



COMUNE DI NAPOLI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

(ai sensi dell'art.26 comma 2 lettera a) della L.R. n°16/2004 e s.m.i.)

ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI

Area in via Nazionale delle Puglie

costituita esclusivamente dalla particella iscritta al N.C.E.U. foglio 61 part. 97

PROPONENTE:

Societa' Gruppo Servizi Ambienti Metropolitan s.r.l.

AMMINISTRATORE UNICO:

Anna Maria Rizzo

PROGETTISTA E COORDINATORE GENERALE DEL PUA:

arch. Fernando de Blasio

CONSULENTI:

arch. Vincenzo Veneziano

geom. Francesco Romano

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV.1

APRILE 2012

nome file

TAV1_relazione illustrativa SAM.doc

nome layout

-

stile di stampa

-

scala di stampa

-

Piano Particolareggiato d'iniziativa privata

(ai sensi dell'art.26 comma 2 della l.r.n.16/2004 e s.m.i.)

per l'area in Napoli alla Via Nazionale delle Puglie

Proprietà: Gruppo SAM

Progettista :Arch.Fernando de Blasio

Premessa:

La presente relazione è stata redatta e risulta descritta come segue:

- A- Descrizione dello stato di fatto;
- B- Descrizione sintetica delle indagini conoscitive ;
- C- Descrizione della proposta progettuale dell'intervento;
- D- Condizioni e trasformazioni generali dell'area;
- E- Il regime dei vincoli;
- F- La pianificazione-piano comunale dei trasporti e piano delle 100 stazioni;
- G- Piano della rete stradale primaria;
- H- Immobili esistenti;
- I - Procedura VAS;
- L - Opere di mitigazione;
- M- Previsione immissioni reti interne alla rete comunale esterna (allacciamenti).

A – Descrizione dello stato di fatto

In questa sezione si riferiscono sinteticamente le vicende storiche dell'area (desunte da alcune pubblicazioni) e del territorio contermini con le trasformazioni che le hanno interessate passando da area agricola ad area collegata allo sviluppo industriale dell'area est come depositi, e residenze lungo la via Nazionale delle Puglie e, nell'area immediatamente a valle di questa, come "Magazzini di approvvigionamento delle Ferrovie dello Stato".

Su quest'ultima parte, a partire dai primi anni del secolo scorso, è stato realizzato un notevole sbancamento portando le quote originarie (che avevano inizio e quota di livello sul fronte di Via Nazionale delle Puglie) per consentire i collegamenti su ferro tra l'area stessa e la rete ferroviaria.

Questi interventi sono stati attuati sull'area immediatamente a valle di quella in oggetto, che è rimasta invece invariata e risulta delimitata verso sud da una strada, attualmente chiusa, denominata via Vialone che si trova ad una quota superiore a quella dell'area in oggetto di circa mt.3,00.

Oggi dopo l'approvazione del PUA relativo all'Ambito 43 le iniziative previste dovrebbero essere attivate concretamente.

Allo stato, come si rileva dalla tavola n.7 dello Stato dei luoghi,relativamente all'intervento di PP in oggetto, nell'area insistono corpi edilizi adibiti a capannoni di deposito e servizi con un corpo destinato ad Uffici e portineria per i quali si prevede la totale demolizione.

Le costruzioni esistenti e le aree relative sono oggi utilizzate come sede logistica del Gruppo SAM che intrattiene rapporti di lavoro in tutta l'Italia (compresa quella insulare) alla quale accedono, quotidianamente, nello svolgimento delle azioni proprie di lavoro, sia autoarticolati con motrici (n. 6 TIR e n. 4 autocarri) che le auto dei dipendenti lavoratori ed impiegati (n.8).

L'area in oggetto è situata sul lato sud della Via Nazionale delle Puglie, e risulta accatastata nel foglio 61 alla particella n.97 di esclusiva e totale proprietà del gruppo SAM proponente il Piano Particolareggiato.

L'area è inclusa nella sesta Municipalità (istituita con le altre nove con Deliberazione del Consiglio comunale nel 2005) che comprende i quartieri di Barra, Ponticelli e di , San Giovanni a Teduccio.

In particolare l'area in oggetto rientra nel quartiere di Ponticelli che ha una superficie di 9,11 kmq. e 54.097 residenti che, sul totale di 117.641 abitanti rappresenta una percentuale del 45,98%.

Caratteristiche principali del Quartiere

Ponticelli è un grosso quartiere situato nella zona orientale, confina a nord con i Comuni di Casoria e Volla, ad est con Cercola e San Sebastiano al Vesuvio, a sud con il quartiere Barra e con il Comune di San Giorgio a Cremano ed a ovest con il quartiere di Poggioreale.

E' situato e confina ad est con l'autostrada, con il raccordo della tangenziale di Corso Malta ed con la superstrada per i paesi vesuviani.

Il quartiere risulta a circa 4 chilometri dalla Piazza Garibaldi ed altrettanti chilometri dall'Aeroporto di Capodichino.

