

# ReStart Scampia

un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex lotto M

CUP: B61B22000670006

Il Dirigente

arch. Massimo Santoro

Gruppo di progettazione

arch. pian. Erika Fricchione  
arch. Agrippino Graniero  
arch. Giuseppe Runfola  
arch. Anna Scotto di Tella (coordinamento)

Scala

Revisione

febbraio 2022

Nome elaborato

01\_Relazione tecnica e generale

## RELAZIONE TECNICA E GENERALE

### Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. OGGETTO DELL'INTERVENTO.....	2
3. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO .....	3
4. INQUADRAMENTO GENERALE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO .....	5
4.1 Contesto storico- sociale.....	6
4.2 Inquadramento territoriale e strumenti di pianificazione sovraordinata.....	7
4.3 Inquadramento urbanistico e vincolistico dell'Area 1A.....	10
4.4 Inquadramento urbanistico e vincolistico dell'Area 1B.....	13
4.5 Inquadramento urbanistico e vincolistico dell'Area 2.....	14
5. STUDI PRELIMINARI DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO .....	16
5.1 Aspetti climatici.....	16
5.2 Aspetti agronomici.....	17
5.3 Aspetti geomorfologici e geologici.....	19
5.4 Interferenze .....	20
5.5 Aspetti architettonici dell'edificato esistente .....	21
5.5.1 Aspetti tecnici della Vela B da riqualificare.....	22
6. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	25
7. DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE .....	29
7.1 Aspetti funzionali- tecnici e prestazionali dell'intervento nell'area 1A .....	30
7.2 Aspetti funzionali - tecnici e prestazionali dell'intervento nell'area 1B .....	32
7.3 Aspetti funzionali - tecnici e prestazionali dell'intervento nell'area 2 .....	33
8. INDIRIZZI PER I SUCCESSIVI LIVELLI DI PROGETTAZIONE E PER LA FASE ESECUTIVA.....	37
9. CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE .....	41
10. ASPETTI ECONOMICI DELL'INTERVENTO.....	41
10.1 Stima dell'importo delle opere .....	41
10.2 Quadro economico dell'intervento.....	43
11. ELENCO ELABORATI .....	44

## 1. PREMESSA

---

Il Comune di Napoli, nell'ambito della Zona omogenea 1 della Città Metropolitana di Napoli, redige il presente progetto integrato denominato **“ReStart Scampia\_un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M”** finalizzato al miglioramento di ampie aree urbane degradate. Tale azione è promossa dal Decreto del 6 dicembre 2021 del Ministero dell'Interno - Dipartimento per gli affari interni e territoriali – Direzione centrale della finanza locale – in attuazione della linea progettuale *«Missione 5 – Componente 2 – Investimento 2.2 Piani Urbani Integrati»* prevista nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per il periodo 2022-2026.

## 2. OGGETTO DELL'INTERVENTO

---

Il progetto **“ReStart Scampia\_un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M”** si inserisce nel più esteso intervento di riqualificazione urbana *“Restart Scampia: da margine urbano a nuovo centro dell'area metropolitana”* che coinvolge l'area delle Vele di Scampia, denominata Lotto M, già promosso dal Comune di Napoli e in parte avviato attraverso diverse fonti di finanziamento come di seguito indicato:

- l'intervento relativo all'abbattimento delle tre “Vele” A, C e D e alla riqualificazione della “Vela” B è cofinanziato dal *Programma straordinario per la sicurezza delle Periferie* per € 17.970.171,00 e dal *Piano di Sviluppo e Coesione della Città metropolitana di Napoli (ex Patto per Napoli)* per € 9.000.000,00;
- il *Piano di Sviluppo e Coesione della Città metropolitana di Napoli*, nell'ambito dell'intervento denominato *“Completamento degli interventi di rigenerazione urbana del centro della Città metropolitana”*, che contiene interventi connessi all'abbattimento delle Vele e alla riqualificazione dell'area interessata, con un finanziamento di € 18.381.584,80 avvia la rigenerazione del Lotto M e delle aree circostanti - compresa la realizzazione di alloggi temporanei sull'area di sedime della Vela A per un importo di € 4.612.082,00. Inoltre, nell'ambito del progetto di riqualificazione del quartiere di Scampia il *Piano di Sviluppo e Coesione della Città metropolitana di Napoli (ex Patto per Napoli)* con € 2.618.415,21 concorre al completamento delle opere di adeguamento edile ed impiantistico della Facoltà di Medicina e Chirurgia di Scampia.

