

PROGETTO PRELIMINARE

17.00
25-SET. 2013



Ufficio

PIU

Casalnuovo

di Napoli

Progetto P07
Parcheggio Lancellotti
TITOLO:
Relazione tecnico-illustrativa

R.1

Rev. 01



Data

Settembre 2013

R.U.P.	ing. Giuseppe Savoia - Resp. Settore III - Pianificazione urbanistica e LL.PP.				
Progettista	arch. Vincenzo Marra <i>Vincenzo Marra</i>				
Supporto Tecnico Amministrativo al R.U.P	arch. Carmela Mascolo <i>Carmela Mascolo</i>				
Revisione	0	1	2	3	
Redatto/...../...../...../...../...../...../...../.....	
Controllato/...../...../...../...../...../...../...../.....	
Approvato/...../...../...../...../...../...../...../.....	

Premessa

Con Delibera di C.C. n. 2 del 27.01.2011 sono stati approvati il Documento di Orientamento Strategico (D.O.S.) del Comune di Casalnuovo di Napoli e il programma preliminare di PIU Europa con relative schede di sintesi degli interventi con cui è stata prevista l'attuazione, tra gli altri, dell'intervento denominato *S06* relativo alla realizzazione di un parcheggio di supporto delle attività e degli utenti di palazzo Lancellotti di Durazzo.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 192 del 06.06.2012 sono state approvate integrazioni ed approfondimenti al "Programma Integrato Urbano della Città di Casalnuovo di Napoli" con relative schede di sintesi e schede tecniche dei progetti previsti, tra i quali il progetto *P07* relativo alla realizzazione di un parcheggio di supporto delle attività e degli utenti di palazzo Lancellotti di Durazzo.

In data 18.06.2012 tra la Regione Campania e il Comune di Casalnuovo di Napoli è stato sottoscritto l'Accordo di Programma per il Programma Integrato Urbano PIU Europa in cui è incluso l'intervento in oggetto.

Con Determina Dirigenziale n. 25 del 07-02-2013 del III Settore Pianificazione Urbanistica e LL.PP. è stato conferito all' arch. Carmela Mascolo l'incarico di supporto al RUP nella progettazione preliminare finalizzata alla redazione della variante urbanistica, di un parcheggio a servizio del palazzo Lancellotti di Durazzo.

L'intervento è stato previsto nel Programma delle OO.PP. 2013-2015 adottato con Delibera di G.C. n. 1/2013 e approvato in uno al Bilancio Comunale con delibera di C.C. n. 20/2013.

In data 07.03.2013, ai sensi degli artt. 7 e seguenti della legge 241/90 ed artt. 11 e 15 del DPR 327/2001, è stato notificato ai proprietari delle aree interessate dal progetto l'avvio del procedimento finalizzato all'autorizzazione all'accesso ai luoghi.

In data 15/04/2013, con nota prot. n. 15937, i proprietari delle particelle nn. 252, 253, 292 e 449 hanno presentato osservazioni sulle opere a farsi, chiedendo, tra le altre cose:

- "(...) che il vincolo preordinato all'espropriazione sia posto esclusivamente sulle particelle 36 e 292 del foglio 11";
- che la rideterminazione dell'indennità di espropriazione delle espropriande porzioni delle particelle 449 e 253 del foglio 11 sia determinata in base alla differenza tra il valore venale dell'immobile considerato nella sua interezza ed il prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione.

1. Localizzazione dell'intervento e descrizione dell'area

L'intervento è localizzato nell'ambito urbanizzato di Licignano, frazione del Comune di Casalnuovo di Napoli sita a nord-est del territorio comunale, in una posizione geografica particolarmente rilevante all'interno del tessuto urbano della città.

Tale ambito infatti è localizzato a ridosso del centro storico della città ed è facilmente raggiungibile grazie alla vicinanza all'uscita dell'asse mediano e alla presenza dei principali assi viari di collegamento con i comuni di Afragola, Acerra e Pomigliano D'Arco.

L'area da destinare a parcheggio ha una superficie di circa mq 4.500 ed è compresa tra via San Giuliano e palazzo Lancellotti di Durazzo.

