>346,07</b>	<b>2.992,36</b>

Il PUA prevede una cessione di aree per la realiz								tot.
Attrezzatura pubblica di interesse comune:							mq	1.810
Messa in sicurezza viabilità dell'attrezzatura:							mq	170
<b>Aree in cessione totale</b>							<b>mq</b>	<b>1.980</b>
<b>Fabbisogno residuo</b>							<b>mq</b>	<b>1.012,36</b>

A fronte di tale fabbisogno il piano prevede un'area complessiva di 1980mq da destinare ad attrezzatura pubblica di interesse comune. Tale area è oggetto di cessione all'Amministrazione, determinando un fabbisogno residuo di aree per attrezzature pubbliche pari a  $(2992.36-1980)=1012.36$ mq. Per la restante quota di 1012.36mq, al fine di assolvere agli obblighi di cui al DM1444/68, si prevede esplicitamente la relativa monetizzazione in quanto è risultato impossibile reperire aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature sia all'interno che all'esterno dell'area oggetto del piano. A tal fine è stato inoltre più proficuo contemplare nell'ipotesi di piano alcuni interventi sulle urbanizzazioni primarie ritenuti inderogabili, in particolare sulla viabilità esistente, attraverso la razionalizzazione e messa in



sicurezza di alcuni tratti delle strade (via Sallustro e Via Cupa San Pietro) che ricadono nell'immediato contesto del piano.

Per operare il suddetto dimensionamento è stata effettuata una analisi e verifica di tutte le risorse esistenti in termini di attrezzature pubbliche a livello locale e delle loro effettive capacità prestazionali. Questa fase ha condotto una radiografia della situazione attuale, evidenziando la differente dotazione di base tra le diverse aree cittadine e una misurazione dei deficit locali per tipologie generali.

Dal confronto tra le "**Attrezzature di quartiere – previsioni della variante**" che illustra gli esiti del confronto operato tra dotazione attuale e previsioni di piano per ogni categoria di attrezzature previste a scala di quartiere, in relazione agli standard indicati dalla L.R. 14/1982 e riferiti alla popolazione stimata per il 2006 in ogni quartiere della città e le "**Attrezzature di quartiere – stato di fatto**" che indica per ogni quartiere i valori relativi alle aree attualmente destinate ad attrezzature, le quantità di fabbisogno calcolate in relazione agli abitanti stimati al 2006 e agli standard previsti per singole tipologie e il conseguente deficit emerge che i fabbisogni arretrati non coincidono tanto con l'assenza dei servizi, quanto con l'inidoneità degli stessi. Inoltre per alcuni tipi di attrezzature il D.M. 1444/68 risulta troppo obsoleto, rispetto alle dinamiche odierne, per poterne determinare il fabbisogno tra le usuali tipologie a standard (es. *Laboratorio telematico*).

#### **IV. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

L'indagine sulle dinamiche demografiche ed urbanistico-edilizie sviluppate nella seconda fase della proposta di PUA e sintetizzate nei capitoli della presente relazione, consentono di formulare le stime di seguito specificate.

Per quanto attiene il **fabbisogno abitativo**, la domanda derivante da disagi esistenti è legata soprattutto a condizioni di sovraffollamento e alle dinamiche demografiche di migratorietà. Tale fabbisogno abitativo è messo in risalto anche dall'analisi riportata nelle relazioni di progetto del PRU di Ponticelli e del relativo bando di gara. Quest'ultimo individua esplicitamente l'esigenza di alleviare la tensione abitativa della comunità nell'ambito di competenza della presente proposta di PUA. In tale quadro si è ritenuto di inserire anche una piccola quota di **terziario commerciale al minuto di prima necessità** a servizio del ristretto ambito d'intervento, in quanto maggiori e sufficienti quote di terziario commerciale e direzionale sono previste dalle pianificazioni e progettazioni in itinere nell'immediato contesto urbano (PRU, Palaponticelli, Casa del Libro, Parco del Sebeto ecc.). Il dimensionamento e quindi la proposta **dell'attrezzatura pubblica** (laboratorio telematico polifunzionale e relativi servizi pertinenziali) è stato fatto sulla stima dell'attuale dotazione di attrezzature aventi destinazioni simili a quelle previste dalla proposta di PUA, si è quindi evidenziato un esistente deficit di tali tipologie nel confronto dell'ambito d'intervento. L'incremento della dotazione di attrezzature e servizi, nonché di maggiore articolazione ed integrazione sociale previste dal PUA, migliorano le condizioni complessive dell'esistente relazionandosi coerentemente con il tessuto residenziale e rafforzandone le relazioni con il contesto urbano.

Il dimensionamento della presente proposta di PUA è comunque derivato dall'applicazione del D.M.1444/68 e dalle disposizioni della L.R.14/82 entrambi recepiti nelle NTA del PRG.

Come anticipato in premessa la proposta del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata interessa un'area complessiva di 8506mq della quale l'area privata coinvolta è di 6038mq ricadente interamente in zona classificata "Bb", mentre la restante superficie di 2468mq interessa parti di strade ed aree già di proprietà pubblica.

