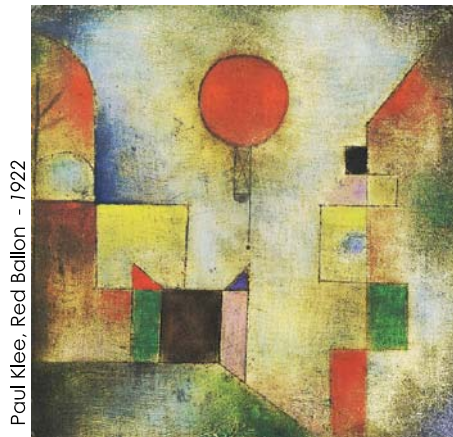




COMUNE DI NAPOLI
PROVINCIA DI NAPOLI



Paul Klee, Red Ballon - 1922

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
(L.R. n.16 del 22.12.04 e s.m.i.)

PER EDILIZIA TERZIARIA E TURISTICO RICETTIVA

SUB-AMBITO 2 - 1/a -PIANURA

via Trecia - via Strada Provinciale per Napoli

SOGGETTO PROPONENTE: Sig.ra Francesca Montagnola
Eredi Sig. Giuseppe Polverino
Società "Elode s.r.l."

SOGGETTO DELEGATO: Società "Elode s.r.l."

PROGETTAZIONE

Responsabile e Coordinamento: *prof. arch. Guido Riano*

ARCHITETTURA

arch. Assunta Di Benedetto
arch. Carmela De Matteis
arch. Silvana De Orsi

STRUTTURE: *ing. Filippo Cavuoto*

IMPIANTI: *ing. Giuseppe Riano*

INDAGINI ACUSTICHE: *geom. Rosario Dell'Isola*

INDAGINI GEOLOGICHE: *dott. Vincenzo De Simone*

RDI	RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI EDILIZI INTERVENTO "A"	
-----	--	--

PROG.	DATA	DESCRIZIONE
04	28.04.2010	FASE III - Consegna - integrazione e aggiornamento
03	08.04.2009	FASE III - Consegna

COMUNE DI NAPOLI
MUNICIPALITÀ 9 PIANURA -SOCCAVO

PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. 16/2004

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
PER EDILIZIA TERZIARIA E TURISTICO RICETTIVA
SUB-AMBITO N. 2-1A - PIANURA
VIA TRENCIA - STRADA PROVINCIALE PER NAPOLI

RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI INTERVENTI EDILIZI
EDIFICIO "A"

Il sottoscritto prof. arch. Guido Riano, (c.f. RNI GDU 48T28 F839R), con studio in Napoli in via M. Cervantes de Saavedra 55/5, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 1253 dell'Albo Professionale, in qualità di progettista incaricato dalla sig.ra Francesca Montagnola, residente in Napoli alla via Trencia 23, in qualità di proprietaria, relaziona quanto segue in merito alle caratteristiche edilizie degli interventi previsti dal Pua in oggetto, avente valore di permesso di costruire abilitante agli interventi previsti, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della l. r. Campania 16/2004, ad integrazione dell'elaborato "RIL - Relazione illustrativa" descrittivo del Pua.

1. Obiettivi e previsioni del Pua

La proposta di piano urbanistico attuativo (Pua), presentata dal consorzio dei proprietari delle aree interessate, riguarda quota parte dell'ambito n. 2-1 individuato dalla Variante al Prg vigente e situato nella Municipalità n. 9 di Pianura-Soccavo in prossimità della strada vicinale Trencia e della provinciale per Napoli.

Obiettivo del piano è la riqualificazione urbana di una parte del quartiere Pianura limitrofa alla stazione "Trencia" della linea metropolitana "Circumflegrea", già interessata da altri interventi del *"Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura"*, redatto dal Comune di Napoli ed approvato dalla Comunità Europea, attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche (verde attrezzato e parcheggi) ed attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive.

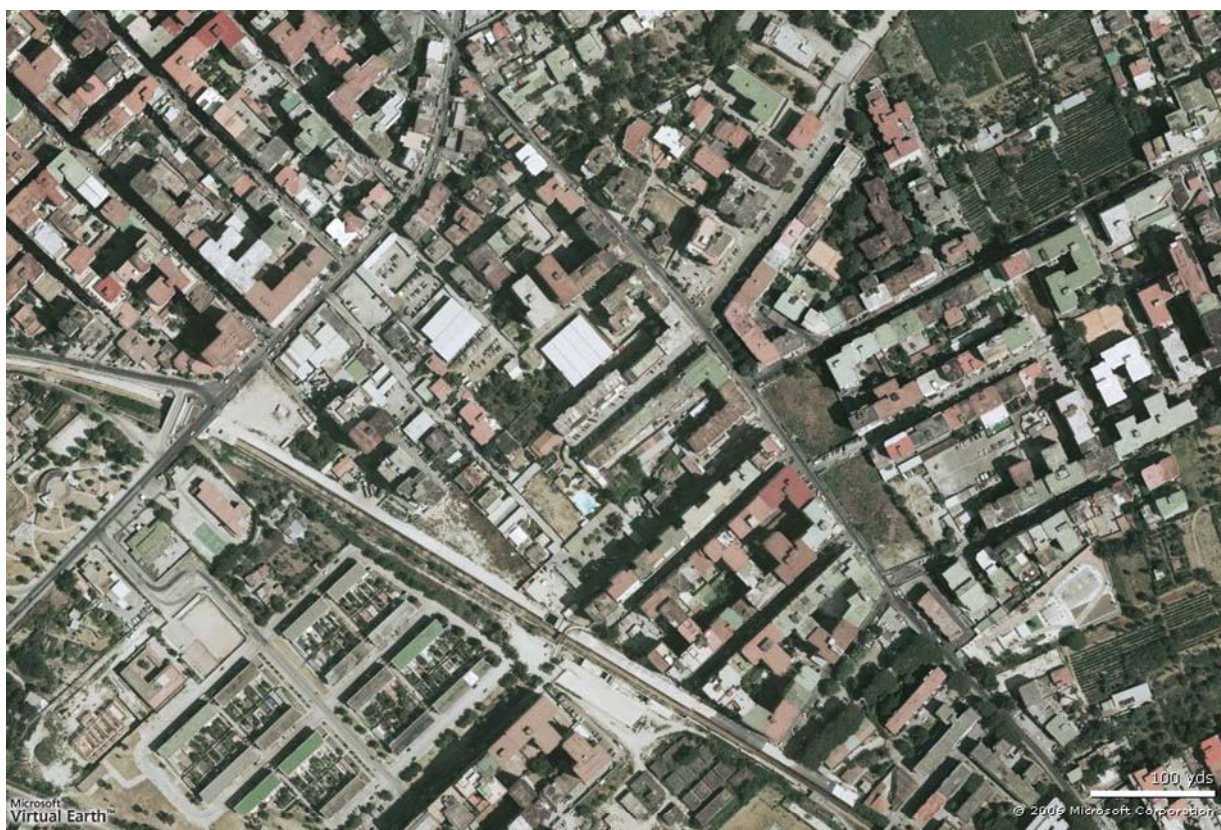
Il riferimento normativo prescelto per tale pianificazione esecutiva è quello del piano particolareggiato esecutivo di cui all'art. 13 della legge 1150/1942 e s.m.i. e all'art. 26, comma 2, lettera a) della legge regionale 16/2004.

