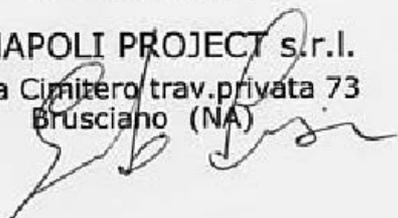


# COMUNE DI NAPOLI

OGGETTO: P.U.A. Piano Particolareggiato di iniziativa privata per un insediamento a destinazione ricettiva.

LOCALITA': S.Giovanni a Teduccio  
Via Bernardo Quaranta  
In Mappa: Foglio 177  
Part.IIe 180-183

Il Proprietario  
NAPOLI PROJECT s.r.l.  
Via Cimitero trav.privata 73  
Brusciano (NA)



Il Tecnico  
DOTT. ING. MICHELE AUTORINO



OGGETTO :

Elaborato di Analisi  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ARCHIVIO

relazione.doc

DATA

Giugno 2016

AGGIORNAM.

SCALA

NOTE

TAV.:

**1**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la costruzione di un edificio non residenziale a destinazione ricettiva in Napoli – San Giovanni a Teduccio via Bernardo Quaranta e individuata in catasto terreni Foglio 177 part. 180-183.

Zonizzazione della Variante al PRG tipologia Bb – Espansione Recente.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DEL PIANO**

Il lotto di terreno interessato all'intervento urbanistico impegna una superficie complessiva di mq. 5.035 in area a tipologia Bb (espansione recente) definita dalle particelle catastali 180-183 del foglio 177 N.C.T.

E' posto nei pressi di più recenti interventi di penetrazione viaria anche se non esistono uscite dirette dalla tangenziale di Napoli. E' presente infatti il raccordo di superstrada E45 (via delle Repubbliche Marinare) che collega la suddetta tangenziale all'autostrada A3. Per quanto attiene la linea metropolitana è presente la stazione di San Giovanni/Barra che sarà operativa al completamento della linea A2.

Storica è invece la stazione di San Giovanni a Teduccio della Circumvesuviana lungo il percorso della linea 4 Napoli-Barra / Pompei-Sorrento / Ottaviano-Sarno.

L'intero quartiere è servito dai normali Bus e tram di linea che collegano l'intera città. Gli assi viari urbani principali posti a Sud sono Corso San Giovanni a Teduccio e Corso Protopisani.

### **STATO ATTUALE ANALISI SOCIO-ECONOMICHE E STORICHE**

L'area è ubicata nei pressi della frazione detta "Casale" del vecchio paese di San Giovanni a Teduccio, amministrativamente autonomo a tutto il 1926 allorquando fu aggregato come quartiere alla città di Napoli.

Si presenta pressoché pianeggiante, posta tra le quote altimetriche 10,70 slm e 10,30 slm; attualmente è incolta completamente, vi insistevano vetuste strutture metalliche per la coltivazione a serra non funzionanti. La conduzione del fondo, infatti, non è più operativa per l'assoluta mancanza oramai di attività contadina o agricola. Non insistono particolari alberature ma, per gli spazi liberi dalle serre un'insieme di sentieri e piste

non pavimentate. L'allacciamento degli impianti primari avverrà tramite viale preesistente di accesso dalla via Comunale B. Quaranta dove insiste il sistema fognario comunale costituito da due condotte separate per acque bianche e nere e sul cui viale il proponente ha diritto di servitù attiva proveniente da atti pubblici.

Ad Ovest il nucleo di fabbriche che si proietta lungo via Quaranta, a confine con la nostra area, rappresenta la continuità residenziale, già rurale, con l'insieme di vetusti e degradati fabbricati in un continuum di abitazioni che raggiunge a Sud il Corso San Giovanni e quindi la costa marina.

### **SCelta DEL PIANO**

Con il decreto Presidenza Consiglio Ministeriale rep. 498 del 14.02.2014 e a seguito dei provvedimenti Regionali, l'area di cui trattasi al presente PUA rimaneva non disponibile per l'adeguamento e la realizzazione di nuove attività residenziali. Rimaneva comunque la possibilità di dotare la stessa di infrastrutture al servizio del terziario con la contestuale necessaria sua riqualificazione.