La superficie di proprietà del proponente(6038mq) è stata posta come base di calcolo e verifica per quanto attiene le capacità edificatorie e il calcolo degli standards urbanistici. Si riportano di seguito, in Tab.2, tutti i dati di superficie e volumetria e i calcoli per le verifiche urbanistiche ed edilizie:

**Tabella 2: Verifica degli indici urbanistici ed edilizi**

Superficie lotto privato ricadente interamente in zona Bb= **6038 mq**  
(Catasto Terreni del Comune di Napoli foglio n°161 particella n°674)  
Lotto minimo d'intervento =5000mq  
indice di fabbricabilità territoriale = 2 mc/mq

Cubatura massima realizzabile  $6038 * 2 = 12076.00$  mc  
Cubatura di progetto destinata a residenza =11074.90mc (396.95mq X 27.90ml)  
Cubatura di progetto destinata a terziario-commerciale=1000.32mc  
Cubatura totale di progetto residenza e terziario-commerciale=12075.22mc<12076.00mc  
Superficie coperta max (attività commerciale e residenza privata ) = 752.90mq  
Rapporto di Copertura  $752.90mq/3958mq=0.19mq/mq$

Insedimento Residenziale:  
Superficie coperta piano tipo =393mq  
Superficie coperta media per piano =396.95  
Superficie Lorda di Pavimento per piano=340mq  
Altezza massima di progetto =31.20ml (compresa di piano pilotis)  
Altezza max piani residenziali =27.90ml  
Altezza massima edifici al contesto =48.00ml  
Altezza media edifici al contesto =40.00ml

Insedimento Commerciale:  
Superficie Lorda di Pavimento terziario-commerciale=279.70mq  
Superficie Coperta Attività Commerciale =303.13mq  
Parcheggio Negozi =100mq

Superf. a parcheggio pertinenziale residenze: n° 36 box interrati = 853.32mq + parcheggio a raso n.36 stalli = 451.04mq = Totale 1304.36mq  
Verifica superf. a parcheggio per residenze:  $1mq/10mc$  per cui  $11074.90/10 = 1107.49mq < 1304.36mq$

Calcolo standard:

Cubatura massima realizzabile  $6038 * 2 = 12076$  mc

Cubatura Residenziale  $11074.90mc / 80 mc = 138.43$  abitanti,  
 $138.43 ab * 20 mq/ab = 2768.60$  mq da destinare a standards

Superf. Lorda di Pavimento(commerciale)=279.70mq  
 $279.70mq X 80/100=223.76mq$  da destinare a standards

**Totale Superf. da destinare a Standards =2768.60mq + 223.76mq=2992.36mq**

**Totale superficie ceduta a standard=1980mq così distinta:**

Superficie coperta attrezzatura pubblica (laboratorio polifunzionale telematico)=310mq  
Superficie a parcheggio a raso di pertinenza esclusiva dell'attrezzatura pubblica=390mq  
Superficie a verde di pertinenza dell'attrezzatura pubblica = 600mq  
Superficie per percorsi pedonali e circolazione interna all'attrezzatura =510mq  
Superficie ceduta per messa in sicurezza viabilità di accesso all'attrezzatura=170mq

Totale Sup. da destinare a standards  $2992.36mq - 1980mq$  Sup. ceduta a standards =  $1012.36mq$  (superficie da monetizzare in quanto non reperibile, con idonei requisiti di qualità, nel contesto del piano)

**Superficie a standards residua da monetizzare per soddisfacimento standard =1012.36mq**

Verifica Aree a Verde Unitario parte privata:

Lotto area privata residua dalla cessione dell'area a standard  $6038-1980=4058mq$   
Area a verde unitario – previsto dalle Norme di Attuazione -  $1/5$  del lotto:  $4058/5=811.60mq$   
Area di progetto a Verde su terreno vegetale permeabile=1329.45mq  
Area di progetto a Verde in fioriere =375.77mq  
Area a Verde Unitario Totale di Progetto = $1705.22mq > 811.60mq$   
Rapporto Aree a verde/Sup. Coperta della costruzione=2.26

***Opere di urbanizzazione primaria previste in progetto***

Realizzazione di strada nuova (Tratto A di collegamento di via Sallustro con incrocio "Parco Azzurro") con relativi marciapiedi, alberature ed impianti, delle dimensioni di circa  $47.50\text{ml} \times 12.00\text{ml} = 570\text{mq}$  ;

Riqualificazione di strada esistente (collegamento di via Cupa San Pietro con incrocio "Parco Azzurro") con ampliamento dei marciapiedi ed inserimento alberature delle dimensioni di circa  $50\text{ml} \times 10\text{ml} = 500\text{mq}$ ;

Realizzazione di rotonda stradale ( su Via Sallustro) con relativi marciapiedi ed aiuole per circa 1193mq;

Riqualificazione del marciapiede esistente(fronte su via Sallustro) ed inserimento di alberature delle dimensioni di circa  $65\text{ml} \times 3.15\text{ml} = 205\text{mq}$