Si tratta di una proposta capace di migliorare sensibilmente l'assetto dell'area, riqualificando il tessuto edilizio esistente e trasformando aree oggi degradate o occupate da edifici di scarsa qualità architettonica. Il progetto vuole essere anche un modello di riqualificazione per la periferia di Napoli e in particolare dell'area ovest, con la realizzazione non solo di nuovi interventi edilizi, ma soprattutto di nuovi spazi pubblici ed ad uso pubblico, opere di urbanizzazione primarie e secondarie (viabilità, parcheggi, giardini) in aree libere o risultanti da demolizioni.

In particolare il Pua prevede la realizzazione di tre interventi di edilizia terziaria, commerciale e turistico-ricettiva, in piena conformità con le norme del Prg vigente, sia per le volumetrie realizzabili che per le destinazioni d'uso, e la cessione gratuita al Comune di opere di urbanizzazione primaria ed attrezzature pubbliche (standard) e relative aree.

Nella presente Relazione viene descritto l'intervento denominato "A" e verificata la rispondenza della volumetria, degli altri parametri edilizi e delle destinazioni d'uso con le norme di attuazione del Prg e del Regolamento Edilizio vigenti.

L'area del Pua in oggetto



2. Descrizione del sito di intervento

Il Pua comprende più aree tra loro continue e/o collegate da infrastrutture pubbliche, pur se di tre soggetti proprietari diversi che, ai fini della riqualificazione organica dell'area, hanno presentato un'unica proposta complessiva.

In particolare, l'area interessata dall'intervento "A" ha forma pressoché rettangolare ed è parzialmente occupata da una tettoia con struttura in acciaio, adibita a copertura per autorimessa, realizzata con regolare autorizzazione edilizia n. 177/93 del 05.08.1993, delimitata a nord-est e nord-ovest da un muro di contenimento.

L'area ha accesso da una traversa privata (senza nome) di via Vicinale Trecia.

All'intorno delle aree sorgono edifici multipiano (di cui alcuni a sette-otto piani), costruzioni abusive unifamiliari, strutture provvisorie, capannoni e alcune aree a verde. L'insieme è molto frammentato e disordinato, con totale mancanza di spazi pubblici ed aree a verde. Alcuni fabbricati sono ancora privi di intonaco e non completati.

Gli edifici vicini all'area del Pua hanno destinazione prevalentemente residenziale. Solo lungo la via Trecia e la limitrofa via Empedocle sono presenti attività commerciali al piano terra.

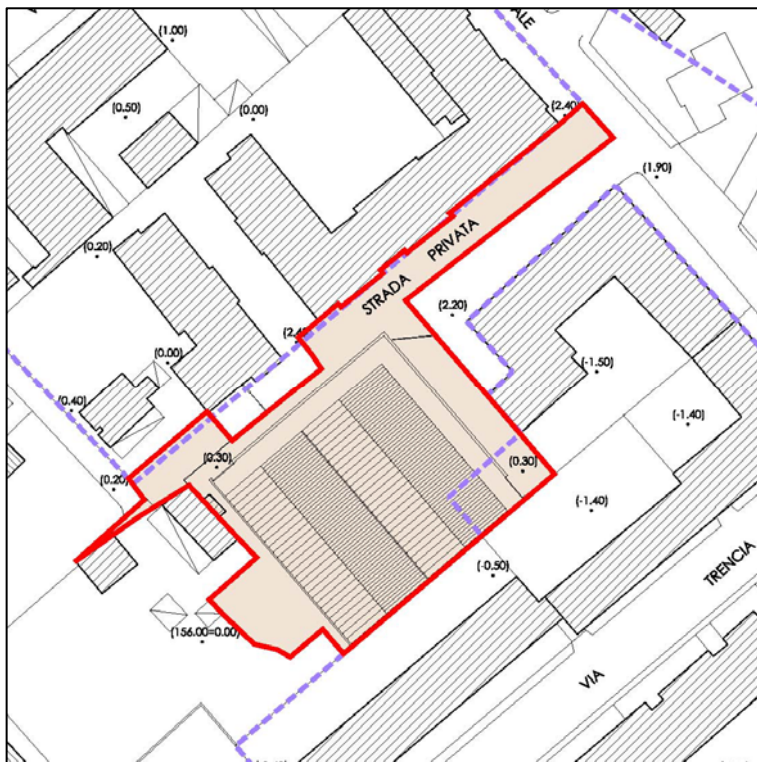
In particolare l'area è interessata dalla realizzazione dei grandi complessi edilizi (noti come lotti T1 e T2), a suo tempo requisiti dal Comune e recentemente riassegnati ai privati, dopo decenni di vertenze giudiziarie. Questi ultimi, pur avendo una consistenza rilevante, non sono completamente abitati e risultano in condizioni di degrado tali da condizionare negativamente il contesto urbano.