Su via Argine c'è l'uscita Ponticelli-Barra della SS 162 che si imbecca al Corso Malta subito dopo i caselli di uscita della tangenziale.

Dall'Autostrada del sole, il quartiere, è raggiungibile dall'uscita Ponticelli-San Giorgio a Cremano della A3 e dall'uscita Napoli-Centro Direzionale-direzione Cercola dell'Autostrada A1 al Km. 758.

Il quartiere è collegato con il Centro della città tramite la Circumvesuviana- con la storica fermata di Ponticelli che porta a Piazza Garibaldi in 8 minuti e con le recenti fermate/stazioni della linea 3 Metropolitana in via Bartolo Longo (dotata di parcheggi per 200 auto) del Parco Vesuvio, di Via De Meis, di Villa Visconti, di via Argine, di via Madonnelle (con un attivo stazionamento per autobus e 100 posti auto dal dicembre 2009) e di via Botteghelle .

Nel quartiere sono presenti principalmente ambiti urbani, economici, sociali e culturali con un elevato tasso di criminalità.

La disoccupazione è molto elevata, anche per l'assenza di consistenti interventi e politiche mirate a fronte del forte peso della camorra presente nella zona con vari clan (come quello dei Sarno, protagonisti della famosa guerra di Ponticelli), dei De Luca Bossa ed altri.

Ponticelli, dopo il fascismo, restava una sorta di eccezione conservando il suo doppio carattere agricolo ed industriale.

I problemi cominciarono a sorgere con la ricostruzione dopo la seconda guerra mondiale (dalla quale il quartiere ne uscì fortemente danneggiato) e la grande speculazione edilizia che si ebbe nel periodo di Lauro.

Nel quartiere furono costruite molte case popolari che si rivelarono come rioni malsani e sovrappopolati, con una altissima densità- al 2007- (117.641 ab. per chilometro quadrato) che raccolsero anche la forte e numerosa immigrazione dall'interland ed anche gli sfollati da varie zone di Napoli dopo il terremoto del 1980.

Oltre a questi problemi Ponticelli sconta anche un elevato tasso di evasione scolastica e di disagio culturale.

Ciò malgrado il quartiere ha una sua propria identità sia storica che politica, infatti alcuni documenti storici testimoniano la presenza di insediamenti romani ed influenze religiose fenicie (emerse durante la ricostruzione post terremoto).

Ponticelli, inoltre ha avuto un ruolo importante nella rivoluzione partenopea durante la quale furono condannati a morte dai repubblicani molti elementi filo borbonici (13 impiccati come documentato nel libro dei morti della Chiesa Maria santissima della neve) sia durante le quattro giornate di Napoli.

Ponticelli è stato testimone di una strage nazista nella quale furono trucidati 34 innocenti.

E' oggi un quartiere molto degradato con strade poco frequentate ad eccezione della Via nazionale delle Puglie che collega la parte orientale di Napoli con la Provincia di Avellino ed i Comuni Vesuviani.

Nel quartiere, va segnalato, rivestendo un carattere sociale. il proliferare degli insediamenti abusivi e fatiscenti dei Rom che si stanno espandendo su suoli demaniali abbandonati (Via Malibrán e via Virginia Wolf bruciati).

Il quartiere è servito dalle linee autobus urbani ANM - con vari stazionamenti.

Oggi però va segnalato che sono in atto forti misure da parte delle Istituzioni locali finalizzate soprattutto verso il settore dei trasporti pubblici e del recupero urbanistico che si sono concretizzate, fra le altre cose, con l'allacciamento della zona più a nord con la Metropolitana linea 3, gestita dalla Circumvesuviana, inaugurata nel 2001, mentre si stanno per ultimare i lavori nella piazza antistante la fermata di via Bartolo Longo.

In tale luogo, l'intera piazza è stata infatti riqualificata con panchine ed al posto della piccola casetta in legno è stata realizzata una struttura a forma di treno con caratteristiche spaziose ed attrezzata al suo interno.

Nello spazio adiacente alla fermata sono state poi sistemate alberature ed una pensilina dando alla zona una nuova fisionomia certamente più dignitosa.

Un tuffo nel passato per gli anziani della zona ma anche un volto nuovo di una periferia che stenta ad avviarsi verso la sua riqualificazione.

Questa fase potrebbe certamente ed indiscutibilmente essere favorita sia con la realizzazione dell'intervento nell'Ambito 43 (PUA approvato nel dicembre 2009) che con il più modesto intervento in oggetto ed in conformità alle vigenti norme urbanistiche.

Queste iniziative private, in considerazione del fatto che Il quartiere ospita uno dei più grandi Centri sportivi polifunzionali della periferia di Napoli (il PalaVesuvio di via Argine che ha recuperato il Cinema-teatro "Pierrot" il quale rappresenta uno dei pochi centri culturali della zona orientale) stanno per essere integrate dalla costruzione dell'Ospedale del Mare (con quattro edifici capaci di 450 posti letto, un albergo con 50 posti letto per i familiari, una palazzina amministrativa-direzionale ed un centro commerciale) oggi in corso di completamento attraverso la procedura di Progetto di finanza sanitario.