***Totale Opere di Urbanizzazione Primaria = 2468mq***

***Opere di urbanizzazione secondaria prevista in progetto***

Realizzazione di un'attrezzatura di interesse pubblico destinata a **Laboratorio Polifunzionale Telematico** (superficie complessiva = 1980mq) di cui:

Superficie coperta Laboratorio = 310mq

Parcheggio pertinenziale a raso =390mq

Aree a verde =600mq

Superficie per percorsi pedonali e circolazione interna all'attrezzatura =680mq

***Totale Opere di Urbanizzazione Secondaria=1980mq***

**TABELLA 2 (SINTESI DATI URBANISTICI)**

	Superfici mq	Volumi mc	SNR
<b><u>Insedimenti Privati:</u></b>			
(Insediamento Residenziale) Residenze (396.95X9piani)	3572.55	11074.90	
Verde di Pertinenza	1705.22		
Viabilità	628.19		
Parcheggi	1304.36		
Cantinole			289.00
<b><u>Totale Insediamento Residenziale</u></b>	<b><u>7210.32</u></b>		
(Attività Commerciali) Negozi al minuto n.3	303.13	1000.32	
Depositi interrati n.3			279.70
Parcheggio Negozi	100.00		
<b><u>Totale Insediamenti Privati</u></b>	<b><u>18331.10</u></b>	<b><u>12075.22</u></b>	<b><u>568.70</u></b>
<b><u>Urbanizzazioni Primarie:</u></b>			
Realizzazione strada nuova	570		
Riqualificazione strada	500		
Rotonda	1193		
Marciapiede da riqualificare	205		
<b><u>Totale Urbanizzazioni Primarie</u></b>	<b><u>2468</u></b>		
<b><u>Urbanizzazioni Secondarie:</u></b>			
Attrezzatura (Laboratorio)	310	1240	
Verde di Pertinenza	600		
Parcheggi	390		
Viabilità	680		
<b><u>Totale Urbanizzazioni Secondarie</u></b>	<b><u>1980</u></b>		
<b><u>Superficie Urbanizzazioni Secondarie da monetizzare</u></b>	<b><u>1012.36mq</u></b>		
<b><u>Totale Urbanizzazioni (primarie + Secondarie)</u></b>	<b><u>4448</u></b>		
<b>Sup. Terr. Oggetto di PUA(Urb.P.+Urb.S.+Area Privata)</b>	<b>8506</b>		

## **V. IL PROGETTO DI PIANO: STRATEGIE REGOLE E PROGETTI**

Vale la pena sottolineare che, le città moderne si sono trasformate in sistemi spaziali e funzionali sempre più complessi. Ciò ha comportato la continua innovazione dell'architettura e del design. Il modo nuovo di progettare assume un ruolo fondamentale nella organizzazione della società, che a sua volta si orienta verso delle **specializzazioni flessibili** anche attraverso la diversificazione dei modelli di vita e dei processi di lavoro. Il nuovo grado di fluidità e dinamismo sociale è richiesto a tutti i livelli, pertanto la classica linea di demarcazione delle specializzazioni funzionali è stata cancellata e superata dalle moderne concezioni di organizzazione sociale.

L'organizzazione fluida dello spazio ha consentito di elaborare architetture più complesse che sovrappongono e integrano, invece di separare, i diversi aspetti della vita umana, lavoro, istruzione, svago, servizi. La commistione di complessi integrati presuppone un particolare linguaggio architettonico articolato in modo da interpretare questo nuovo livello di complessità in spazi leggibili. Le rigide segmentazioni in zone tipicamente funzionali di natura **tipologica** lasciano il campo a sviluppi e articolazioni **topologiche** in continua trasformazione e transizione verso conformazioni pluricontestuali entro cornici più vaste.

Sul piano formale il dinamismo e la fluidità impongono allora un particolare articolarsi degli edifici nella dimensione spaziale.

*La Torre Residenziale:..... osservando la pianta dell'edificio essa sembra girare come fossero le pale rotanti di un mulino che protende le sue braccia per agguantare e trarre energia dai flussi ora di umanità che scivolano lungo i percorsi e le arterie che scorrono orizzontalmente alla sua base. Il mulino-obelisco si erge verticalmente quasi a voler contrastare questo flusso frenetico orizzontale cui la gravità costringe l'unica possibilità di movimento umano. All'interno dello spazio urbano di progetto, configuratosi come una antica corte aperta della città storica, la torre-mulino si staglia candida e bianca come la neve..... della Madonna di Ponticello.*

Essere moderni oggi non implica necessariamente la rinuncia all'identità, è ancora possibile trovare ad un livello concettuale diverso, quel senso di appartenenza al contesto sociale ed al tessuto urbano della città nella sua millenaria evoluzione, che un tempo riconoscevamo come valori per i quali K.N. Schultz conìò il termine di "genius-loci". Possiamo sperare di eludere i catastrofici presagi urbani che, per dirla alla Rem Koolhaas, inevitabilmente ci proiettano verso la "**Città Generica**", fatta solo di utilità funzionale nell'ampio universo ludico-commerciale; improbabile assemblaggio di parti di città contraddittorie e incompatibili frutto di intenzioni architettoniche, sensibilità populistiche, politiche finanziarie. In primis lo shopping non dovrebbe minacciare di governare tutto ciò che è urbano o architettura; il grande consumo, brutale e incontrollabile, per imporsi, si associa a programmi urbani di altro tipo. L'edificio dello shopping si presenta come un grande capannone moderno che contiene migliaia di metri quadri **senza una facciata** riconosciuta quale elemento tipico della città storica.