Si tratta di aree per lo più libere all'interno del centro abitato inserite in un contesto in gran parte urbanizzato servito da via San Giuliano, via Siviglia, via XXV Luglio e via Vittorio Emanuele III e delimitato da complessi residenziali singoli e condominiali di recente formazione, con la presenza di opere di urbanizzazione primaria - fogne, strade, illuminazione pubblica, ecc. - .



Figura 1. vista aerea con individuazione dell'area di progetto

In un raggio di 700 m sono localizzate varie strutture pubbliche, dal più vicino palazzo Lancellotti di Durazzo, alla Parrocchia di San Nicola di Bari di via Vittorio Emanuele III, all'ufficio postale, al cinema-teatro, alle due sedi del II Circolo Didattico "Francesco Forgione" di viale dei Tigli, alla Parrocchia Maria SS. Addolorata e alla scuola professionale di via Pigna, al Palazzetto dello Sport di viale delle Ginestre, alla Scuola Elementare "Aldo Moro" di via G. Marconi e all'Istituto De Nicola di via Benevento.

2. Individuazione catastale

I terreni interessati dall'intervento revisionato sono identificati al foglio di mappa catastale n.11 con le particelle nn. 36, 252, 253, (per una superficie di circa 240 mq) 254 e 292 (per una superficie di 1034 mq).