Questa struttura sanitaria servirà mezzo milione di cittadini, compresa la popolosa fascia vesuviana, garantendo una occupazione di 400 nuovi posti di lavoro ed a regime, nel settore dei servizi, posti ad altre 600 persone, senza considerare il personale sanitario necessario al suo funzionamento.

In via Argine è stato di recente aperto un Centro commerciale Auchan, in prossimità della sede della Motorizzazione civile, dove sono già presenti aziende di notevole importanza (Whirlpool, Ansaldo Breda) .

Essendo stata approvata la Delibera di Giunta comunale In data 15 giugno 2007 per il Palaponticelli con lo schema di convenzione che lo definisce struttura di scala metropolitana assoggettata a vincolo di uso pubblico integrata da attività commerciali e spazi pubblici dovrebbe nascere il più grande Palaeventi (con una Casa della musica, della cultura e degli spettacoli) con una capienza di circa 12.000 spettatori da costruire attraverso investimenti privati che andrà a colmare la carenza nel capoluogo campano e nel Sud Italia di luoghi al coperto per concerti ed altre attività legate alla cultura ed allo spettacolo consentendo così di inserire Napoli nei tours musicali più significativi a livello internazionale.

Questo significativo intervento prevede anche la riqualificazione urbana della viabilità pubblica ad integrazione del Palaponticelli (con piazza pubblica, due livelli di parcheggi interrati per 3000 posti auto).

Tutto quanto innanzi relativamente al Palaponticelli è stato di recente riconfermato in occasione della presentazione di "Naplest" riportando le opere e le iniziative di riqualificazione.

B – La descrizione delle indagini conoscitive

L'area in oggetto, secondo la Tavola 6 Zonizzazione foglio n.9 della Variante al PRG, e come da CDU in data 06/05/2008 risulta classificata in zona Bb (Espansione recente), regolata dall' art. 33 comma 5 e 6.

L'area in oggetto rientra altresì in quella classificata "di interesse archeologico" tav.14 della Variante generale al PRG e dall' art.58 delle NTA e, pertanto, nelle Norme attuative della proposta di PUA in oggetto è stato previsto (vedere nella Tav.13) un apposito articolo, il n. 5 recante "procedura per la gestione del vincolo archeologico".

Come dettagliato dallo Studio geologico-tecnico (Tav.2), a firma del dott. geologo Modestino Ruggeri, articolato in quattro allegati (1.carte tematiche- 2.Indagine geognostica-

3. Prove geotecniche di laboratorio- e 4. Indagine geofisica) si deducono caratteristiche di area stabile (come riportato anche nel CDU rilasciato dal Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli) .

C – La descrizione della proposta progettuale

Come è stato detto, l'area risulta classificata in zona Bb (Espansione recente), regolata dall' art. 33, comma 5 e 6, in base ed in attuazione del quale si è proposto un intervento di ristrutturazione urbanistica utilizzando un indice di edificabilità al di sotto di quello massimo ammissibile che risulta di mc. 2,00/mq.

Scheda sintetica dell'intervento proposto (vedere tav.10)

Area complessiva costituita da:

- Superficie della particella n. 97 del foglio n.61 del NCEU permq. 10.676,00
Interamente in proprietà del proponente il PP.come da certificato catastale allegato.
- Parziale superficie dell'esistente marciapiede pubblico per.....mq. 581,00
da sistemare ed attrezzare a verde pubblico, in aggiunta a quanto previsto per il rispetto del D/1444/68 sulla proprietà.
- Residua superficie del marciapiede pubblico esistente per.....mq. 392,00
da riqualificare come previsto nel computo

In totale l'intervento si attuerà su una superficie di.....mq. 11.649,00

Le dotazioni standard (che in conformità al comma 2 dell'art.5 DM.1444/68 devono corrispondere all'80% della Slp di mq. 2118 e cioè pari a mq. 1.697) sono le seguenti:

- Sul totale di mq. 1.697 (su area della proprietà) questi sono stati articolati (in conformità al citato art.5 comma 2) al 50% in area a verde pubblico ed al 50% in area per parcheggio pubblico (nella tav.10 sono riportati mq. 847 per verde pubblico e mq.850 per parcheggio pubblico); per cui resta al netto delle aree standard una superficie di mq. 8.979 (Sf);
- Alle predette quantità destinate a Standard si andranno ad aggiungere quelle da recuperare sull' area esistente di marciapiede pubblico, per ulteriori mq. 973,00;
- Pertanto, le complessive aree per standard saranno pari a mq. 2.670,00 (mq. 1.697 + mq. 973);
- E' inoltre prevista la realizzazione di un breve tratto stradale di circa 14 m su un'area di 78 mq per consentire l'accesso all'area privata dalla nuova strada di collegamento tra via Nazionale delle Puglie e via Vialone prevista nel PUA dell'Ambito 43, pertanto le complessive aree di urbanizzazione primaria saranno pari a mq. 2.745,00 (mq. 2.667 + mq. 78), quantità che il proponente si impegna a realizzare come si preciserà nell'apposita Convenzione da stipulare.