Posto tra il centro storico e l'area del Programma di Recupero Urbano e delle altre grandi infrastrutture, il nostro intervento propone un'alternativa, un tentativo di dialogo, nel conflittuale dualismo esistente tra la città antica del vivere consapevole e quello della modernità che non dovrebbe rappresentare, dopotutto, un lutto o la fine di un mondo.

Nelle nostre conurbazioni meridionali, le centralità dei nuclei storici appaiono neglette e sommerse, congestionate e quasi soffocate. E allora siamo indotti a enfatizzare la nuova multipolarità, eterodiretta perché focalizzata su nodi e gangli dispersi (ipermercati e centri commerciali, cinematografi multisala, megaritrovi di eventi), accessibili dalla grande viabilità, in sé privi della complessità degli antichi poli urbani e perciò incapaci di irradiare organizzazione territoriale sui contesti. In particolare, più o meno tacitamente, si enfatizza il ruolo della media e grande distribuzione; la quale, invece, oltre che risultare come tipico "non luogo", si dimostra fattore di destrutturazione dei contesti immediati e meno prossimi, sia dal punto di vista fisico e paesaggistico, con i loro megapiazzali di parcheggi, alternativamente, nelle ventiquattro ore, concentrazione di lamiere o distese informi di asfalto, sia dal punto di vista funzionale, determinando in gran parte la crisi del piccolo commercio nei centri urbani storici del territorio.

Avendo riconosciuto una certa qualità urbana al **casale originario di Ponticelli**, in quanto dotato di complessità funzionale e di significati culturali e sociali, l'obiettivo progettuale proposto, anche alla sua modesta scala, è di contribuire a trasformare la periferia in "parti di città" dotate di significati, di funzioni e configurazioni prettamente urbane. In un contesto di edilizia ripetuta e seriale dei cosiddetti "parchi residenziali popolari", della ex167, ex 219 o delle cooperative, chiusi in se stessi fatti di muri, cancellate telecamere e telecomandi, queste enclave restituiscono luoghi caratterizzati da disagio abitativo - sociale e da omogeneità funzionale. Non da meno una miriade di nuovi centri (commerciali, multisala) connessi dalle grandi reti infrastrutturali, si distribuiscono in distretti secondo le filiere del commercio, del tempo

libero, della sanità, coagulando in un sol luogo attività e servizi che prima erano diffusi sul territorio. Il rischio possibile è che al rapporto diretto eterogeneo e dinamico tipico della città storica si sostituisca l'effetto di ghetto e alienazione dell'utopia contemporanea legata alla schiavitù dello shopping.

Grandi aspettative urbanistiche sono poste nell'imminente definizione del PRU che ricade nell'immediato contesto urbano.

L'intervento di PUA proposto, pur costituendo un chiaro investimento immobiliare tende a garantire al contesto un ritorno di valore, in termini non solo di opere di urbanizzazione e di interesse collettivo, ma anche (e di ciò in genere non c'è consapevolezza) di configurazione spaziale che per articolazione, ricchezza e flessibilità costituisce un valore aggiunto, ospitando **attività e soggetti sociali in grado di arricchire la morfologia spaziale e la varietà sociale del settore urbano**. Esso sarà posto come cerniera tra il nucleo storico di Ponticelli e il nascente ambito urbano definito dal PRU. I cittadini percorreranno la storica via S. Pietro, in modo prioritariamente pedonale, partendo dal nucleo storico, raggiungeranno la nascente parte moderna con i suoi luoghi di svago, di culto e di trasporto costituiti dalla villa comunale della frequentatissima parrocchia di S. Pietro e dalla vicina **stazione ferroviaria di S. Pietro**, trovando lungo il percorso una possibilità di sosta e ristoro con servizi di prima necessità. In previsione di un'adeguata riduzione della sezione stradale di via Sallustro (previsione del PRU), anche con la modifica della dimensione dei marciapiedi e delle carreggiate si genererà sul fronte del lotto d'intervento un corridoio alberato, che ritmerà in modo naturale e meno frenetico i tempi di percorrenza, restituendo il piacere della passeggiata anche ciclabile nel verde ed in maggiore sicurezza specie nelle ore serali, ai cittadini che dalla vicina stazione della vesuviana di San Pietro dovranno raggiungere il centro storico di Ponticelli o i grandi parchi residenziali limitrofi.