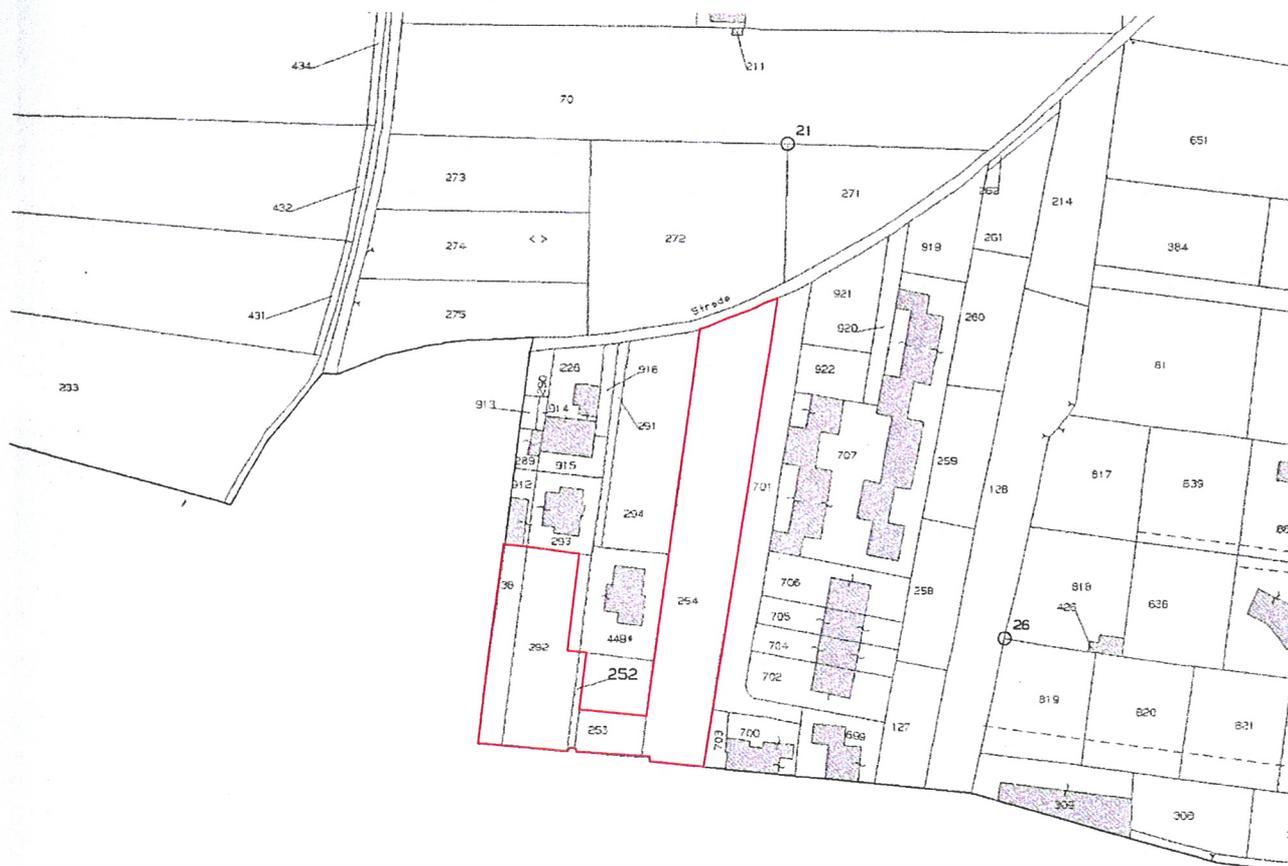


Figura 2. Planimetria catastale con individuazione area di progetto

L'area si presenta libera da costruzioni e recintata solo in corrispondenza delle particelle n. 253 e 254.

L'accesso carrabile all'area è localizzato direttamente su via San Giuliano, in corrispondenza della particella n. 254, dove la recinzione in muratura è interrotta da un cancello in ferro. (fig. 4)

Un accesso pedonale è localizzato su piazza Principe Lancellotti di Durazzo, ma tale accesso è allo stato attuale inibito dalle transenne apposte a protezione dell'area. (fig. 5)