Gli interventi previsti dal presente *Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica* riguardano la manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie pubbliche esistenti, il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, in coerenza con gli obiettivi fissati dalla Missione 5 – Componente 2 – Investimento 2.2 – *“Piani Urbani Integrati”* del PNRR.

Il presente *Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica*, come disciplinato dall'art.23 commi 5 e 6 del D.Lgs. 50/2016, individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. L'intervento proposto, infatti, rappresenta il necessario complemento dell'iniziativa, in corso di realizzazione, denominata "*RESTART SCAMPIA - da margine urbano a nuovo centro dell'area metropolitana*" ed è stato strutturato in una logica di integrazione e complementarità tra essi, anche ai fini del rispetto dei tempi serrati previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, che stabilisce il termine per il completamento dei lavori a marzo 2026.

Pertanto, il *Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica* in oggetto, in coerenza con il processo metodologico sviluppato in sede di redazione del *Documento di Indirizzo alla Progettazione*, sviluppa le scelte progettuali esplicitate negli elaborati che lo compongono.

### 3. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

---

La progettazione in oggetto va ad integrare e completare la complessiva strategia di riqualificazione della periferia nord della città, avviata con l'abbattimento della Vela "A", e programmata con l'abbattimento delle Vele "C" e "D", la riqualificazione della Vela "B" e la sistemazione degli spazi esterni.

Le aree di intervento si pongono quale elemento di cerniera con i limitrofi comuni dove localizzare funzioni a carattere metropolitano e territoriale, capaci di innescare una rimodulazione della composizione sociale del quartiere.

I principali obiettivi che il Piano Urbano Integrato in oggetto si pone sono:

- la previsione di incremento e opportuna integrazione di attrezzature secondarie a servizio delle unità residenziali;
- il completamento del piano degli abbattimenti;
- la necessità di definire un ridisegno complessivo dell'intero comparto in un rinnovato rapporto con le aree a verde e gli aspetti di sostenibilità ambientale e durevolezza degli edifici;
- la previsione di attività di interesse collettivo, centri per la formazione e l'avviamento al lavoro, la cui assenza è causa prima di ogni degrado e dissoluzione del tessuto civile e comunitario.

Dal punto di vista tecnico, si prevedono interventi di qualità elevata, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

L'intervento dovrà garantire il rispetto dei principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo utilizzo di quelle rinnovabili; inoltre, importanza primaria assume il criterio della

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Dovrà, in sintesi, essere rispettato, in fase realizzativa e nelle fasi successive di vita delle opere, il principio di "non arrecare danno significativo" (DNSH), di cui al Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020, ovvero minimizzare al massimo l'eventuale presenza di impatti delle opere sulle componenti ambientali.

Gli interventi previsti di nuova costruzione e ristrutturazione degli immobili esistenti si integrano ad interventi di rigenerazione sociale con importanti ricadute sulla qualità della vita dei gruppi più vulnerabili, con lo scopo di migliorare il sistema delle relazioni di prossimità, fiducia e inclusione, attraverso una ampia offerta di strutture e servizi di accompagnamento e contrasto alle forme più severe di marginalità e di esclusione.

L'intervento, pertanto, prevede forme inclusive e partecipate di animazione territoriale che non solo facciano fronte alle emergenze sociali delle comunità insediate, ma promuovano anche pratiche di innovazione sociale replicabili in contesti diversi e al contempo accomunati da forme di vulnerabilità importante.

Queste azioni si collocano nel quadro più ampio di relazioni interistituzionali che promuovono politiche integrate a sostegno dell'equità sociale, la solidarietà intergenerazionale e la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro.

Gli interventi previsti sono diretti alla produzione di attrezzature e spazi di qualità, capaci di includere e proteggere forme di vulnerabilità severa attraverso il rafforzamento dei servizi sociali, l'adozione di modelli innovativi di presa in carico dei soggetti più fragili con iniziative di *housing sociale* sia di carattere temporaneo, che permanente.