Da un approfondito studio (ricerca dati statistici di varie fonti) circa le dinamiche dei flussi turistici e commerciali della città di Napoli e dalla relativa presa d'atto e delle necessità e richieste di posti letto in funzione degli stessi, si individuano senza dubbio gli elementi utili per la scelta del piano.

Napoli è rientrata oramai nel circuito del turismo internazionale che continua a crescere in termini sensibili; la città ha scavalcato, dai dati della Feder alberghi, Milano e si piazza al terzo posto dopo Firenze e Roma. Pertanto la scelta di un impianto ricettivo, realizzante il PUA di progetto, resta una ragione valida, verificabile e sostenibile sia per l'aspetto urbanistico e sia per la riqualificazione di questo particolare territorio oltre naturalmente ad un verificato piano di fattibilità finanziario.

Con ciò si ritiene un'adeguata risposta a quelle iniziative, ancorché terziarie che potranno contribuire e sostenere esigenze lavorative.

### **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Il lotto – proposto con il presente progetto come piano particolareggiato di iniziativa privata per un insediamento a destinazione ricettiva – ha una configurazione pressoché rettangolare e pianeggiante. Confina: a Sud con viale di accesso a area di proprietà aliena; ad Est e a Nord con altra area di proprietà del proponente.

Sul esso è prevista la realizzazione di un impianto a base rettangolare finalizzato esclusivamente ad attività ricettiva all'interno di un lotto attrezzato di parcheggi privati,

aree a verde viali interni, recinzioni ed ingressi. Il tutto con l'assoluto rispetto delle norme ai sensi del DM 1444/68 e regolamentato con la prevista ed opportuna Convenzione da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e il proponente.

Le altezze e le distanze dai confini saranno quelle rispettose delle norme di attuazione del PRG. In particolare per quanto attiene le altezze non supereranno quelle dei fabbricati più recenti posti a Sud 7/8 piani (vedi documentazione fotografica).

Nel mentre, stante l'indice volumetrico If 2 mc/mq per la zona a tipologia Bb, è ammissibile una cubatura fuori terra di mc. 10.070 (5035x2).

Nell'area a tipologia Bb il fabbricato è prospiciente a spazi pertinenziali di superficie a verde, sosta pedonale e parcheggio auto ridimensionati nell'assoluto rispetto delle norme.

## **DIMENSIONAMENTO URBANISTICO**

Area a tipologia Bb

Superficie del lotto edificabile = Mq. 5.035

Indice di fabbricabilità fondiario = 2 mc/mq.

Volume edificabile max = Mq. 5035 x 2 = Mc. 10.070

Fabbisogno spazi pubblici: (D.M.1444/68 modificato dalla L.R.14/82)

- Parcheggio a raso = (s.l.p. x 0,80 x 0,50) =  
Mq. 3.004,00 x 0,80 x 0,50 = ..... Mq. 1.201,60
- Verde (spazi pubbl.attrezz.,parco,ecc) = (s.l.p. x 0,80 x 0,50) =  
Mq. 3.004,00 x 0,80 x 0,50 = ..... Mq. 1.201,60

Distanza dai confini = minimo assoluto ml. 5,00 e  $D = \frac{1}{2}$  di H

VOLUME TOTALE = MC. 10.070,00 = MC. 10.070,00 (mq.5.035 x 2)

Superficie a verde a servizio = 1/5 del lotto = 1/5 di 5.035 = mq. 1.007,00

### ***Dimensionamento parcheggi pertinenziali (ex L.122/89)***

Volume edificabile mc. 10.070 indice per parcheggi pertinenziali = 1mq/10mc.