3. Consistenza catastale e Proprietà

L'area è censita al Catasto Urbano del Comune di Napoli al foglio di mappa 91, particelle 770, 771 e 769 per una superficie catastale pari a 2.562,00 mq.

L'area è interamente di proprietà della sig.ra Francesca Montagnola residente in Napoli alla via Trecia n. 23, soggetto proponente del Pua.



4. I parametri edilizi ed urbanistici

L'intera area del Pua (cfr. tav. A 06) ricade nella sottozona Bb della Variante al Prg di cui all'art. 33 delle Nda, nonché nell'ambito n. 2-1 - Pianura di cui all'art. 127 e relativa scheda n. 55 delle Nda. Parte delle aree sono individuate nel Prg (cfr. tav. 8 - Specificazioni) come aree destinate a immobili di interesse comune e parcheggi o a spazi pubblici.

L'ambito n. 2 - 1 di Pianura è disciplinato dall'art. 127 delle Nda, che prevede:

"1. L'ambito, così come individuato nella scheda n. 55, include parte delle iniziative dell'amministrazione comunale per il Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura approvato dalla Unione europea con decisione n. (C) 3743 del 18 dicembre 1997 e cofinanziato, nell'ambito del Quadro comunitario di sostegno 1994/1999, con fondi del Fondo europeo di sviluppo regionale (Fesr) e di cui alla delibera di Giunta n. 1333 del 15 aprile 1998. In particolare, l'ambito comprende:



- le aree libere, contrassegnate con il n. 1, comprese tra via Montagna Spaccata, via Campanile e via Provinciale Napoli, incluse quelle risultanti dalla copertura della ferrovia circumflegrea e l'area, acquisita al patrimonio comunale, dell'insediamento Caritas;

3. La variante si attua mediante strumenti urbanistici esecutivi, nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb, Db e Ff, di cui alla parte I della presente normativa, con le ulteriori seguenti specificazioni:

- per l'area n. 1 è prevista la realizzazione di un parco pubblico, anche sulle superfici risultanti dalla copertura della ferrovia circumflegrea, in modo che si definisca un insieme di aree pubbliche con prevalente destinazione a verde, con attrezzature sportive e con una nuova piazza che si apre davanti alla nuova stazione Trecia della ferrovia circumflegrea, con le relative aree di parcheggio. In questa area si prevede di realizzare un mercatino rionale di circa 8.850 mq di superficie di lotto e relativi parcheggi. Si prevede, inoltre, la formazione di insediamenti per attività commerciali e ricettive, d'iniziativa pubblica o privata, con l'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq riferito al totale degli immobili specificamente interessati. Resta inteso che il proprietario o avente titolo si impegna a cedere aree per urbanizzazioni, da individuare tra quelle che il piano urbanistico esecutivo destina alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 5 del Dm n. 1444 del 2 aprile 1968;

(omissis)"

L'art. 33 delle Nda relativo alle sottozone Bb - Espansione recente, invece prevede:

"1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.

5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

6. 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. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

(omissis)"



Per quanto attiene le destinazioni d'uso consentite l'art. 21 delle Nda esplicita per l'area indicata con il n. 1 dell'ambito 2 - 1 - Pianura, le seguenti destinazioni:

“1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato:

- (omissis);
- (omissis);
- attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio;
- attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio.

Dalla lettura delle norme sopra richiamate si evince che per le aree indicate con il n. 1 nella scheda n. 55 di cui all'art. 127 delle Nda relative all'ambito n. 2 - Pianura è possibile realizzare, previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo anche di iniziativa privata, nuovi insediamenti terziari, commerciali e turistico-ricettivi, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, con la cessione di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, calcolate ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/1968, da reperire prevalentemente tra quelle già destinate allo scopo dal Prg.

Per quanto attiene alla cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie si rinvia alla “Relazione illustrativa “ del Pua e relativi elaborati grafici.

Nella tabella che segue, sono invece sintetizzati i parametri urbanistici ed edilizi dell'area interessata dall'intervento “A”:

Riferimento al NCT di Napoli Foglio N.91 Particelle	Consistenza catastale mq	Superficie ricadente nel PUA mq	Normativa del Prg				
			Immobili interesse comune, istruzione, parcheggi mq	Immobili reperiti per spazi pubblici mq	Totale aree destinate dal Prg ad attrezzature pubbliche mq	Zona Bb mq	Volumetri a massima assentibile (2mc/mq) mc
		A	B	C	D = B + C	E	E x 2
769	404,00	404,00				404,00	
770	1.088,00	1.088,00				1.088,00	
771	1.070,00	1.070,00				1.070,00	
Sommano	2.562,00	2.562,00			0,00	2.562,00	5.124,00



Dalla Tabella si desume che l'intervento "A" potrà realizzare su una superficie di 2.562,00 mq tutta ricadente in zona Bb del Prg una volumetria fino a 5.124,00 mc (2.562,00 mq x 2 mc/mq), previa demolizione dell'attuale tettoia in acciaio, che non costituisce volumetria esistente.