La proposta, in conformità alle vigenti norme, prevede:

- Una superficie coperta dal corpo edilizio di mq.2.118 (mt.68,90 x mt. 30,75);
- Una cubatura lorda di mc. 11.860 (mq.2.118 x h media = mt. 5,60);
- Un rapporto di copertura pari al 23,78% della superficie in proprietà;
- Una superficie di vendita, all'interno della Slp, pari a mq. 1.500;

L'area interna scoperta pari a mq. 6.864 è prevista con le seguenti sistemazioni:

- Mq. 4.040 per circolazione interna al servizio dell'attività commerciale;
- Mq. 1.773 per stalli/posti auto (anche con posti per diversamente abili);
- Mq. 576 per area a verde e di mitigazione;
- Mq. 394 di marciapiedi.

L'intervento proposto prevede la demolizione dei corpi edilizi esistenti (pari a mc. 7.860), e la realizzazione di un'attrezzatura commerciale di media dimensione con una volumetria massima lorda di mc. 11.860 che risulta inferiore a quella ammissibile dalle vigenti norme (St di proprietà mq. 10.676 x mc. 2,00 = mc. 21.352).

La destinazione d'uso prevista è quella di cui alla lettera c) dell'art.21 delle NTA – Attività per la produzione di beni e servizi – in particolare commerciali.

L'Autorizzazione commerciale relativa alla tipologia M1/E è stata rilasciata dal competente Servizio al Commercio del Comune di Napoli in data 06/10/2009.

Il dimensionamento urbanistico delle attrezzature pubbliche è stato eseguito in conformità al DM. n. 1444/68 art.5 comma 2, prevedendo (vedere tav. 10) una superficie pari a mq. 1.694,40 (in quanto l'80% di SIp = a 0,80 di mq. 2.118 = mq. 1.694,40) da attrezzare in parti uguali tra area di parcheggio pubblico (prevista in mq. 850) ed area di verde pubblico (prevista per mq.847) in fregio alla via Nazionale delle Puglie ampliata, dopo le indicazioni ricevute in sede di recenti incontri con i Dirigenti del Settore Pianificazione urbanistica del Comune, di ulteriori spazi da recuperare dalla ampia area pubblica di marciapiedi (come specificato nella allegata tavola).

La superficie privata da destinare ai parcheggi di servizio alla attività commerciale prevista nel corpo edilizio risulta conforme sia alla l.r.1/2000 che all' art. 41 sexies LUN.

In base alla l.r. 1/2000, per la media distribuzione non alimentare – tipologia M 1 E, la disposizione dell'art.6 prescrive una quantità di parcheggio pari a mq. 0,80/mq. di superficie di vendita e cioè: Superficie di vendita = mq. 1.500x 0,80 = mq. 1.200, contro quanto invece previsto in mq. 1.773 (vedere tav. 10).

In base all'art. 41 sexies LUN, per i parcheggi di servizio alla attività commerciale si deve prevedere una superficie pari ad un mq. per ogni 10 metri cubi costruiti e cioè mc. 11.860 diviso 10 = mq. 1.186 contro quanto previsto dalla proposta di mq. 1.773.

Le due prescrizioni sono ampiamente soddisfatte avendo previsto per i parcheggi privati una superficie maggiore pari a mq. 1.773 (vedere tav.10).

La definizione del sistema di accessibilità futura e le sue interrelazioni con il sistema della mobilità esistente è stato redatto sulla base dello studio trasportistico allegato (vedi tav.12) che mostra la piena compatibilità dell'intervento con il sistema stradale, i flussi ed i carichi di traffico sia oggi esistenti che previsti, e delle prescrizioni del settore viabilità in sede di Conferenza dei servizi.

Per quanto relativo alle previsioni di piante e sistemazioni a verde nelle zone pubbliche si precisa quanto segue come indicato da esperto agronomo:

1. Sulla parte esterna alla proprietà, attualmente con funzioni di marciapiede pubblico, esiste un albero di acero che verrà inglobato nella parte di verde pubblico derivante dalla riqualificazione prevista dell'attuale marciapiede;

2. Gli alberi di eucalipto (n.7) esistenti attualmente all'interno dell'area privata, saranno sostituiti da alberi di laurocerasus (altezza media mt. 5,00, di portamento eretto, vigoroso, sempreverde, con foglie ovali rotondeggianti,color verde chiaro con fioritura in aprile) La scelta di questa pianta rustica è stata fatta anche perché non danneggia il tappeto erboso previsto al di sotto dell'albero (a differenza dell'eucalipto);
3. Sulle aree pubbliche destinate a standard saranno impiantati 30 alberi di laurocerasus su tappeto erboso costituito da ginepro strisciante;
4. Il predetto tappeto erboso sarà costituito da arbusti tappezzanti di piccole dimensioni, sempreverdi con portamento arcuato, ricadente e che formerà ampie macchie densamente ramificate larghe fino ad alcuni metri, con altezza compresa tra 15 cm.e 35 cm. Queste specie hanno fogliame di colore blu-verde e vengono utilizzate nei giardini e nelle aiuole stradali essendo di facile coltivazione e capaci di sopportare anche condizioni estreme; date le loro caratteristiche arbustive, non consentono di accedere e calpestare le parti verdi previste.
5. Nell'area da sistemare a verde pubblico è stato previsto un campo per il gioco delle bocce come luogo di aggregazione sociale