Sinergicamente vengono favoriti obiettivi di emancipazione e di *empowerment* dei gruppi marginali attraverso l'utilizzo diffuso di tecnologie innovative per superare le barriere fisiche, sensoriali e cognitive che sono di impedimento allo svolgimento autonomo degli atti della vita quotidiana.

A tale scopo, si prevede la sinergia tra l'azione pubblica e il Terzo Settore, attraverso attività di co-progettazione tali da mettere in atto continui scambi di competenze ed esperienze tra impresa sociale, volontariato e amministrazione.

Inoltre, tra le principali ricadute in termini di politiche sociali e di forme diffuse di apprendimento collettivo, il progetto urbano integrato è anche l'occasione per formare *Community Center*, organizzazioni interdisciplinari che operano simultaneamente su diverse aree del bisogno, dalla sicurezza al riconoscimento della diversità, per includere anche le esigenze quotidiane di manutenzione e cura degli spazi in comune. I *Community Center* svolgono anche una funzione essenziale di raccordo con i servizi socio-sanitari del territorio, con la rete delle

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

scuole e con i centri per l'impiego; allo stesso tempo, essi rappresentano spazi di cittadinanza attiva, di partecipazione e di condivisione del tempo libero, oltre a costituire *team* multidisciplinari composti ad esempio da operatori qualificati, esperti di settore, consulenti legali e volontari per venire incontro ai bisogni più diversi degli utenti.

I risultati attesi dalla realizzazione degli interventi in oggetto possono essere così sintetizzati:

- realizzazione di edifici residenziali pubblici che contribuiscano alla mitigazione dei cambiamenti climatici, all'uso razionale delle risorse idriche, alla corretta selezione dei materiali, alla corretta gestione dei rifiuti;
- realizzazione di spazi aperti, attrezzati, funzionali e accessibili, tali da offrire un'ampia dotazione di attrezzature ad un territorio densamente abitato ed edificato;
- recupero e rifunzionalizzazione della Vela B come sede della Città Metropolitana, garantendo i principi di sostenibilità in ogni sua accezione;
- co-partecipazione del terzo settore ai fini dell'integrazione di attività di interesse collettivo alle abitazioni;
- creazione di un micro-modello di economia (e società) sostenibile;
- rigenerazione urbana dell'intero quartiere.

#### **4. INQUADRAMENTO GENERALE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO**

---

Le aree oggetto di intervento sono localizzate nel cuore del quartiere "Scampia" – 8<sup>a</sup> Municipalità - situato nella periferia nord della città di Napoli, dove insiste il complesso residenziale denominato le "Vele", progettato da Francesco di Salvo nel 1968 e realizzato negli anni 80.

Nello specifico, il Piano Urbano Integrato di progetto include le seguenti aree:

- **1A:** area a ridosso del Parco Ciro Esposito, sul lato nord-ovest dello stesso;
- **1B:** area situata nel lotto circoscritto a nord-est da *via Don Giuseppe Diana*, a sud da *via Antonio Labriola* e a ovest da *via Piero Gobetti*;
- **2:** area in cui insistono le "Vele" individuato come "Lotto M" nell'ambito del succitato intervento "*Restart Scampia: da margine urbano a nuovo centro dell'area metropolitana*".

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA



*Inquadramento territoriale aree di intervento*

### **4.1 Contesto storico- sociale**

Il quartiere di Scampia è un insediamento urbano relativamente giovane, nato in seguito ai consistenti interventi di edilizia residenziale pubblica avvenuti nel corso degli ultimi decenni. I principi della sua formazione hanno origine negli anni Sessanta, quando, nel clima di grande aspettativa e tensione in cui si svolge il dibattito politico e culturale di quegli anni a Napoli, nel dicembre 1962 l'Amministrazione nomina una nuova Commissione per lo studio del PRG di Napoli. Dopo circa un anno dall'insediamento, la Commissione presenta una prima relazione generale sul Piano di Napoli, con l'indicazione precisa che *"la maggioranza dei nuovi insediamenti fossero realizzati fuori del Comune"*, in linea con una dimensione intercomunale del Piano, attraverso la costituzione di un Consorzio di Comuni *"che rientravano nel comprensorio preso in esame"*; ma durante una delle numerose gestioni commissariali, tale indicazione viene completamente disattesa ed esclusa dalle previsioni del redigendo Piano 167 per l'edilizia economica e popolare.