A tal fine si specifica che:

- le strutture esistenti nell'area non sono datate anteriormente al 1943 (la tettoia è stata realizzata con autorizzazione edilizia n. 177/1993 del 05.08.1993);
- non insistono nell'area opere abusive né sono state presentate domande di condono edilizio.

5. Il progetto dell'intervento "A"

5.1 La configurazione dell'architettura

Il progetto è teso a delineare per i tre interventi previsti, nel panorama anonimo e privo di valori significativi dell'edilizia ricorrente e diffusa di Pianura, nuovi poli di richiamo, coerenti tra di loro ma non eguali nei caratteri architettonici, capaci di creare immagini e segni per un nuovo paesaggio urbano.

Piccoli segnali, ma opportuni e determinanti.

Il segno formale dell'architettura per tutti e tre gli edifici, pur con differenze, è affidato:

- al rapporto tra basamento (del piano terra, in pietra), i piani alti (con le logge) e le coperture (a superficie voltata, con pannelli solari inclusi);
- ai prospetti scanditi dai pilastri esterni, a volte binati, che sorreggono le logge (evitando balconi a sbalzo);
- alle scale esterne, racchiuse in lamiere decorate e colorate;
- all'uso della pietra, dell'intonaco e dell'acciaio e vetro, per i materiali che, abbinati alle scelte dei colori, caratterizza la nuova architettura pur nell'ambito dei segni tipici della tradizione napoletana.

In relazione ai relativi spazi urbani, inoltre, i tre edifici si caratterizzano per la definizione dei piani terra, ed in particolare:

- l'edificio denominato "A" racchiuso all'interno di fabbricati di pessima qualità, viene realizzato nell'area liberata dall'attuale capannone in metallo adibito ad autorimessa, creando una piazzetta ad uso pubblico antistante;
- l'edificio denominato "B", anch'esso all'interno di un'area, sarà visibile dal nuovo parco e dai parcheggi pubblici: realizzato sull'area liberata dalla demolizione di fabbricati diruti e box auto in metallo, prevede la sistemazione dell'area antistante a piazzale alberato;

- l'edificio denominato "C" sulla via provinciale per Napoli ha invece un carattere più urbano con la presenza di negozi al piano terra che si aprono anche sulla nuova piazza prevista dal progetto del Comune all'inizio del Parco.

In particolare, per l'intervento "A", la configurazione prescelta prefigura un'architettura semplice con un impianto rettangolare di base dove, con le dovute aggiunte di volumi tecnici (scale) o sottrazioni (logge), l'involucro edilizio si alleggerisce restituendo un progetto organico in tutte le sue parti.

Complessivamente il nuovo edificio è costituito da cinque piani fuori terra, con un'altezza minore degli edifici attigui (sei - otto piani).

Sul lato nord-est l'edificio si affaccia su di uno slargo ad uso pubblico con alberi di medio fusto e cespugli che contribuiscono a riqualificare lo spazio costruito. Sul lato opposto, sud-ovest, l'edificio prospetterà su aree aliene in parte incolte ed in parte edificate con edilizia scadente. Per gli altri lati confinerà con edilizia già esistente.

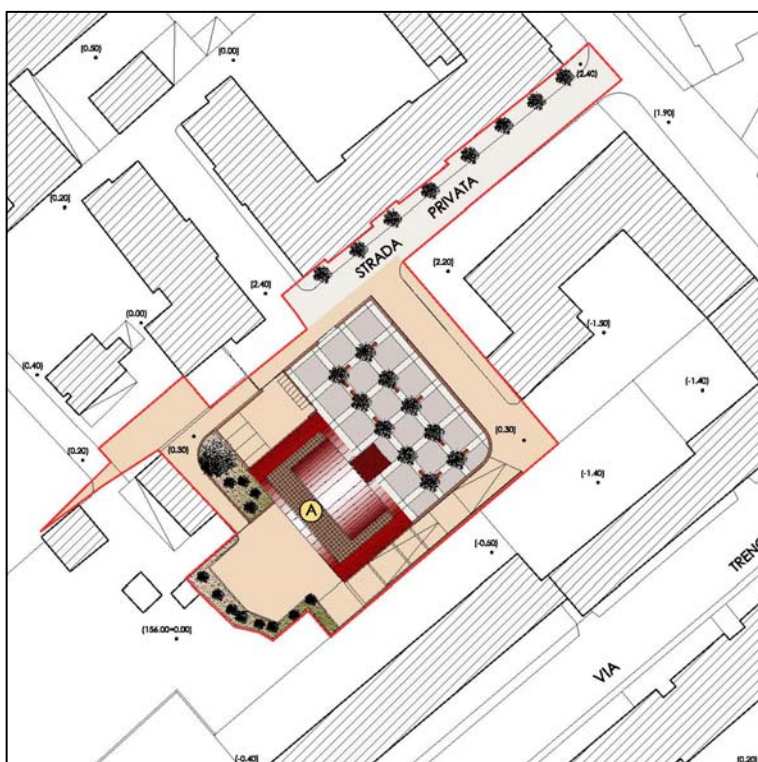
L'edificio, coerentemente con le prescrizioni delle norme del Prg, è prevalentemente destinato ad attività turistico ricettive (residenza alberghiera), con attività terziario-commerciali al piano terra e due piani interrati di parcheggio.