Sulla base degli ultimi incontri avuti presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica sono stati predisposti i seguenti elaborati:

TAV.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
TAV.2	ELABORATO GEOLOGICO-GEOTECNICO	
TAV.3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	SCALA 1:10.000 / 1.2.000
TAV.4	RELAZIONE TECNICA DI IMPATTO ACUSTICO	
TAV.5	INQUADRAMENTO URBANISTICO CON STRALCIO DELLE TAVOLE DEL PRG E DELLE N.T.A.....	SCALA 1:4.000 / 1:10.000 / 1:18.000
TAV.6	STATO DI FATTO DEL TERRITORIO CON INDICAZIONE INIZIATIVE IN CORSO (con stralcio dell'adottato PUA per l'Ambito 43.	SCALA 1:4.000
TAV.7	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON PROFILI ED INDICAZIONE DELLE RETI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' ESISTENTI.....	SCALA 1:500 / 1:200
TAV.8	PLANIMETRIA E PROFILI DI PROGETTO,SCHEMA VIABILITA' PEDONALE E CARRABILE E DELLE RECINZIONI, DETTAGLIO DELLE URBANIZZAZIONI	SCALA 1:500 / 1:200
TAV.9	SCHEMA DEGLI ALLACCI ALLE RETI ESISTENTI INTERNE DELLE AREE INTERNE E DELLE ARRE STANDARD PREVISTE	SCALA 1:500 / 1:10
TAV.10	PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE P.P. E DELLE DESTINAZIONI D'USO	SCALA 1:500
TAV.11	SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO DI FATTO E PROGETTO	SCALA 1:500
TAV.12	STUDIO TRASPORTISTICO	
TAV.13	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	

TAV.14 RELAZIONE ESTIMATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

TAV.15 DOCUMENTAZIONE TITOLARITÀ GIURIDICA DELLA PROPRIETÀ

TAV.16 ESTRATTO DI MAPPA E CERTIFICATO CATASTALE

TAV.17 SCHEMA DI CONVENZIONE

TAV.18 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAV.19 VISTE PROSPETTICHE DELL'INTERVENTO

TAV.20 AREE DA CEDERE AL COMUNE

TAV.21 QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV.22 PERIZIA ESIMATIVA

Si comunica, inoltre, che è stata attivata una procedura presso il SUAP, per ottenere le approvazioni ed i pareri necessari al rilascio del permesso di costruire di quanto proposto. Questa fase finale dell'iter è atto successivo alla approvazione urbanistica del PUA/Piano Particolareggiato.

Nelle predette documentazioni, di carattere edilizio-architettonico, sono comprese anche le viste prospettiche, peraltro non previste dalla D.G.R. n.834 - Area Generale di Coordinamento n.16, Governo del territorio - che alle pagine 19, 20, 21 e 22 punto 5.1 definisce gli "allegati da allegare ai PUA".

D – Condizioni e trasformazioni generali dell'area

Questa parte territoriale, nord-orientale del Comune di Napoli, risulta da sempre isolata nei confronti delle modificazioni della parte più meridionale dove vi è la presenza di attrezzature ferroviarie.

In questa area la città si è andata espandendo seguendo il tracciato della strada provinciale delle Puglie assumendo, nel tempo, le caratteristiche di interventi privati realizzati in base alle relative esigenze (senza alcuna continuità di fronte, come risulta dalla tavola di inquadramento territoriale scala 1:10.000 e 1:2.000 ed in particolare dalla posizione degli edifici posti ad est dell'area in oggetto).

Per la specifica caratteristica, relativa alla continuità del fronte edilizio sul lato sud della strada Nazionale delle Puglie, si precisa che la continuità delle costruzioni edilizie (tutte di scarsa qualità architettonica) termina sul confine ovest dell'area in oggetto dove esistono corpi edilizi a fronte strada, continuando, lungo tale tratto, con un muro, allo stato molto degradato e fatiscente alto oltre 4 metri molto impattante visivamente (con alle sue spalle il capannone industriale da demolire) Questo muro, verrà abbattuto per consentire un arretramento del confine attuale della proprietà al fine di realizzare le aree destinate a Standard (verde pubblico).

Questo intervento, come indicato graficamente nella tavola 8 (Planimetria e Profili di progetto con dettagli recinzioni e urbanizzazioni) e nella tavola 10, prevede, attraverso la riqualificazione dell'area esistente del marciapiedi pubblico, la realizzazione di una ampia apertura (lunga mt.130) della visuale verso sud (oggi vietata dall'esistenza del vecchio e fatiscente muro) Tale apertura visiva, sarà caratterizzata dall'area a verde prevista a confine con la proprietà privata, con tappeto erboso ed alberi, dotata di panchine e di

un campo da gioco delle bocce, e la separazione con l'area privata sarà definita dalla costruzione di un muretto (di altezza cm.50) in pietre di tufo listate e sovrastante ringhiera aperta.