Superficie ammissibile = mc. 10.070/10 = mq. 1.007,00

## IL MODULO – SUPERFICI LORDE

Il fabbricato con esclusiva destinazione ricettiva previsto come unico blocco con entrostante tutti i servizi funzionali, presenta le seguenti caratteristiche:

- Sviluppo fuori terra: N. 7 piani compreso il piano terra e l'ultimo piano adibito a piano tecnico;
- Sviluppo interrato: N. 1 piano

Con le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano interrato:  
Parcheggio e locali di deposito, scale, ascensori, locale impianti; per una superficie complessiva: S=mq. 1.206,00
- Piano terra: Adibito alle funzioni gestionali, sala ristorante, cucina, direzione, reception, uffici, ingresso, hall, salotto, depositi, servizi, spogliatoi, palestra, eventuale foresteria, ulteriori camere ecc.; per una superficie complessiva: S=mq. 1.054,00
- Piano 1°..... 5°: Ciascun piano contiene n.8 camere doppie con servizi esclusivi, per complessivo posti letto n.80, corridoio di smistamento, scale, ascensori e ripostigli di piano, ecc.; per una superficie complessiva a piano di mq. 390,00 e per complessivi 5 piani S=mq. 1.950,00
- Piano 6°: In posizione baricentrica e per 1/3 della superficie è posto il piano tecnico è previsto un locale per impianti tecnici, locale lavanderia, scale, ascensori e disimpegni.  
Presenta una superficie S=mq. 165,00

SOMMATORIA S=mq. 4.375,00

## **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**

Struttura modulare in c.a. (pilastri e travi) a sostegno dei solai in c.a. e laterizi di alleggerimento a nervature parallele e fondazioni su pali; Tutte le strutture ed in particolare i solai di calpestio di ciascun piano saranno rispettose delle vigenti normative in funzione delle rispettive destinazioni d'uso per quanto attiene la statica e la sicurezza.

Tompagni con elementi prefabbricati prefiniti e pareti ventilate in alluminio rispettose di tutte le norme per la sicurezza e la coibentazione; I tramezzi divisorii realizzati con tavole da cm.8 poste in opera con la realizzazione di cordolo di irrigidimento a quota architrave porta.

Gli intonaci con malta premiscelata traspirante.

Infissi esterni in acciaio e vetrocamera; Le bussole interne tamburate in essenza di legno pregiato; Le pavimentazioni interne saranno in marmo per le aree gestionali (p.t.) in parquet o moquette per le camere; per i servizi in ceramica smaltata a colori chiari così come i rivestimenti. Pitturazioni interne ed esterne del tipo traspirante nel rispetto delle norme antincendio.

Il complesso inoltre sarà dotato dei seguenti impianti rispettosi delle vigenti normative:

- Climatizzazione;
- Videosorveglianza;
- Antincendio
- Idrico, elettrico; tv; gestionale e wi fi.

## **RISPARMIO ENERGETICO**

A tale proposito particolare attenzione progettuale sarà posta per dotare il fabbricato di materiali ed attrezzature nel rispetto delle norme sul risparmio energetico. IN particolare il recupero energetico sarà realizzato con la copertura di idonei pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari posti su tutte le superfici inclinate.

I tompagni, a camera d'aria, saranno rispettosi dei coefficienti termici atti alla verifica del risparmio energetico;

I tramezzi divisioni tra le varie camere saranno a doppia fila con interposta insonorizzazione per la verifica delle molestie sonore.

## **MITIGAZIONE AMBIENTALE**

La progettazione esecutiva dell'opera sarà eseguita al fine di evitare o minimizzare gli impatti negativi e di valorizzare quelli positivi con opere di ottimizzazione e di compensazione. Dette opere saranno necessarie a ridurre l'impatto ambientale dovuto dall'edificazione dell'impianto, come gli interventi per abbattere il rumore, per contenere la diffusione degli inquinanti nell'aria, per creare delle fasce di vegetazione intorno all'infrastruttura, per raccogliere e trattare le acque di dilavazione del sedime stradale che contengono vari inquinanti, ecc..

L'area di intervento sarà mitigata con cortine di verde e saranno usate sia essenze arboree che arbustive lungo i lati che si affacciano sull'area agricola.

Per le strutture e i volumi da realizzare saranno utilizzati materiali e colori che mitigano l'impatto visivo, al fine di armonizzarsi con il contesto.

## **STIMA DEL VALORE DELLE AREE**

La stima del costo di esproprio delle aree da cedere al Comune, di cui alla perizia presentata dal Proponente nell'elaborato "Stima valore delle aree", nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, per una superficie complessiva di mq 2.403,20 è pari a €. 85,00 a metro quadrato, per un importo complessivo di **€ 204.272,00**.