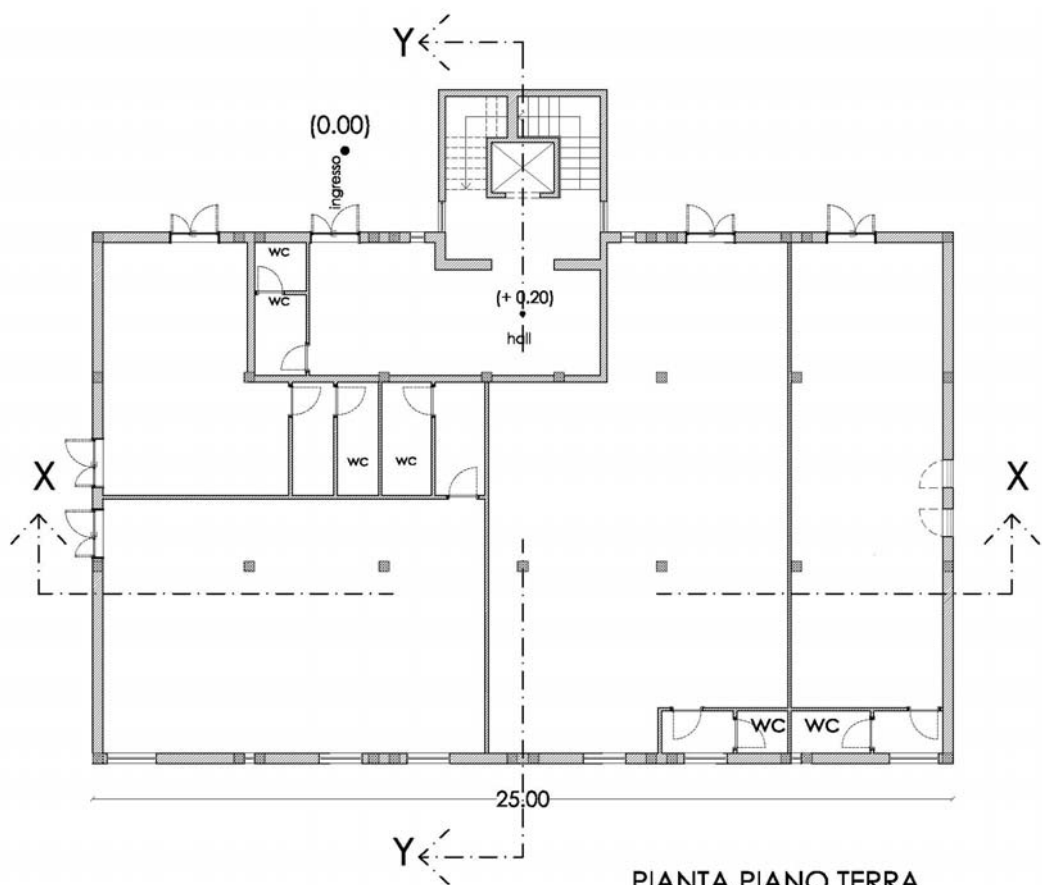
Il piano terra, destinato ad attività commerciali ed all'ingresso alla residenza alberghiera dei quattro piani superiori, ha un'altezza maggiore (3,40 m) rispetto agli altri e costituisce il basamento dell'intero edificio.

Gli altri quattro piani accolgono un totale di 20 unità residenziali alberghiere di dimensioni variabili, mentre nel sottotetto a volta sono collocati gli impianti solare termico e solare fotovoltaico.

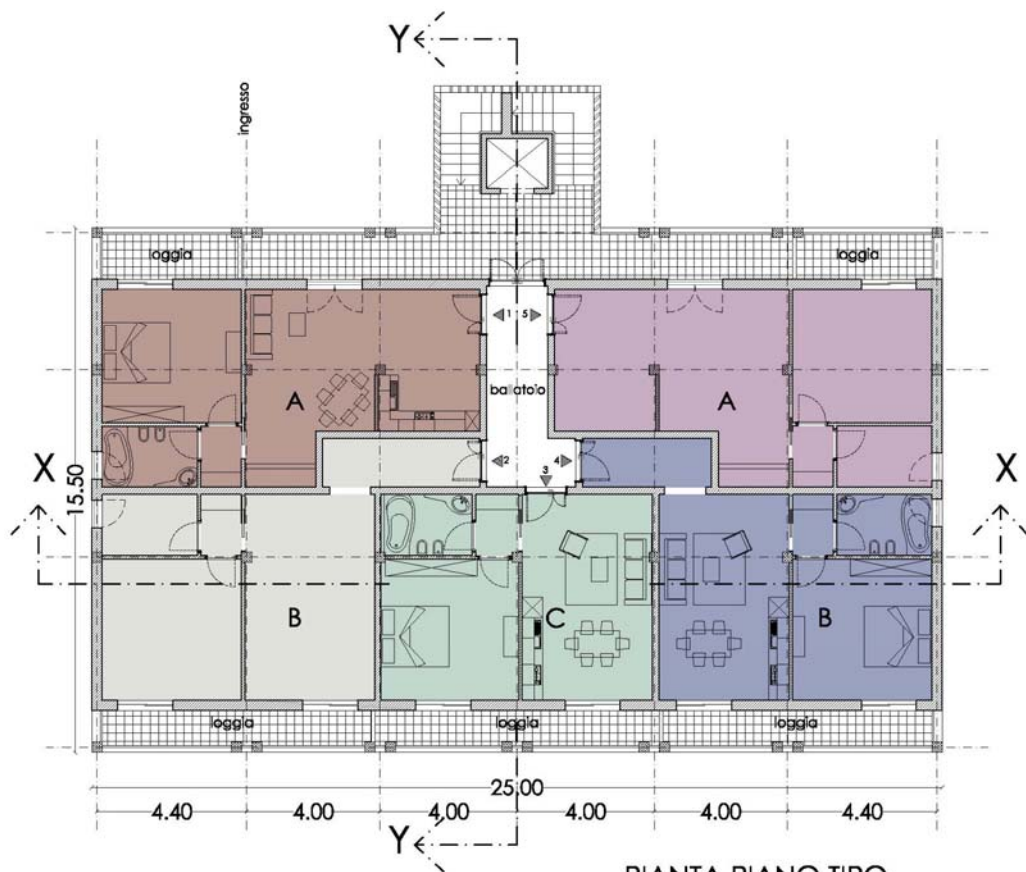
Infatti l'insieme dell'edificio è stato interamente progettato per la migliore prestazione energetica, ai sensi del D. Lvo 192/2005 e del DPR applicativo 59/2009.