Queste previsioni consentiranno l'apertura visiva del tratto di confine oltre alla realizzazione di aree sistemate ed attrezzate a verde pubblico e del parcheggio pubblico previsto sulla futura strada di ingresso e di servizio all'Ambito n.43.

Anche per la restante parte di confine si prevede la costruzione del muretto anzidetto, previsto anche lungo il tratto a Sud su via Vialone, che diventa strada di servizio per l'intervento dell'ambito 43 da sistemare con quote diverse da quelle attuali (vedere tav.8).

Per quanto relativo al corpo edilizio commerciale, questo sarà caratterizzato come indicato nel paragrafo delle caratteristiche edilizie (art.12 delle allegate NTA,tav.13) con elementi di tamponamento rifiniti sulle parti esterne con granigliato sottile di colore bianco ed infissi in alluminio con scotolari bianchi e vetrate del tipo a camera d'aria per una adeguata finitura costruttiva complessiva.

Nel procedere alla redazione della proposta di PUA sono stati osservati i relativi vincoli come di seguito riportati.

E – Il regime dei vincoli

L'area in oggetto come riportato nel CDU rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico (art. 58 delle NTA) come risultano indicate nello stralcio della tav. 14 della Variante generale al PRG. per il quale, nelle NTA della proposta di PUA all'art.5, sono state previste le relative modalità d'attuazione.

Attualmente, per tale area, oltre alla strumentazione urbanistica innanzi richiamata il Comune di Napoli ha predisposto altri strumenti relativi alla gestione del territorio ed alle modalità di trasformazione che si riportano sinteticamente.

F – La pianificazione - piano comunale dei trasporti e piano delle 100 stazioni

Il Piano comunale dei trasporti non interessa direttamente l'area in oggetto, ma piuttosto la confinante area dell'Ambito n. 43 per la quale è stata prevista, ed inclusa nel relativo PUA adottato ed in itinere fino ad oggi, una nuova sistemazione di accesso da Via Nazionale delle Puglie, che è stata riportata anche nelle tavole di progetto, e che si ritiene non incida con la proposta di PUA in oggetto.

G – Il Piano della rete stradale primaria

Il Piano della rete stradale primaria riconosce l'asse via Poggioreale, via Stadera e strada provinciale delle Puglie quale viabilità appartenente alla rete stradale primaria, a confine con il territorio del Comune di Casoria (vedere la tav.5).

Attualmente lungo l'attuale muro di cinta esiste un varco di accesso all'area dalla via Nazionale delle Puglie (al servizio dell'attività di logistica a tutt'oggi in essere) che nella proposta di PUA viene leggermente traslato per esigenze funzionali alle nuove attività commerciali previste.

Per quanto relativo al piano di zonizzazione acustica si rinvia all'apposito elaborato redatto dall'Arch. Paola Lembo (vedere tav.4).

Per quanto relativo al SIAD vigente si riferisce che la tipologia M1/E, come da richiesta presentata al Servizio Commercio e come già comunicato dal SUAP al Dipartimento Urbanistica, è stata autorizzata dal competente Servizio al Commercio del Comune di Napoli in data 06/10/2009.

H – Immobili esistenti

In merito agli immobili oggi esistenti si riferisce che questi, così come rappresentati nella tav.7 dello Stato attuale, saranno oggetto di totale demolizione per consentire l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione di cui alla proposta di PUA.

I – Procedura VAS

Per tale adempimento, in conformità al Decreto del Presidente della Giunta regionale Campania n. 17 in data 18/12/2009 riguardante il "Regolamento di attuazione della VAS" pubblicato sul BURC n.77 del 21/12/2009 ed alla Delibera n.203 del 08/03/2010 pubblicata sul BURC n. 26 del 06/04/2010, si allega alla complessiva documentazione di P.P. la dichiarazione (ai sensi degli artt. 38 e 47 del DPR n.445/2000) che attesta il criterio di esclusione dell'assoggettamento del PP alla procedura VAS a firma del sottoscritto progettista.

L – Opere di mitigazione

Tali opere sono previste sul confine ovest dell'area in oggetto e in parti adiacenti alle aree di sosta come effetto ornamentale.

In particolare sul tratto ovest dell'area in oggetto, che a seguito della demolizione del capannone esistente a confine con le costruzioni edilizie aliene, risulterà scoperto visivamente, si è proposto un intervento di mitigazione per garantire una sistemazione gradevole delle pareti cieche che si presenteranno,

Come indicato nella tav.10 lungo tale tratto si procederà alla realizzazione di una parte sistemata con tappeto erboso strisciante e con attecchimento di edera rampicante su apposito graticciato (esteso all'intero fronte edilizio) ed arbusti con valenza ornamentale.