## **DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE**

I costi unitari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come individuati nel Deliberato dell'Amministrazione Comunale ed aggiornati a tutto Luglio 2015, risultano i seguenti:

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| a. Verde-Parco-piste | €/mq. 97,09  |
| b. Parcheggio a raso | €/mq. 145,63 |

Il costo parametrico complessivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 del DM/1444 risulta, in base alle superfici di cui all'art. 10, il seguente:

a. Verde-Parco-piste	Mq. 1.201,60 x €/mq. 97,09 =	€. 116.663,34
b. Parcheggio a raso	Mq. 1.201,60 x €/mq. 145,63 =	<u>€. 174.989,01</u>
Totale	Mq. 2.403,20	<b>€. 291.652,35</b>

TOTALE COMPLESSIVO ONERI.

( € 204.272,00 + €.291.652,35) = €. 495.924,35

### **MONETIZZAZIONE**

A fronte di tali quote, il proponente, vista l'impossibilità di cedere tali aree all'interno del lotto Bb e non essendoci nelle vicinanze aree idonee da poter acquisire per poterle cedere all'Amministrazione, si dichiara senz'altro **disponibile** alla monetizzazione sia del costo delle aree da cedere e sia del costo delle urbanizzazioni.

Con riferimento al D.L. 18 aprile 2016 n.50 in materia di contratti pubblici relativi ai lavori, servizi e fornitura da parte di soggetti privati che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del P.di C. ai sensi del D.L. 380/2001, la società proponente si dichiara **esente** in quanto, come sopra dichiarato è disponibile alla monetizzazione sia del costo delle aree e sia del costo delle urbanizzazioni.



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Per il compiuto pensiero che si intende partecipare nel presente progetto PUA si allegano di seguito le documentazioni tecniche-grafici di progetto-fotografie-indagini e valutazioni-ecc. riportate in termini informatici che si ritengono esaustive alla illustrazione dello stesso progetto:

Copia del titolo di proprietà;  
Perizia asseverata attestante la consistenza delle particelle catastali coinvolte nel piano;  
Stralcio di mappa catastale, visure delle particelle comprese nel piano;  
Relazione di impatto acustico;  
Stima delle aree;  
Relazione rapporto preliminare ambientale (VAS);  
Relazione notarile  
Relazione Tecnica "Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico";  
Perizia asseverata "Certificazione di assenza vincoli";  
Schema di convenzione;  
Norme tecniche di attuazione  
[Tav.1] Relazione illustrativa dell'intervento;  
[Tav.2a] Stralcio strumentazione urbanistica vigente (Zonizzazione);  
[Tav.2b] Stralcio strumentazione urbanistica vigente (Specificazioni e Mobilità);  
[Tav.3] Rilievo Plano-Altimetrico e profili significativi (stato di fatto);  
[Tav.4] Documentazione Fotografica (stato dei luoghi con planimetria con ottici);  
[Tav.5] Indagine geologica e geognostica ai fini della prevenzione del rischio sismico;  
[Tav.6] Planimetria di progetto;  
[Tav.7] Destinazioni d'uso;  
[Tav.8] Planimetria su mappa catastale;  
[Tav.9] Profili altimetrici (x-x y-y z-z);  
[Tav.10] Schema Planovolumetrico;  
[Tav.11] Sagoma Ingombro Edifici - Altezza edifici circostanti  
[Tav.11a] Documentazione fotografica (con riferimento alla tav.11-1 Altezza edifici circostanti)  
[Tav.12] Allaccio Impianti (Gas, Enel, Idrico);  
[Tav.13] Recinzioni;  
[Tav.14] Impianti Fognatura (Planimetrie);  
[Tav.14a] Impianti Fognatura (Profilo fogna fecale);  
[Tav.14b] Impianti Fognatura (Profilo fogna pluviale-schema sezione A-A);  
[Tav.14c] Impianti Fognatura (Relazione e Calcoli);  
[Tav.14d] Impianti Fognatura (Partic.costruttivi dei punti di immissione nei collettori dinamici);  
[Tav.14e] Impianti Fognatura (Particolari costruttivi -pozzetti,impianti di sollevamento,vasche);  
[Tav.15] Fotoinserimento e render del progetto;  
N.1 CD contenenti la documentazione del piano in formato digitale (PDF).