Stralcio planimetrico dell'area interessata (crf. TAV. P03)





PIANTA PIANO TERRA
attivit  terziario-commerciale
hall residenze alberghiere



PIANTA PIANO TIPO
(PER QUATTRO LIVELLI UGUALI)
turistico-ricettiva

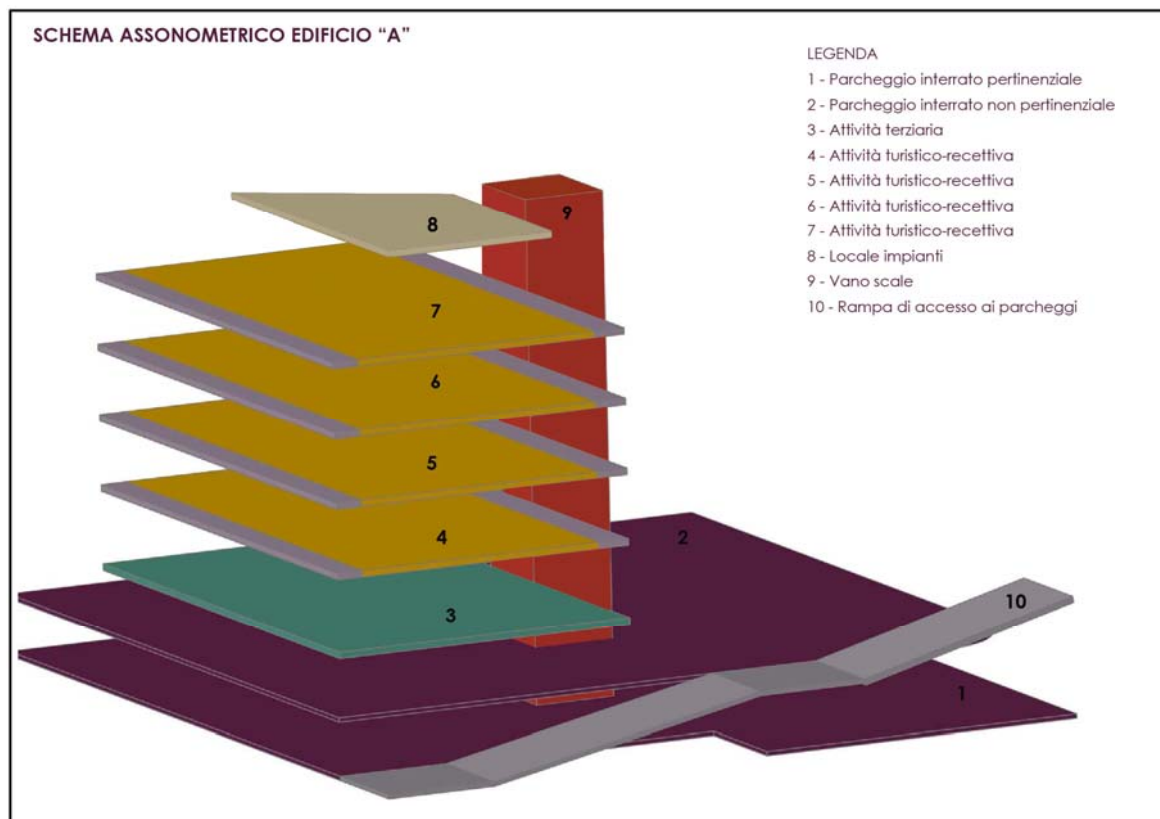
5.2 L'organizzazione distributiva e funzionale

Al piano terra vi è l'ingresso autonomo e la hall di accettazione per tutte le venti residenze alberghiere, progettate in conformità della legge regionale 15/1984 quali "residenze turistico-alberghiere" di cui all'art. 2, con classificazione pari o superiore a "*** 3 Stelle" di cui alla Tabella B allegata alla medesima legge.

Il piano terra è destinato altresì ad attività terziario-commerciali con ingressi e servizi igienici autonomi, per una slp pari c.a. 330 mq.

Ognuno dei quattro livelli superiori destinato ad attrezzature turistico-recettive è composto da 5 unità residenziali alberghiere, già arredate, articolate in tre tipologie: **A** di 55 mq, **B** di 54 mq e **C** di 47 mq, costituite da più locali, ovvero ingresso con angolo cottura, soggiorno, camera da letto, bagno con antibagno, ognuno dotato di luce propria e diretta, nonché da piccoli spazi loggia esterni. L'accesso alle unità residenziali per ogni piano è garantito da un ballatoio comune cui si accede dalla scala aperta.

Il primo livello di parcheggio è seminterrato, e il secondo interrato con doppio accesso, uno dalla rampa della trav. Il Privata Trenchia che l'altro sul lato sud-ovest. Per i due piani di parcheggi





interrati sono stati realizzati dei cavedi di aerazione lungo le pareti esterne, in conformità alla normativa antincendio delle autorimesse (D.M. 1 Febbraio 1986).