Le essenze da piantare sono:

- Nerium oleander della famiglia Apocynaceae originaria delle regioni mediterranee dove cresce allo stato spontaneo come arbusto;
- Lonicera della famiglia delle Caprifoliacee sempreverdi particolarmente indicata per ornare muri, pergolati, recinzioni e come siepe;
- Ampelopsis della famiglia delle Vitaceae si sviluppa come cespuglio globoso, se non si fa arrampicare su un supporto;
- Gelsomino, in arbusto con un portamento rampicante e può sopportare temperature anche molto basse.

M – Previsione per immissione reti interne alla rete comunale esterna (allacciamenti)

In merito alla immissione delle reti interne di servizio per le previste attività nella rete comunale esistente si riferisce quanto segue:

- Le attuali ed esistenti attività logistiche da sostituire con le destinazioni commerciali previste sono servite da un sistema misto che ha ricevuto autorizzazione con licenza n.3927 in data 28/06/1984;
- L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di un corpo edilizio, destinato alle attività commerciali per una media superficie, attrezzato con aree e spazi di manovra ed aree di sosta privata (per i clienti/frequentatori del Centro) con percorsi pedonali e carrabili integrati con aree di verde privato;
- Questa articolazione richiede, pertanto, la realizzazione di adeguate reti infrastrutturali private separate ed autonome per lo smaltimento delle acque bianche e di quelle nere che confluiranno nella condotta municipale esistente che garantisce (con le sue dimensioni) una corretta immissione (vedere tav.9);
- In sede di progettazione idraulica oltre alla intensità di pioggia, che sarà presa in considerazione proveniente dalla superficie totale sia della copertura che dalle superfici scoperte impermeabilizzate, si terrà in conto quanto previsto dalla normativa europea UNI EN 12056-3:2001 e da quanto definito nella Deliberazione del Consiglio regionale in data 21/03/1990.
La portata da far defluire sarà, pertanto, proporzionata alle vigenti formule e normative che considerano la portata Q, l'intensità di precipitazione, le superfici, il coefficiente di deflusso ed il coefficiente di rischio.

Per determinare la curva di probabilità pluviometrica, sulla base della quale si è dimensionata la rete di smaltimento delle acque pluviali, si è utilizzata la formula:

$$h = a t^n \text{ dove } a \text{ è pari a } 0,46 \text{ ed } n \text{ è pari a } 0,52.$$

Le portate delle acque meteoriche sono state determinate con il metodo dei piccoli invasi dove il coefficiente assunto per determinare l'area ridotta è pari a 0,70. La pendenza media (minima) adottata è pari all'1,5% ed è stata ottimizzata cercando di mantenere costante la velocità di trascinamento.

Le tubazioni inoltre sono state verificate con il metodo Gaukler-Strickler. Il grado di riempimento adottato oscilla mediamente intorno al 50%. Questa scelta è di natura cautelativa, al fine di prevenire, per quanto possibile, precipitazioni a carattere eccezionale, dato che le tubazioni scelte vanno in pressione con un grado di riempimento superiore all'85%.

Le tubazioni che saranno utilizzate sono state sottoposte a verifiche di deformabilità, secondo il metodo Marston-Spangler e secondo ATV 127/88, considerando l'altezza minima del rinterro (testa del tubo pari a 70 cm.) utilizzando un adeguato software. I dati per il terreno sono:

- posa: letto di sabbia su magrone;
- rinfiacco: sabbia secca;
- rinterro: misto stabilizzato;
- tipo di compattazione: moderata (indice proctor >85%).

L'impianto di raccolta delle acque meteoriche delle coperture costituito da pluviali, tubazioni interrate in materiale plastico, pozzetti sifonati in cls vibrato, fino al recapito

nella rete di smaltimento comunale è stato dimensionato mediante il calcolo innanzi descritto e facendo riferimento alle vigenti normative prevedendo un carico idrico massimo di 46/mc/h corrispondente a 12,7 l/s.

L'impianto di smaltimento delle acque nere prevede la canalizzazione mediante una rete costituita da tubazioni e pozzetti di raccordo sifonati e non in cls vibrato con allaccio alla rete comunale utilizzando il recapito esistente (vedi autorizzazione), interrompendolo con pozzetto sifonato e pozzetto per prelievo campioni.

Il suo dimensionamento è stato eseguito ha fatto riferimento alle vigenti normative considerando in particolare:

- utenti serviti al giorno : 120 x 5 ;
- orario di esercizio: 12 ore;
- dotazione idrica: 80 lt/giorno/ = 0,11 lt.min. utente;
- coefficiente di maggiorazione per ora di punta :2,5;
- coefficiente di riduzione per perdite: 0,80;
- portata massima in arrivo alla fogna : $120 \times 5 \times 0,11 \times 2,5 \times 0,8 = 132 \text{ lt/min} = \text{lt/s } 7.92$.