Nella difficoltà di realizzare in tempi brevi le necessarie intese tra i comuni interessati, l'allora Commissario Straordinario, rinunciando all'ipotesi consortile, adottò nel settembre 1964 un Piano 167 limitato all'ambito comunale. Il Piano prevedeva due grandi insediamenti, a Secondigliano e a Ponticelli, che furono ridimensionati dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici; quest'ultimo, inoltre, considerò necessaria la ricucitura degli antichi casali Miano, Piscinola, Marianella e Secondigliano, attraverso un unico e articolato impianto urbano a grande scala in grado di segnare la nuova espansione a nord-est del territorio metropolitano. L'impianto urbanistico del quartiere di progetto si caratterizzava per la presenza di grandi assi attrezzati che delimitavano ampie porzioni di territorio all'interno delle quali sono state costruite tipologie

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

edilizie con caratteristiche architettoniche molto diverse tra loro, accomunate solo dalla grande scala e dalle consistenti quantità di spazio aperto indefinito che li divide. Il grande reticolo di strade che struttura l'intero insediamento urbano è connesso alle grandi arterie dell'epoca a scorrimento veloce e ne propone una nuova, la cosiddetta "Perimetrale di Scampia", che viene, in parte, realizzata molti anni dopo mediante il "Piano delle Periferie". Tale Piano viene redatto agli inizi degli anni Ottanta mettendo subito in luce il grosso limite di concentrarsi sulle tipologie edilizie invece che sulla progettazione dello spazio pubblico collettivo e, in relazione al quartiere di Scampia, si limita solo a prevederne il completamento senza nessun ragionamento sui risultati conseguenti all'applicazione del Piano di Zona del 1964. Il risultato è che a Scampia si ritrovano tutti quegli elementi che hanno caratterizzato l'edilizia concepita e realizzata tra gli anni Sessanta e Settanta del secolo scorso:

- qualità edilizia scadente motivata dall'esigenza di tenere i prezzi bassi;
- isolamento dei nuovi quartieri dai contesti urbani maggiormente consolidati;
- omogeneità sociale attraverso la concentrazione negli alloggi popolari di fasce deboli della popolazione.

Dalle diverse analisi sociali, in particolare per il "Lotto M" dove insistono le "Vele", si evince che gli indicatori socio-economici-demografici, se confrontati con i corrispondenti indicatori della città di Napoli, registrano valori che delineano un'area urbana caratterizzata da situazioni di forte marginalità economica e sociale e da consistenti fenomeni di degrado edilizio. Le abitazioni del "Lotto M" sono caratterizzate da pessime condizioni, generalmente non in proprietà e occupate da famiglie impossibilitate a migliorarne le caratteristiche a causa delle difficoltà occupazionali.

### **4.2 Inquadramento territoriale e strumenti di pianificazione sovraordinata**

La valutazione delle caratteristiche naturali e antropiche del territorio nel quale verranno realizzate le opere, tenendo conto delle preesistenze, è stata condotta attraverso l'analisi geo-spaziale, avvalendosi del software *GIS (Geographical Information System)*. Gli strati informativi (infrastrutture, uso e copertura del suolo, limiti amministrativi, edificato, collegamenti, vincoli, etc.) sono stati sovrapposti al DTM (*Digital Terrain Model*) al fine di restituire un'immagine della complessità dell'area di progetto inserita nel contesto metropolitano.

Tale studio è nel seguito sintetizzato e rappresentato nel dettaglio negli elaborati "03- *Inquadramento territoriale*" e "04- *Inquadramento a scala urbana*".