La proposta di PUA prevede altresì la realizzazione di un **padiglione telematico polivalente di uso pubblico**. Esso potrà essere, tra l'altro, connesso direttamente con la biblioteca nazionale e con i maggiori musei ed istituzioni cittadine; il prioritario obiettivo, all'interno del deficit di standard, è quello di creare nelle aree interstiziali del territorio consolidato nuove centralità di rilievo comunale, integrando e ampliando la dotazione, conformazione ed articolazione della rete di attrezzature di interesse comune esistenti a livello di quartiere.

Strategicamente la scelta della destinazione consente di creare condizioni di complementarietà funzionale con le adiacenti attrezzature pubbliche prioritariamente scolastiche. Inoltre è garantito che le nuove attrezzature contribuiscano ad un miglioramento complessivo della qualità della struttura urbana relativa ai contesti paesaggistici in cui si colloca l'intervento, integrando, anche dal punto di vista della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati, i capisaldi architettonici rappresentati dalle attrezzature di interesse comune.

L'area oggetto dell'intervento è di forma rettangolare con unico lato libero prospiciente Via Attila Sallustro; tale condizione urbanistica rende difficoltoso e poco conveniente l'ipotesi di collocare aree pubbliche attrezzate in maniere canonica. Pertanto, per la residua quota di **1012.36mq** necessaria a soddisfare completamente lo standard richiesto, si prevede l'ordinaria monetizzazione che consente di indirizzare le risorse economiche derivanti, verso la risoluzione delle problematiche urbanistiche più urgenti e necessarie dal punto di vista anche della sicurezza e funzionalità stradale dell'immediato contesto. In merito è da tener presente che la pianificazione in itinere prevede anche per via Sallustro una diversa riclassificazione e riqualificazione tramite un sostanziale restringimento della carreggiata stradale (attualmente di 15.30 ml circa), e conseguente aumento dei percorsi pedonali e delle zone alberate che certamente ne migliorerà l'attuale immagine di grande asse su cui si sono attestati, nel tempo, differenti nuove parti aggiunte al nucleo storico del borgo esistente.

La proposta di PUA prevede, pertanto, la razionalizzazione e messa in sicurezza dell'innesto di via Cupa San Pietro con via Sallustro, creando così un più efficiente sistema a rete. In particolare si propone la:

- a) **realizzazione di strada nuova** (collegamento di via Sallustro con incrocio "Parco Azzurro") con relativi marciapiedi ed alberature della lunghezza di  $47.50\text{ml} \times 12.00\text{ml} = 570.00\text{mq}$ ;
- **riqualificazione di strada esistente** (collegamento di via Cupa San Pietro con incrocio "Parco Azzurro") con ampliamento dei marciapiedi ed alberature della lunghezza di  $50\text{ml} \times 10\text{ml} = 500\text{mq}$ ;
- **realizzazione di rotatoria stradale** ( su Via Sallustro) con relativi marciapiedi ed aiuole per circa 1193mq;
- **marciapiede da riqualificare** (marciapiede del fronte su via Sallustro) con relative alberature di circa  $65\text{ml} \times 3.15 = 205\text{mq}$ .

L'immediata fattibilità di tale intervento è suffragata dal fatto che esso ricade su aree già di proprietà pubblica e parzialmente su aree di esclusiva proprietà del proponente il PUA, per cui non è necessario ricorrere a ulteriori procedure di esproprio.

Il complesso progettato, si divide in due parti, di cui la prima allinea il fronte principale su Via Attila Sallustro ed è destinato ad accogliere n°3 piccole **attività commerciali al minuto** di prima necessità per una superficie complessiva di circa 303.13mq. Tale parte commerciale sarà costituita da n° 1 piano fuori terra per un'altezza di 3.30 ml. Un idoneo parcheggio a raso di 100mq – n°8 stalli , ubicato all'interno del lotto, sarà a servizio esclusivo delle attività commerciali. Il retrostante corpo a torre sarà destinato a contenere n°36 **alloggi residenziali**; esso è costituito da quattro blocchi accorpati su pilotis e si sviluppa in altezza per 9 piani fuori terra per un'altezza di 27.90ml che compreso il piano pilotis raggiunge un'altezza massima di 31.20ml. L'edificio residenziale a torre si inserisce in un contesto di una serie di edifici in linea la cui altezza media è di circa 38.50ml. (vedi Tav.P\_G09)

Tutti i livelli sono collegati verticalmente da scale con annessi ascensori fino al piano copertura e al piano interrato destinato ad autorimessa e cantinole a servizio delle residenze. Il piano copertura accoglierà i macchinari impiantistici e un sistema di pannelli fotovoltaici per contribuire ed integrare il fabbisogno energetico del complesso. La struttura portante sarà in calcestruzzo armato conOMPagnature esterne coibentate da pannelli in sughero naturale, mentre le ampie finestrate in alluminio termico e vetrocamera saranno schermate da sistemi di frangisole in alluminio. Sarà garantita la ventilazione e l'illuminazione naturale, mentre per il contenimento dei consumi energetici ci si atterrà a quanto previsto dai D.Lgs 192/05 e D.Lgs 311/06 di attestazione di qualificazione energetica. Gli scarichi fognari e lo smaltimento delle acque meteoriche saranno realizzato secondo quanto meglio specificato nelle allegate Norme di Attuazione e secondo gli schemi impiantistici riportati nelle Tav. P\_G13 e P\_G14.