In sintesi, le funzioni racchiuse nell'edificio "A" sono:

1. ATTIVITA' TERZIARIO COMMERCIALE Piano terra a quota +0.20 m
2. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA Piano terra a quota +0.20 m
3. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA Piano primo a quota +3.40 m
4. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA Piano secondo a quota + 6.40 m
5. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA Piano a terzo quota + 9.40 m
6. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA Piano quarto a quota + 12.40 m
7. PARCHEGGIO non pertinenziale piano primo interrato a quota – 2.80 m
8. PARCHEGGIO pertinenziale per attività turistico-ricettiva piano secondo interrato a quota -5.70 m
9. LOCALE IMPIANTI Piano ultimo in copertura a quota + 15.40 m

5.3 Materiali e finiture

Particolare attenzione è stata posta all'uso di materiali eco-compatibili, attraverso una progettazione secondo i criteri bioclimatici, per ottenere le migliori prestazioni energetiche. In copertura sono previsti gli impianti solare termico, per garantire il quasi totale fabbisogno di acqua calda sanitaria e da riscaldamento, e solare fotovoltaico, per le esigenze energetiche delle residenze alberghiere.

Inoltre, le chiusure esterne sono realizzate con sistemi di infissi a taglio termico e vetrocamera, la muratura perimetrale è prevista con fodera interna con materiali biodegradabili garantendo un buon isolamento termico. L'intento è quello di usare una tecnologia semplice con una facile manutenzione nel tempo e duratura.

Contribuiscono al sistema di regolazione termica le logge, strutturate con una ringhiera in acciaio e vetro, che, pur lasciando spazio alla luce diretta riducono la insolazione durante i mesi estivi.

Esse determinano anche i caratteri architettonici dei prospetti secondo una composizione simmetrica rispetto all'asse centrale, mentre i lati corti presentano solo finestre relative a locali di servizio.

La copertura è costituita da una volta a botte circoscritta da una pensilina anch'essa con andamento curvilineo che caratterizza l'insieme del tetto dell'edificio.

Il collegamento tra i diversi piani è costituito da scala aperta con ascensore centrale contenuti in una struttura in acciaio aperta, parzialmente schermata da una lamiera forata colorata, che consente l'accesso ad un ballatoio aperto per ogni piano. La scala contiene anche i camini per la ventilazione dei diversi piani nel periodo estivo, assicurando un maggiore raffrescamento naturale dell'edificio.



5.4 Caratteristiche parametriche

L'edificio "A" realizza singolarmente un volume complessivo pari a 5.118 mc, inferiore a quello massimo consentito, dato dalla somma dei volumi lordi di ogni piano, calcolato come prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso (crf. Definizione del Regolamento edilizio di Napoli art. 3 "parametri edilizi") su un'area di sedime pari a 407 mq.

Sono esclusi dal calcolo della volumetria, ai sensi del medesimo art. 3 del R.E.:

- il volume del vano scala e dei ballatoi aperti di smonto;
- il volume tecnico della copertura;
- le logge, poiché inferiori nella loro somma del 15% della Su (superficie utile);
- gli spazi quali parcheggi e autorimesse in quanto superfici non residenziali di cui alla lettera h);

La distanza dell'edificio da quelli esistenti è superiore a 10,00 m e tiene conto dei parametri delle Nuove Norme Tecniche delle Costruzioni (D. M. Infrastrutture 14.01.2008).

La distanza dai confini è superiore ai 5,00 m. (cfr. art. 68 del R. E.).

Le dimensioni dei corpi di fabbrica e delle loro parti sono riportate nell'elaborato grafico P 11.

Tenuto conto della geometria del corpo di fabbrica e delle sue parti, di seguito si riporta un'ulteriore scomposizione dei corpi di fabbrica in figure geometriche elementari che consentono una semplificazione del calcolo delle caratteristiche geometriche.

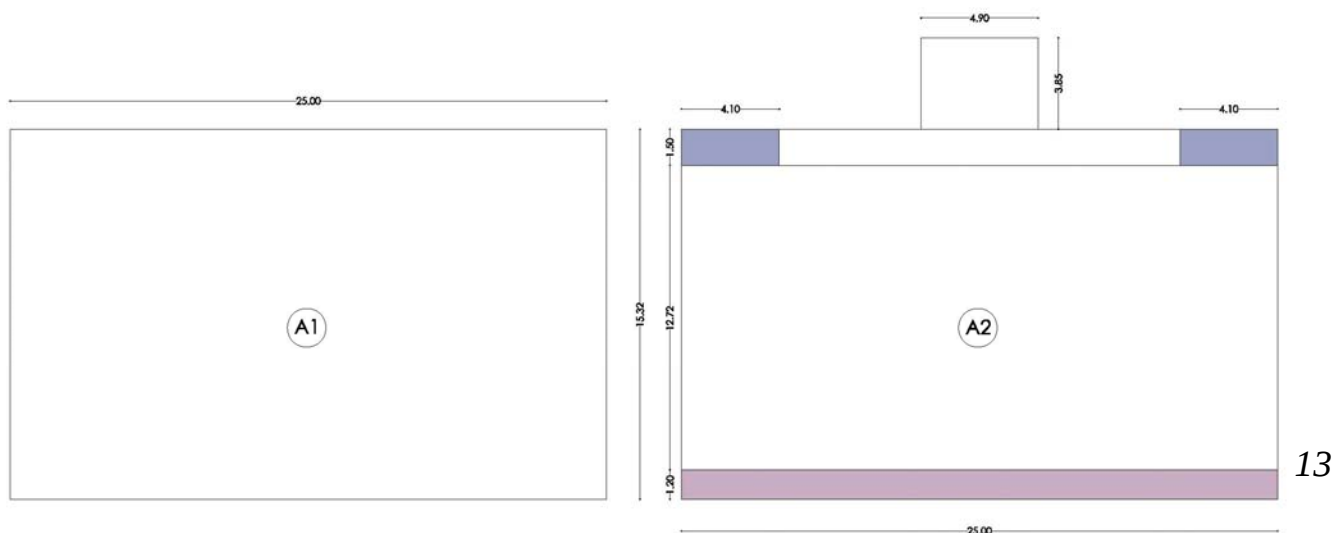


Di seguito si riporta una tabella esplicativa con il calcolo della volumetria del corpo di fabbrica.