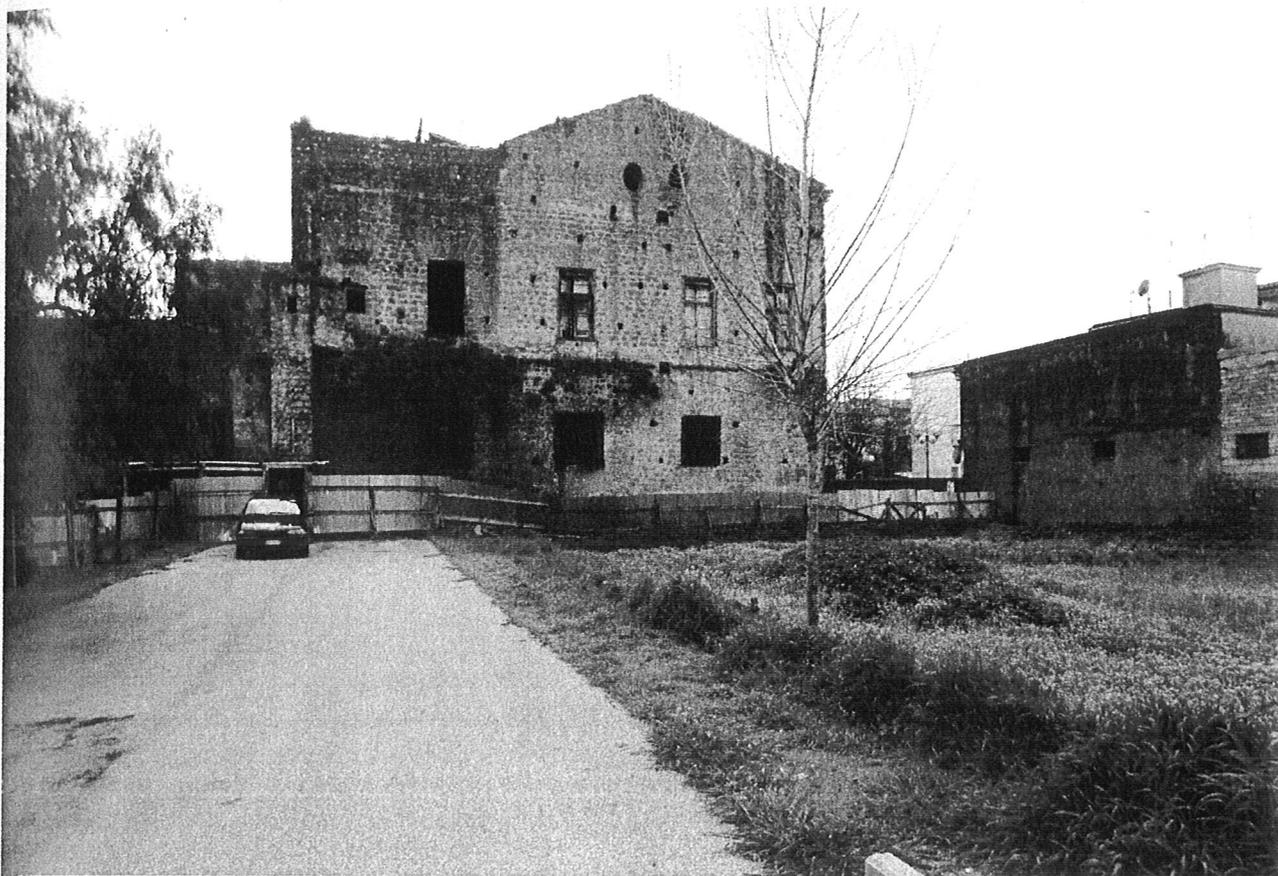


Figura 3. Via G. Galilei e palazzo Lancellotti di Durazzo



Figura 4. Via San Giuliano, accesso esistente all'area di parcheggio dalla particella n. 254



Figura 5. Piazza Principe Lancellotti di Durazzo, ingresso pedonale esistente all'area di progetto

2. Scelte progettuali

2.1 La dimensione del parcheggio

Per l'area in esame è stato richiesto un intervento finalizzato alla realizzazione di un parcheggio a raso, funzionale al soddisfacimento sia dell'attuale fabbisogno, sia di quello che si determinerà a seguito del recupero di palazzo Lancellotti di Durazzo, progetto intrapreso all'interno del programma PIU Europa.

Il progetto proposto si pone l'obiettivo di soddisfare il requisito della dotazione minima di aree a parcheggio, così come previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Casalnuovo di Napoli.

L'art. 78 "Spazi per parcheggi" del Regolamento Edilizio Comunale testualmente recita: " (...) Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali di media o grande distribuzione devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni venti metri cubi di costruzione, come previsto dalle norme di attuazione *ovvero non inferiori alle quantità di cui al D.M. 2 aprile 1968 ed alla L.R. 1/2000.*"

La dotazione minima di aree a parcheggio deve dunque soddisfare, da un lato, il requisito dei quattro mq/mc di costruzione e dall'altro quello di cui all'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68.

Palazzo Lancellotti di Durazzo, di cui il parcheggio in oggetto sarà pertinenza, presenta un volume di circa 15.000 mc e una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di circa 3.500 mq.

Applicando sia il rapporto dello 0,2 mc/mq, che quello previsto dall'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68 di cui sopra, si determina la necessità di un'area a parcheggio di pertinenza del palazzo, di superficie non inferiore a 3.750 mq.

Per un più corretto dimensionamento del parcheggio, si è anche tenuto conto dell'effettivo affollamento previsto per Palazzo Lancellotti di Durazzo, derivante dalle attività che ivi troveranno luogo a seguito del suddetto intervento di recupero.

Il massimo affollamento previsto è stato calcolato nella misura di 335 persone/giorno (Cfr. Relazione Tecnica finalizzata alla richiesta di Parere di conformità antincendio avanzata per Palazzo Lancellotti di Durazzo).

Ipotizzando quindi una media di n. 3 persone per automobile, nei giorni di massimo affollamento della struttura, si prevede la necessità che il parcheggio ospiti un numero non inferiore a 110 posti auto.

Per soddisfare dunque il requisito della dotazione minima di aree a parcheggio e realizzare un'opera realmente funzionale alle esigenze della collettività, sarà necessario prevedere un'area a parcheggio della dimensione minima di 3.750 mq che contenga almeno 110 posti auto.

2.2 L'accessibilità e la percorribilità

Rispetto alla versione datata aprile 2013, il progetto revisionato riduce il numero dei posti auto da 170 a 110.

Ciò ha determinato modifiche sia dal punto di vista dell'impianto distributivo che dell'accessibilità: prevedendo un numero minore di posti auto si è venuta a creare una diversa e più agevole disposizione degli stalli di sosta, che ha reso non necessario il doppio accesso all'area di parcheggio.

La nuova soluzione ipotizzata prevede dunque un unico accesso carrabile da via San Giuliano e il ricorso, per un tratto, ad una carreggiata a doppio senso di circolazione, della dimensione minima di 7,00 m, oltre i marciapiedi.