Il quartiere di Scampia, situato nella periferia nord della città, ricade nella 8<sup>a</sup> Municipalità del Comune di Napoli "Chiaiano- Piscinola- Marianella- Scampia" in una posizione baricentrica tra il contesto metropolitano ad elevata urbanizzazione, rappresentato dai centri urbani limitrofi ricadenti nella Città Metropolitana, e il centro

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

storico della città di Napoli; la zona filtro tra queste due realtà altamente urbanizzate è rappresentata dall'estesa area di interesse paesaggistico quale il Parco delle Colline.

Inoltre, il quartiere di Scampia si pone come crocevia delle principali arterie stradali extraurbane di collegamento metropolitano che consentono allo stesso di essere ben collegato sia con il territorio provinciale sia con il centro cittadino, nonché con il limitrofo aeroporto. Altro notevole collegamento è quello su ferro rappresentato dalla "linea 1" della metropolitana con la relativa stazione "Piscinola-Scampia" in prossimità dell'area di intervento.

In riferimento agli strumenti di pianificazione sovraordinata, le aree di intervento, localizzate nel quartiere di Scampia, sono classificate come appartenenti al Campo Territoriale Complesso n. 3 denominato "Direttrice nord Napoli-Caserta" del Piano Territoriale Regionale, le cui azioni da esso previste comportano effetti rilevanti sull'area metropolitana di Napoli nel suo complesso, come il miglioramento dell'interconnessione nella direttrice nord-sud tra l'area urbana casertana e quella napoletana in una prospettiva policentrica.

Inoltre, nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli (oggi Città Metropolitana) le aree di intervento sono classificate come "aree di consolidamento urbanistico e riqualificazione ambientale" e sono disciplinate dall'art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; tali aree sono costituite da nuclei urbani di recente formazione che si caratterizzano per differenti morfologie e gradi di densità e per differenti morfologie e qualità delle componenti.

Inoltre, esse presentano determinate caratteristiche quali:

- organizzazione frammentata con parziali e/o labili connessioni con il tessuto urbano preesistente;
- lotti ineditati e/o spazi agricoli di diversa estensione;
- inadeguata organizzazione degli spazi pubblici ed una diffusa carenza di qualità e senso del tessuto connettivo.

Pertanto, le trasformazioni previste dovranno essere finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente nonché alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, configurando gli interventi di ristrutturazione urbanistica come occasione di ridisegno e migliore configurazione dell'assetto urbano.

L'art. 52 delle NTA prevede, tra l'altro, che gli interventi di integrazione edilizia devono essere improntati a criteri di sostenibilità ambientale assicurando un equilibrato rapporto tra aree edificate ed aree verdi, aree impermeabili ed aree permeabili (con l'applicazione di parametri massimi, l'idoneo trattamento dei suoli scoperti pavimentati, ecc. ) e incentivando l'utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili, nonché assumendo la

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

riqualificazione e/o la realizzazione del sistema degli spazi pubblici – le attrezzature e la rete di percorsi e piazze – come elemento strutturante sotto il profilo spaziale e funzionale.