Gli spazi esterni e la corte interna, inoltre, saranno sistemati con percorsi pedonali privi di barriere architettoniche e con zone a verde piantumate con essenze arboree di alto e medio fusto e siepi arbustive tipiche del luogo. L'intensiva piantumazione dei fronti strada in aggiunta a sistemi specifici di serramenti eOMPagnatura garantiranno una sufficiente protezione dall'inquinamento acustico, sia per le opere pubbliche che private. Il rapporto del verde pertinenziale alle residenze(1705.22mq) rispetto alla superficie coperta dagli immobili risulta molto alta (circa2.26) proprio per la scelta della particolare tipologia a torre che consente un consumo minimo di suolo. La maggior parte delle sistemazioni a verde sarà realizzata quindi su terreno permeabile naturale.

Nella parte ovest dell'area è prevista la realizzazione di un'attrezzatura di interesse pubblico destinata a **Laboratorio Polifunzionale Telematico**, una struttura fisica con postazioni informatiche messa a disposizione della collettività al fine di garantire ai cittadini di tutti gli strati sociali l'opportunità di poter usufruire di servizi telematici di alto livello, inseriti in un ambiente pubblico aperto, progettato per favorire occasioni di incontro professionale, crescita culturale e socializzazione. In particolare si prevede il collegamento diretto con la Biblioteca Nazionale, i maggiori musei e i vari enti istituzionali cittadini e nazionali.

Gli *obiettivi* da perseguire attraverso la realizzazione del "Laboratorio Telematico Polifunzionale" vi sono: sviluppo di nuova occupazione; creazione di condizioni e spazi per favorire al massimo l'intrapresa economica di singoli e gruppi; l'alfabetizzazione telematica e multimediale, con corsi e workshop, oltre a proporsi come strumento di diffusione di forme di democrazia telematica. Il laboratorio telematico può inoltre offrire servizi ed attività conviviali e di intrattenimento per i giovani oltre all'attivazione di bacheche elettroniche per consentire l'incontro fra domanda ed offerta, con particolare riferimento al mercato del lavoro.

Il sito su cui si colloca l'attrezzatura pubblica risulta facilmente raggiungibile pedonalmente, con una distanza massima di 300m sia dal **centro storico** che dalla stazione di S. Pietro della **linea metropolitana 3 interrata Napoli - S. Giorgio – Volla** ( si rimanda all'elaborato P\_G04). L'area individuata di circa 1980mq sarà completamente autonoma e recintata. L'ingresso carraio e pedonale è arretrato rispetto al filo stradale in modo da offrire sufficiente sicurezza all'uscita degli utenti. L'area circostante la struttura sarà congruamente alberata, sistemata a verde, e servita da un parcheggio a raso di supporto all'attrezzatura. Gli accessi pedonali saranno privi di barriere architettoniche, gli spazi esterni, inoltre, saranno sistemati con zone a verde destinate ad accogliere sia essenze arboree che arbustive tipiche dell'area vesuviana, e vedranno l'impiego di materiali idonei a mantenere una sufficiente permeabilità del suolo (si rimanda all'elaborato P\_G17).



## **VI. CRITERI E MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### *Oneri di urbanizzazione primaria*

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono interamente a carico del Soggetto Attuatore. Essi corrispondono all'onere effettivo e completo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per sopportare il carico urbanistico indotto dall'intervento in progetto.

L'assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria avviene attraverso la realizzazione diretta delle opere da parte del Soggetto Attuatore in conformità alle previsioni del P.U.A. e dei relativi progetti attuativi approvati (vedi Elaborato P\_CM 24 -Computo metrico).

#### *Aree ed opere di urbanizzazione primaria*

L'Elaborato grafico di progetto da P\_G12 a P\_G17 individuano le aree destinate dal P.U.A. alle opere di urbanizzazione primaria, cioè alle opere tecniche necessarie per assicurare l'idoneità insediativa del progetto e per gli effetti indotti dal relativo carico urbanistico.

In particolare, gli elaborati grafici P\_G13, P\_G14, P\_G15, P\_G16, P\_G17 individuano per le opere di urbanizzazione primaria i relativi particolari costruttivi.

Le opere di urbanizzazione primaria richieste sono:

- Rete fognaria (per lo smaltimento delle acque bianche e nere) - elaborato P\_G13;
- Dettagli esecutivi della rete fognaria - elaborato P\_G14;
- Rete elettrica e telefonica - elaborato P\_G15;
- Rete idrica con dettagli - elaborato P\_G16;
- Rete stradale e illuminazione pubblica - elaborato P\_G17.

#### *Esecuzione delle opere*

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è a completo carico del soggetto che sottoscrive la Convenzione e verranno realizzate nei tempi e nei modi stabiliti dalla Convenzione stessa (si rimanda all'elaborato P\_BC 26).