La superficie necessaria alla realizzazione del parcheggio è stata conseguentemente ridotta da 5.500 mq a 4.500 mq.

2.3 L'impianto planimetrico

L'impianto planimetrico del parcheggio deriva innanzitutto dalla necessità di collegare Palazzo Lancellotti di Durazzo a via San Giuliano, collegamento che può avvenire agevolmente utilizzando per intero le aree corrispondenti alla particella catastale n. 254.

Sfruttando però solo le aree della suddetta particella (della superficie di 2.641 mq) non sarebbe possibile realizzare un parcheggio adatto a contenere i 110 posti auto previsti, potendone al massimo contenere, per la particolare forma rettangolare allungata del lotto, un numero di circa 60.

Si rende dunque necessario inglobare nel progetto le aree individuate dalle particelle n. 36, 252, 292 e 253, necessarie anche al fine di collegare pedonalmente l'area del parcheggio alla Piazza Principe Lancellotti di Durazzo, accesso principale al palazzo.

L'utilizzo della particella 253 (giardino pertinenziale della particella 449) oggetto di osservazione ritenuta parzialmente recepitibile, è stato limitato alla quota parte necessaria a collegare le due ali del parcheggio e a garantire il superamento delle barriere architettoniche e il sicuro ed agevole percorso carrabile ai veicoli.

3. Descrizione dell'intervento

La soluzione prescelta porterà alla realizzazione di un parcheggio di circa 4.500 mq, che ospiterà 110 posti auto delle dimensioni di 2,50 x 5,00 m.

Tali posti auto saranno serviti, per il tratto corrispondente alle particelle n. 253 e 254, da una carreggiata a doppio senso di circolazione della dimensione minima di 7,00 m (oltre i marciapiedi), mentre per il restante tratto, da carreggiate ad unico senso circolatorio della dimensione variabile dai 5,00 ai 6,00 m di larghezza (al netto dei marciapiedi).

In tal modo verrà garantita ovunque una fruizione dello spazio sicura ed agevole.

L'accesso carrabile all'area sarà localizzato su via San Giuliano, mentre un ampio varco pedonale sarà previsto su piazza Lancellotti di Durazzo, in modo tale da permettere all'utenza di giungere all'ingresso principale del palazzo direttamente dal parcheggio.

Dei 110 posti auto, conformemente a quanto previsto dalla Legge n. 13/1989 sul superamento delle barriere architettoniche, 3 saranno riservati ai portatori di handicap e saranno localizzati a sud, nel punto più vicino all'area pedonale di piazza Principe Lancellotti di Durazzo, in modo da ridurre le interferenze con i veicoli in manovra. Tali stalli saranno raccordati al marciapiede a mezzo di rampe con pendenza non superiore al 15%.

All'interno dell'area di parcheggio saranno realizzati marciapiedi delle dimensioni minime di 1,20 m, con cordoli prefabbricati, pavimentati con cubetti di porfido di piccole dimensioni, posti in opera su letto di sabbia e sottostante massetto in conglomerato cementizio.

Per gli stalli di sosta saranno utilizzate pavimentazioni drenanti grigliate in csl, in modo da garantire un'alta percentuale di permeabilità della superficie tale da mantenere l'equilibrio idrogeologico dell'area e contenere così l'impatto dell'intervento.

Il parcheggio sarà dotato di un impianto di pubblica illuminazione a norma di legge e di un impianto di smaltimento delle acque meteoriche, con allacciamento alla pubblica fogna comunale.

L'opera non presenta difficoltà tecniche di rilievo: trattasi infatti di un lavoro stradale ordinario da condurre con le normali cautele dovute alla presenza di reti di sottoservizi in prossimità dell'attuale sede stradale.

4. Rete fognaria

La rete fognaria sarà costituita da una tubazione in PVC rigido di diametro Ø 300, raccordata con pozzetti in calcestruzzo prefabbricato da 50x50 cm e con pendenza tale da assicurare il normale deflusso delle acque.

Al collettore principale si allacceranno tubazioni in PVC rigido di diametro Ø 200 collegate alle caditoie di raccolta delle acque piovane. Le caditoie saranno del tipo in cls prefabbricato di dimensioni 50x50x40 opportunamente sifonate e munite di chiusini in ghisa.