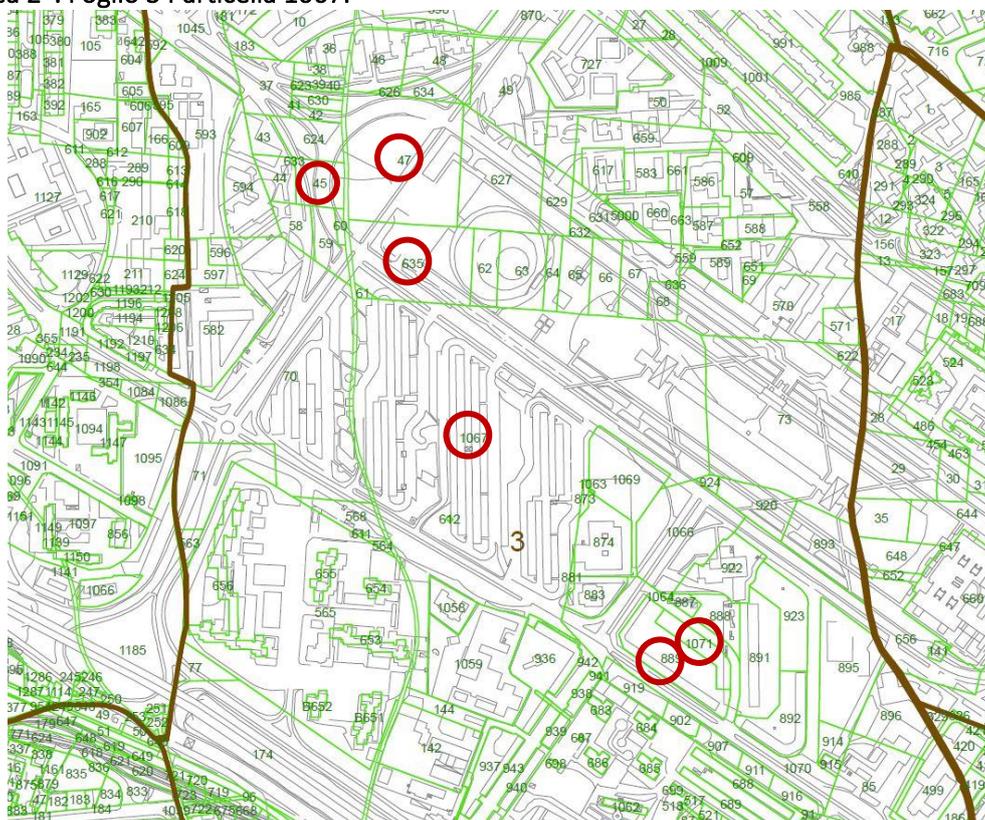
Per quanto sopra descritto, il presente *Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica* non risulta in contrasto con le indicazioni e le previsioni del *Piano Territoriale Regionale* e del *Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli*.

Inoltre, nel *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Bacino Regionale Sarno e Bacini regionali Campania Nord Occidentale (PSAI)* le aree di intervento non risultano interessate da alcun fattore di rischio.

Le aree di progetto, infine, non risultano sottoposte alle disposizioni di cui al D.Lgs 42/2004 (*Codice dei Beni culturali e del Paesaggio*).

La zonizzazione e la disciplina dello strumento urbanistico comunale vigente per le singole aree oggetto di intervento sono esplicitate ai successivi paragrafi. Per una univoca individuazione delle aree si fa riferimento al Catasto Terreni del territorio del Comune di Napoli come di seguito specificato:

- “Area 1A”: Foglio 3 Particella 47 – Particella 45 e Particella 635;
- “Area 1B”: Foglio 3 Particella 1071 e Particella 889;
- “Area 2”: Foglio 3 Particella 1067.



Estratto di mappa catastale delle aree di intervento - da Sistema Informativo Territoriale – SIT - Comune di Napoli

#### 4.3 Inquadramento urbanistico e vincolistico dell'Area 1A

Allo stato attuale l'area 1A si presenta come una zona a verde, a forma di semicerchio con una superficie di circa 6.135 mq, circoscritta da *viale della Resistenza* e posta a ridosso del *Parco Ciro Esposito*.

Essa è identificata al Catasto Terreni del territorio del Comune di Napoli al **Foglio 3 Particelle 47 – 45 – 635**, la cui destinazione urbanistica è la seguente:

➤ La **Particella 47 del Foglio 3**:

- rientra per il 70%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra per il 30%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **sede stradale** disciplinata dall'art. 55 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' individuata per il 77% **tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a spazi pubblici esistenti** come risulta dalla tavola n. 8 "Specificazioni" art. 56;
- e' classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- non rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- rientra nella **Zona IV "Aree di intensa attività umana, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie; aree in prossimità della viabilità primaria per una fascia di 30 m per lato misurata a partire dal ciglio stradale; aree in prossimità di linee ferroviarie, per una fascia di 60 m per lato a partire dalla mezzera del binario più esterno"** del Piano di Zonizzazione Acustica, come risulta dalla tavola n.1 dello stesso.