Nell'esecuzione delle opere, il Soggetto Attuatore deve garantire il rispetto di tutte le prestazioni richieste dal progetto, dalle norme tecniche di settore, dalle norme di sicurezza e dalla buona regola dell'arte. In particolare, è richiesta la completa eliminazione di barriere architettoniche, secondo le disposizioni relative al settore.

L'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavoro pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla Direttiva 14/06/1993, 93/37/CEE, "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni. In caso diverso si applicano le direttive comunitarie vigenti e le leggi nazionali e regionali di recepimento.

#### *Collaudo e cessione delle opere*

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Soggetto Attuatore, che ricadono in parte su aree di proprietà pubblica e in parte su aree di proprietà privata, sono cedute, insieme a queste ultime, gratuitamente al Comune, che, salve diverse previsioni convenzionali, le prende in carico previo frazionamento e trasferimento della proprietà dell'area (se non già originariamente di proprietà comunale) e collaudo favorevole.

Eventuali difetti, irregolarità o non conformità nell'esecuzione, sono segnalati al soggetto attuatore affinché provveda alla loro eliminazione entro un tempo stabilito dal Responsabile del Procedimento, in relazione all'entità della difformità contestata e della regolarizzazione dovuta; in mancanza provvederà il Comune, rivalendosi sulle garanzie finanziarie.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le procedure vigenti in materia di lavori pubblici, in quanto applicabili. La nomina del Collaudatore tecnico-amministrativo e statico di cui all'art. 6 della L.R. n.9/83 dovrà avvenire da parte del Comune nell'ambito dei soggetti iscritti nell'elenco regionale dei collaudatori di cui all'Art. 42 della L.R. n° 51/1978.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

#### *Oneri di urbanizzazione secondaria*

Il costo totale lordo delle opere di urbanizzazione secondaria, come risultante nell'Elaborato di progetto P\_CM 23 - Computo metrico preventivo di spesa, è a carico del soggetto attuatore.

#### *Aree ed opere di urbanizzazione secondaria*

Gli Elaborati grafici di progetto P\_G12 e P\_G18 individuano le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.

In particolare:

- Area ed opere destinate all'attrezzatura pubblica, ovvero Laboratorio Telematico Polifunzionale - elaborato P\_G12;
- Attrezzatura pubblica: impianto fognario, elettrico ed idrico - elaborato P\_G18.

Per le particolari caratteristiche urbanistiche del P.U.A., sono considerate aree ed opere di urbanizzazione secondaria quelle necessarie a soddisfare i relativi standards urbanistici del verde, dei servizi collettivi e dei parcheggi pertinenziali.

Sono aree ed opere di urbanizzazione secondaria, secondo il progetto del P.U.A.:

- attrezzature di interesse comune (Laboratorio Polifunzionale Telematico);
- parcheggi pertinenziali, aree a verde.

#### *Dotazione complessiva di aree per urbanizzazione secondaria*

Al fine di assolvere agli obblighi di cui al DM1444/68, per la residua quota di 1012.36mq, quali aree destinate all'urbanizzazione secondaria previste dal P.U.A., si prevede esplicitamente la relativa monetizzazione in quanto è risultato impossibile reperire aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature sia all'interno che all'esterno dell'area oggetto del piano come evidenziato dalla tabella n°1 alla fine della presente relazione.

#### *Attuazione comunale*

Le aree e le opere di urbanizzazione secondaria saranno attuate direttamente dal Comune.

Per l'attuazione delle opere per le quali se ne ravvisi la necessità, il Comune unitamente ad altri Enti erogatori di pubblici servizi, opererà in modo coordinato, secondo le procedure fissate dalla vigente legislazione sui lavori pubblici, sulla base delle rispettive e consolidate competenze, se necessario stipulando allo scopo una specifica convenzione e/o costituendo appositi soggetti giuridici di scopo.

#### *Contributo afferente al costo di costruzione*

Il contributo afferente al costo di costruzione è dovuto dal Soggetto che attua i singoli interventi edilizi, sulla base delle caratteristiche dei progetti edilizi approvati, in applicazione delle relative **Tabelle Parametriche Regionali** in vigore all'atto di rilascio del provvedimento abilitativo. Per le modalità di pagamento si applica la competente Deliberazione Comunale.

### **SCHEMA DI CONVENZIONE**

Lo schema indicativo per la redazione della Convenzione da utilizzarsi per il P.U.A., allo scopo di regolare i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore, fa parte degli elaborati costitutivi del P.U.A.

### **PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

#### *Esecuzione delle opere e accordo fra le proprietà*

L'approvazione del P.U.A. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste.

Il Perimetro di Intervento dell'P.U.A. comprende al suo interno sia immobili di proprietà pubblica, sia immobili di proprietà privata, come risulta dagli Elaborati P\_G05 e P\_P25. Il P.U.A. proposto sarà approvato come strumento esecutivo di iniziativa privata e di intervento sia pubblico che privato, e verrà attuato sulla base della Convenzione di attuazione.