Il regolare smaltimento delle acque piovane sarà garantito anche dalla scelta, per gli stalli di sosta, di pavimentazioni grigliate in massetti di cls inerbiti, che consentiranno un più rapido drenaggio dell'acqua nel terreno sottostante.

Tale pavimentazione sarà costituita dai seguenti strati:

- strato di sottofondo, dello spessore di 30 cm, costituito da misto granulare miscelato con humus, in modo da garantire una vegetazione rigogliosa anche in assenza di pioggia. Sul suddetto strato di

sottofondo verrà posato un manto di geotessile a filo continuo del peso di ~150 g/m² avente funzione di migliorare il contenimento della sabbia di allettamento.

- strato di allettamento, dello spessore di 3-5 cm, costituito da sabbia alluvionale o di frantumazione proveniente da materiali alluvionali o da materiali di cava con una buona resistenza geomeccanica.
- pavimentazione in grigliato erboso, con i masselli in cls posati direttamente sul letto di sabbia livellato, le cui cavità verranno riempite con materiale idoneo per consentire l'inerbimento.

5. Impianto di pubblica illuminazione

Il parcheggio sarà dotato di un impianto di pubblica illuminazione a LED, attraverso la realizzazione di circuiti con la posa in opera di circa 50 pali in acciaio zincato di altezza fuori terra di 6,00 m. posti ad intervalli di 15,00 m.

Il cablaggio correrà all'interno di cavidotti in PVC flessibile corrugati esternamente, interrati e intervallati dai pozzetti di derivazione dei punti luce.

Nonostante i sistemi a LED abbiano un costo iniziale maggiore rispetto alle soluzioni tradizionali, presentano notevoli vantaggi, che vengono di seguito esposti:

- risparmio energetico: a parità di illuminazione, con la tecnologia LED si ha un risparmio energetico rispetto all'illuminazione tradizionale;
- minor inquinamento luminoso rispetto alle lampade tradizionali: le lampade al sodio, essendo omnidirezionali, diffondono la luce in tutte le direzioni con il risultato che l'efficienza luminosa finale corrisponde al 50% di quella emessa; i LED invece, essendo direzionali per costruzione, emettono un fascio luminoso definito e quindi riducono al minimo l'inquinamento luminoso;
- riduzione dell'impatto ambientale per la totale assenza di metalli inquinanti;
- maggior durata: le lampade a tecnologia LED hanno una aspettativa di vita di gran lunga superiore rispetto alle lampade con tecnologie tradizionali: nel primo caso si registra una durata media di utilizzo superiore alle 50.000 ore (almeno 12 anni), contro le 4000-5000 ore (11-14 mesi) delle lampade al sodio ad alta pressione;
- riduzione dei costi di manutenzione: i costi di manutenzione degli apparati di illuminazione a LED sono stimati nell'ordine di un decimo rispetto agli impianti tradizionali al sodio.

6. Descrizione sintetica dei lavori

Sinteticamente, l'intervento sarà composto dalle seguenti lavorazioni:

- **demolizione e ricostruzione:** demolizione di un tratto della pavimentazione esistente di via Galilei e rimozione delle alberature esistenti; demolizione delle recinzioni esistenti compreso il cancello su via S. Giuliano.

- **opere stradali:** scavo di sbancamento sull'area di parcheggio, con relativo trasporto a discarica e posa del pacchetto stradale (strato di base, binder e tappetino di usura in conglomerato bituminoso, e pavimentazioni grigliate drenanti in cls inerbite per gli stalli di sosta); realizzazione di marciapiedi e cordoli.
- **rete fognaria:** scavi in sezione, posa delle tubazioni per il deflusso (condotte scatolari, condotte secondarie e pozzetti sifonati con caditoia), collegamenti al sistema fognario esistente e rinterrati.
- **pubblica illuminazione:** scavi in sezione, realizzazione di pubblica illuminazione a LED attraverso la realizzazione di circuiti con la posa in opera di pali in acciaio zincato di altezza fuori terra di 6,00 m. posti ad intervalli di 15,00 m.
- **segnaletica:** tracciamento della segnaletica orizzontale (stalli, corsie, frecce, fasce d'arresto, passi pedonali, zebrature) eseguita mediante applicazione di vernice rifrangente di colore bianca o gialla permanente e posa della verticale (segnali su pali).
- **recinzioni:** realizzazione di recinzione in cemento armato dell'altezza di 1.50 m.
- **sistemazione del verde:** posa di alberature ad alto fusto.