Concludendo i carichi idrici massimi da inviare sono:

- acque bianche: 41 l/s
- acque nere: 7,92 l/s

Per le acque nere provenienti dai servizi destinati alle specifiche attività commerciali (clienti-utenti ed addetti) in sede successiva si considereranno le quantità previste dai regolamenti vigenti e che saranno, pertanto, attribuite al numero di utenze previsto per tali funzioni.

Lungo il tratto di confine tra l'area in oggetto e la via Nazionale delle Puglie, al di sotto della area dell'esistente marciapiedi pubblico confinante con la predetta area, esiste uno scatolare (0,70x1,25) con quota di scorrimento verso est a mt.6,00 al di sotto della quota del marciapiedi esistente.

In questa condotta pubblica, (come meglio sarà descritto nel progetto fognario in sede di richiesta di permesso di costruire) previo adeguata camera ispezionabile si prevede che si immettano sia la rete acque bianche che quella delle acque nere (vedere tav.8).

Per le acque bianche è prevista la realizzazione di una doppia rete per la captazione e lo smaltimento rispettivamente delle acque su area pubblica e di quelle su area privata.

La rete acque bianche in area pubblica capterà le acque del parcheggio pubblico previsto lungo la nuova strada di collegamento tra l'ambito 43 e la via Nazionale delle puglie. Le aree verdi pubbliche lungo via Nazionale delle Puglie saranno completamente permeabili e pertanto non è previsto alcun sistema di captazione; mentre le superfici pavimentate pubbliche, comprensive del marciapiede riqualficato e che complessivamente corrispondono ad una superficie di captazione largamente inferiore a quella dell'attuale marciapiede confinante con l'area, scaricheranno nella rete esistente lungo la strada mediante la predisposizione di adeguate pendenze.

La rete acque bianche in area privata capterà le acque provenienti dalle pluviali di raccolta dalla copertura del corpo edilizio e dalle caditoie previste sulle aree scoperte (pozzetti con sifone idraulico, munito di tappo a tenuta per l'ispezione e ventilato fino al tetto è stata proporzionata alle relative superfici, prevedendo anche l'afflusso di origine meteorica).

Tali reti prevederanno anche di evitare l'inquinamento delle acque meteoriche dilavanti tutte le superfici scoperte (con eventuali impianti di separatori di olio, grassi e idrocarburi per le aree di sosta).

In particolare saranno evitati gli accumuli all'aperto di materiali, prodotti e sottoprodotti che possano essere causa di fenomeni di trascinarsi o di solubilizzazione di inquinanti da parte delle acque di pioggia.

Tali reti iniziano con tratti di diametro 200 a partire dal piede delle pluviali munite di sifone e pozzetto ispezionabile per proseguire (come graficamente indicato nella tav.8) con

diametri maggiori fino al recapito finale nella rete comunale previo pozzetto di ispezione con diametro 500.

Tutte le aree verdi indicate graficamente nella tavola 10, avranno sottotraccia adeguato impianto idrico per garantire opportunamente il loro innaffiamento.

La rete nera proveniente dai servizi igienici previsti all'interno del citato corpo edilizio (due servizi igienici oltre ad uno per diversamente abili per i clienti e due servizi igienici con due docce per i dipendenti) inizia con tubazioni da 300 opportunamente munite di pozzetti ispezionabili lungo il loro previsto percorso fino a confluire in tubazioni di diametro maggiore (500) prima di immettersi nella rete comunale (con pozzetto ad intercettazione idraulica).

Per tali utenze sono stati considerati adeguati flussi d'esercizio proporzionati alle affluenze massime giornaliere (Area di vendita di mq. 1.500 pari ad una equivalente presenza di 300 clienti/ora che per le 12 ore di funzione giornaliera del Centro equivale ad un massimo di 3.600 utenti /giorno).

Anche tale rete avrà adeguato pozzetto di ispezione posto al confine di proprietà tra la parte privata e quella pubblica, con tubazione finale con diametro 500.

Tutte le condotte saranno poste sotto regolari livellette, con giunti di chiusura a perfetta tenuta capaci di resistere, con sicurezza e senza perdita di gas o di liquidi, alle pressioni cui potranno essere soggette in dipendenza del funzionamento delle reti.

Tutti i cambiamenti di direzione saranno realizzati con pezzi speciali curvi e le diramazioni con pezzi speciali con angoli da 30 a 45 gradi.

Si riferisce, infine, che le voci del Computo metrico estimativo hanno fatto riferimento al prezzario vigente e riguardano le opere previste per le urbanizzazioni primarie che il proponente si impegna a realizzare come opportunamente sarà definito nella Convenzione da sottoscrivere. Le opere previste in tale elaborato sono state così articolate (comprendendo sia le opere di demolizione delle parti esistenti che quelle per la loro definitiva sistemazione):

A - area parcheggio (ex DM 1444) – mq.850

B - area verde (ex DM 1444) – mq.847

C - area marciapiede pubblico – mq.973 di cui:

C1 – area destinata a verde

C2 – area nuovo marciapiede

Il progettista incaricato dalla proprietà "Gruppo SAM" dott. Arch. Fernando de Blasio

L'Amministratrice unica del Gruppo SAM

Napoli 19 gennaio 2011