#### *Programma e fasi di attuazione*

Il Programma di attuazione, per quanto attiene agli interventi in capo al Soggetto Attuatore, si sviluppa nei limiti di tempo fissati nella Convenzione allegata.

I contenuti del Programma di attuazione e delle sue singole fasi temporali vengono recepiti in un Protocollo d'intesa stabilito tra lo stesso Comune, il Soggetto Attuatore, nonché i diversi Enti gestori ed Uffici competenti. Il Responsabile dell'Unità Tecnico Comunale controllerà il rispetto del Protocollo d'intesa.

## **VII. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PIANO RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PRG E DI ALTRE PIANIFICAZIONI IN ITINERE (PRU)**

L'immobile oggetto di PUA è soggetto al regime della zona B - agglomerati urbani di recente formazione (articolo n°31 norma di attuazione), sottozona Bb espansione recente (articolo n°33 norme di attuazione). Nella zona Bb sono consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti.

L'area su cui si interviene ricade all'interno dell'ambito n° 18 "Ponticelli" (art.149, scheda 77 norme di attuazione). In tale ambito è prevista la realizzazione del Programma di Recupero Urbano (PRU) di Ponticelli, approvato con delibera di Giunta Comunale n.4331 del 22/12/2007, nel quale si prevede, tra l'altro, la riclassificazione dei grandi assi stradali, attraverso l'ampliamento dei percorsi pedonali e ciclabili, l'aumento delle alberature e il restringimento delle carreggiate carrabili.

E' da precisare che le previsioni del Piano, sia per la parte privata che per quella pubblica, sono concretamente realizzabili anche nelle more del definitivo restringimento della carreggiata di via Sallustro con larghezza attuale di circa 15ml da ridurre ad 8ml nella previsione del PRU in quanto tutti i corpi edilizi pubblici e privati e la relativa organizzazione funzionale sono articolati interamente all'interno dell'area esistente individuata dalla particella n.164 di proprietà del proponente. La previsione di restringimento della carreggiata stradale di via Sallustro comporterà esclusivamente un aumento di larghezza del marciapiede già esistente sul fronte dell'intervento di larghezza pari a circa 3.15ml portandolo ad una larghezza finale di circa 6.80ml. Pertanto l'insieme delle strutture pubbliche e private saranno concretamente e pienamente utilizzabili anche se i tempi di attuazione delle previsioni del PRU fossero successivi a quelli della presente proposta di Piano Particolareggiato.

L'immobile non rientra nel perimetro del centro edificato (storico).

L'immobile è riportato nella tav. 6 foglio 17 del PRG. Del Comune di Napoli.

L'immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n°42 recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" - parte terza; né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "*Agnano - Camaldoli*" e "*Posilippo*" approvati, rispettivamente con Dm 06.11.1995 e con Dm 14.12.1995; né nella nuova perimetrazione del parco regionale "*Campi Flegrei*", approvato con D.P.G.R.C. n° 782 del 13.11.2003, né nella perimetrazione del "*Parco - Metropolitano delle colline di Napoli*", approvato con D.P.G.R.C. n°3922 del 14.07.2004.

Infine, questo piano non è soggetto a VAS ai sensi dall'art.47 della legge 16/2004.

Il tecnico  
arch. ORDETTI Luigi

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

**CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA** (a cura di ), *Le paludi della "Civitas Neapolis"*, assoc.onlus 3Casali, maggio 2000

**G. FIENGO**, *L'acquedotto di Carmignano e lo sviluppo di Napoli in età barocca*, Leo S. Olschki editore, Firenze, 1990

**LUCA TORRE**, *Napoli sopra e sotto*, Torre editrice, Napoli , dicembre 1993

**ALISIO GIANCARLO**, *Napoli nel Novecento*, Electa – Napoli, 2000

**FRANCESCO DE SIMONE**, *Piano regolatore della città di Napoli*, Napoli, 1922

**RIGILLO – PAGLIARA**, *La vicenda urbanistica di Napoli: 1965-95*, CEP – Napoli, 1998

**CENTRO INTERDIPARTIMENTALE URBAN – ECO**, *Nel C.U.O.R.E. (Centri urbani operativi per la riqualificazione economica) di Napoli: alla scoperta delle imprese*, Napoli, 1999

**CIRCUMVESUVIANA SRL**, *Carta della mobilità*, La Moderna Stampa – Napoli, 2003

**CONSORZIO UNICO CAMPANIA** (a cura di), 1994 – 2004, *10 anni di ... UNICO*, Massa Editore –Napoli, 2004

**IL CENTRO STORICO DI PONTICELLI E IL SUO TERRITORIO** (A. Bove)

**OLTRE LA CITTA' pensare la periferia** – Cronopio (a cura di Attilio Belli-Napoli, 2006)

## RIFERIMENTI WEB

[www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it)

[www.regionecampania.it](http://www.regionecampania.it)

[www.vesuviana.it](http://www.vesuviana.it)

[www.istat.it](http://www.istat.it)

[www.circoscrizioneponticelli.it](http://www.circoscrizioneponticelli.it)