7. Cronoprogramma delle fasi attuative

L'attuazione del progetto PIU Europa P07 "Parcheggio Lancellotti" prevede il ricorso alla procedura di variante alla strumentazione urbanistica vigente, di cui all'art. 19 del Dpr 327/2001 e ss.mm.ii. in combinato disposto con l'art. 3 del regolamento di attuazione per il governo del territorio 4 agosto 2011, n.5.

Di seguito il cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione e approvazione del progetto preliminare, a partire dalla notifica dell'avvio del procedimento ai proprietari del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio e della predisposizione del progetto preliminare.

Attività	giorni
Avvio del procedimento con avviso ai proprietari del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi della L. 241/90	0
Predisposizione del progetto preliminare	30
Delibera della G.C. di approvazione del progetto preliminare quale proposta al Consiglio Comunale di adozione della Variante ai sensi dell'art. 19 del Dpr 327/2001	7
Comunicazione ai proprietari del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11 del Dpr 327/2001 (almeno 20 gg prima del Consiglio Comunale)	30
Deposito presso la segreteria dell'Amministrazione Comunale per presa visione e pubblicazione sul BURC e sul sito-web del Comune	
Richiesta dei pareri di competenza	
Presentazione delle osservazioni da parte di soggetti interessati, sia pubblici che privati	60
Delibera di C.C. di adozione della variante con valutazione delle osservazioni e controdeduzioni	7
Trasmissione alla Provincia per parere di coerenza al PTCP	60
Deliberazione del C.C. di approvazione della Variante urbanistica	20
Decreto sindacale e pubblicazione sul BURC	10

8. Aspetti urbanistici

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, l'area di intervento ricade per circa 1.000 mq in zona bianca - art. 9 del DPR 380/01 - (B3 "residenziale di completamento" stralciata in sede di approvazione del PRG a norma del decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 546/97), per circa 930

mq in zona F3 "verde a parco", per circa 850 mq in strada di progetto, per circa 770 mq in fascia di rispetto stradale e per 950 mq circa in area destinata a parcheggio.

Nel progetto proposto l'area sarà destinata a parcheggio pubblico al servizio dell'utenza che si determinerà a seguito del recupero di palazzo Lancellotti di Durazzo.

La suddetta destinazione non risulta del tutto coerente con le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente, pertanto si rende necessario il ricorso alla procedura di variante alla strumentazione urbanistica vigente, di cui all'art. 19 del dpr 327/2001 e ss.mm.ii. in combinato disposto con l'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio 4 agosto 2011, n.5. (Cfr. elaborato R.3 Rev. 01 "Studio di inserimento urbanistico e proposta di variante")

9. Aspetti economico-finanziari

L'area oggetto di intervento non risulta di proprietà pubblica e quindi si rende necessario il ricorso a procedure espropriative, per le quali si rimanda all'elaborato R.6 Rev. 01 "Piano particellare di esproprio".

Il costo complessivo dell'opera sarà di 1.192.777,90 euro, come da quadro economico di cui all'elaborato R.5 Rev. 01 "Quadro economico riepilogativo" e sarà finanziato con fondi TAV (Accordo Procedimentale del 30 luglio '99 tra Regione Campania - Provincia di Napoli - Comune di Casalnuovo di Napoli - FS SpA e TAV SpA, avente per oggetto l'approvazione del progetto degli Adeguamenti sul tratto A.V. Roma - Napoli dal km 209 + 760 al km 216 + 616 della Variante alla Linea Lenta Cancellone - Napoli dal km 0 + 000 al km 7 + 682, della Stazione AV Campania Afragola e della Circumvesuviana tratto dal km 0 + 880 al km 5 + 043 e successiva modifica avvenuta in data 22 maggio 2012 Rep. n. 3521).

Casalnuovo di Napoli

Il Tecnico