EDIFICIO A - Proprietà Sig.ra MONTAGNOLA					
Piano	Destinazione	Superficie lorda di piano mq	Altezza m	Volume mc	SLP (sup. lorda di pavimento) (mq)
Piano terra	attività-terziario-commerciale	347,00	3,40	1.179,80	
Piano terra	turistico-ricettiva	35,94	3,40	122,20	
Primo piano	turistico-ricettiva	318,00	3,00	954,00	
Secondo piano	turistico-ricettiva	318,00	3,00	954,00	
Terzo piano	turistico-ricettiva	318,00	3,00	954,00	
Quarto piano	turistico-ricettiva	318,00	3,00	954,00	
Totale attività terziario-commerciale		347,00		1.179,80	330,00
Totale attività turistico-ricettiva		1.307,94		3.938,20	1.176,00
TOTALI		1.654,94	15,40	5.118,00	1.506,00
Parcheggi pertinenziali fabbisogno					
ex l. 122/1989 - 1 mq ogni 10 mc di volume				511,82	
Parcheggi pertinenziali progetto					
Piano 1° Seminterrato					1.170,00
Piano 2° Seminterrato					1.260,00
sommano					2.430,00

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/1968 le aree destinate ad attrezzature pubbliche (parcheggi e verde pubblico) derivanti dall'intervento previsto, sono comprese nelle aree di cessione per opere di urbanizzazione previste dal Pua (cfr. Relazione Illustrativa).

Schemi planimetrici di progetto





EDIFICIO "A" - VERIFICA SUPERFICIE DELLE LOGGE					
RESIDENZE ALBERGHIERE	NUMERO	SUP. UTILE PER UNITA' mq	SUPERFICIE UTILE TOTALE mq	15% SU TOTALE m	SUPERFICIE DELLE LOGGE DI PROGETTO mq
TIPO "A"	2	55	110		
TIPO "B"	2	54	108		
TIPO "C"	1	47	47		
TOTALE	5		265	39,75	
Logge lato scala	2	4,10	1,00		8,20
Logge lato piazza	1	24,40	1,20		29,28
Totale parziale					37,48
DIFFERENZA					-2,27

5.5 Caratteristiche strutturali e tecnologiche

L'edificio, dal punto di vista strutturale, si basa su uno schema semplice a pianta rettangolare con dimensioni di lunghezza 25,00 m e larghezza massima di 15,50 m, con il blocco dei collegamenti verticali con pianta pressoché quadrata con struttura autonoma.

L'edificio si compone di una maglia di pilastri quadrati in c.a. di 30x30 cm, con un interasse pari a 4,00 m, e solai in laterocemento di 30 cm, con pannelli ad elevata coibentazione, che inglobano travi a spessore. L'interpiano è pari ad un'altezza di 3,00 m, mentre solo il piano terra, adibito ad attività terziario-commerciali, è pari a 3,40 m.

Il corpo scale dell'edificio è dotato di una struttura indipendente in acciaio con nucleo centrale in c.a. per la cassa del vano corsa dell'ascensore a traffico leggero di dimensioni 1,75 m x 2,10 m, idonea anche per i diversamente abili.

Il piano di copertura a quota 15,40 m è calpestabile, pavimentato e accessibile dal locale impianti.

In questo locale sono state distinte due aree: una relativa al reparto scambio termico per produrre acqua calda con l'energia solare e l'altra al reparto scambio fotovoltaico per produrre energia elettrica dall'energia solare. La copertura è realizzata con pannelli termici in rame in elementi modulari in grado di captare la radiazione solare.

Le coperture sono state conformate tenendo presente la necessità del convogliamento e del recupero delle acque meteoriche che, filtrate, vengono utilizzate per l'innaffiamento dei piazzali e per l'acqua di scarico dei wc.



6. Conclusioni

Alla luce di tutte le considerazioni precedentemente svolte, si ritiene che il progetto dell'EDIFICIO A del Pua risulta pienamente conforme alla strumentazione urbanistica, edilizia e tecnica vigente.

Inoltre si dichiara che:

- l'intervento a farsi non è stato richiesto con altre procedure;
- l'intervento previsto dovrà essere conforme alle Norme tecniche delle Costruzioni, nonché alle norme tecniche in materia di sicurezza, antincendio, eliminazione delle barriere architettoniche in riferimento al DM 14.01.2008
- l'intervento previsto dovrà conseguire, per quanto possibile, il risparmio energetico attraverso il miglior rapporto tra benefici energetici e tipologie di costruzione, l'uso razionale dell'energia, la salvaguardia ambientale della risorsa idrica, il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia in riferimento D.Lvo 192/2005.
- l'intervento a farsi è conforme al P.R.G. e al regolamento edilizio vigenti alla data di presentazione della presente richiesta di premesso di costruire nonché alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie vigenti;
- l'intervento rispetta le norme in materia di barriere architettoniche e per i luoghi di lavoro;
- che i lavori a farsi non compromettono l'assetto del suolo e l'equilibrio idrogeologico dei terreni;
- il progetto degli impianti rispetta la normativa parte II, capo del V del DPR 380/01 e le norme d'attuazione del Piano di zonazione acustica (legge 447/95).

Le opere di cui alla presente relazione avranno inizio secondo i termini di legge e termineranno entro tre anni dal loro inizio.

In fede

(prof. arch. Guido Riano)

Napoli, aprile 2010