➤ La **Particella 45 del Foglio 3**:

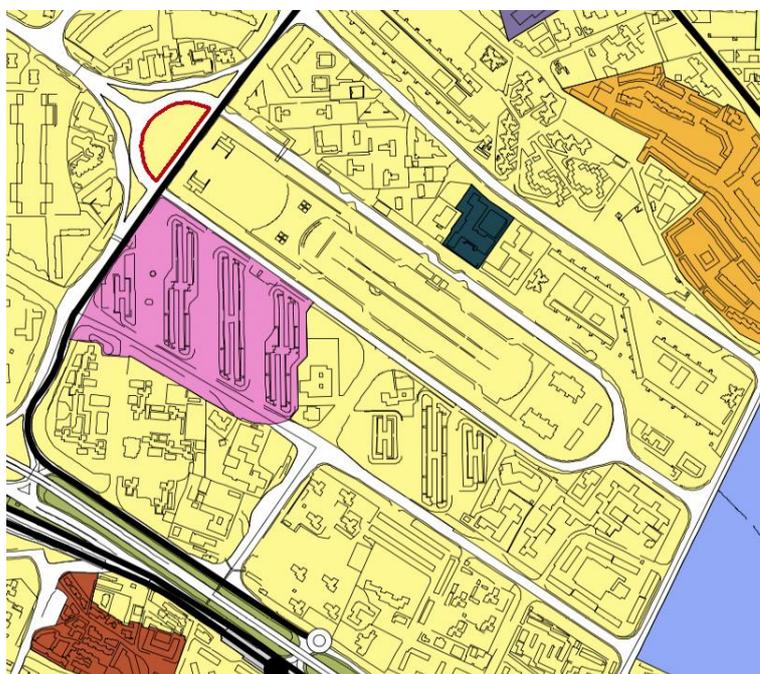
- rientra per il 35%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- rientra per il 65%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **sede stradale** disciplinata dall'art. 55 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
  - e' individuata per il 20% **tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a spazi pubblici esistenti** come risulta dalla tavola n. 8 "Specificazioni" art. 56;
  - e' classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, **area stabile**;
  - non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza**, nè nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
  - non rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
  - rientra nella **Zona IV "Aree di intensa attività umana, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie; aree in prossimità della viabilità primaria per una fascia di 30 m per lato misurata a partire dal ciglio stradale; aree in prossimità di linee ferroviarie, per una fascia di 60 m per lato a partire dalla mezzeria del binario più esterno"** del Piano di Zonizzazione Acustica, come risulta dalla tavola n.1 dello stesso.
- **La Particella 635 del Foglio 3:**
- rientra per il 66%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
  - rientra per il 16%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona D - insediamenti per la produzione di beni e servizi - sottozona Db - nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi** disciplinata dagli artt. 35 e 37 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
  - rientra per il 18%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **sede stradale** disciplinata dall'art. 55 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
  - rientra per il 16% **nell'ambito "6 - Vele di Scampia"** disciplinato dall'art.131;

ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- e' individuata per il 68% tra le **attrezzature di quartiere come immobili destinati a spazi pubblici esistenti** come risulta dalla tavola n. 8 "Specificazioni" art. 56;
- e' classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- risulta classificata nel SIRET - sistema di registrazione eventi- per il 46% - **E01** (E01 Riqualficazione Scampia). Stato attuale: in corso di attuazione pubblico;
- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- rientra in parte nella **Zona IV "Aree di intensa attività umana, ovvero aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie; aree in prossimità della viabilità primaria per una fascia di 30 m per lato misurata a partire dal ciglio stradale; aree in prossimità di linee ferroviarie, per una fascia di 60 m per lato a partire dalla mezzera del binario più esterno"** del Piano di Zonizzazione Acustica e in parte nella **Zona III "Aree di tipo misto, ovvero aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali"**, come risulta dalla tavola n.1 dello stesso.



Zonizzazione urbanistica dell'area di intervento "1A" - da Tavola 5 della Variante al PRG del Comune di Napoli

#### 4.4 Inquadramento urbanistico e vincolistico dell'Area 1B

L'area 1B è attualmente libera, ha una forma poligonale con una superficie di circa 2.627 mq e ricade nel lotto circoscritto a nord-est da *via Don Giuseppe Diana*, a sud da *via Antonio Labriola* e a ovest da *via Piero Gobetti*. L'area è identificata al Catasto Terreni del territorio del Comune di Napoli al **Foglio 3 Particelle 1071 – 889**, la cui destinazione urbanistica è di seguito indicata.

➤ La **Particella 1071 del Foglio 3**:

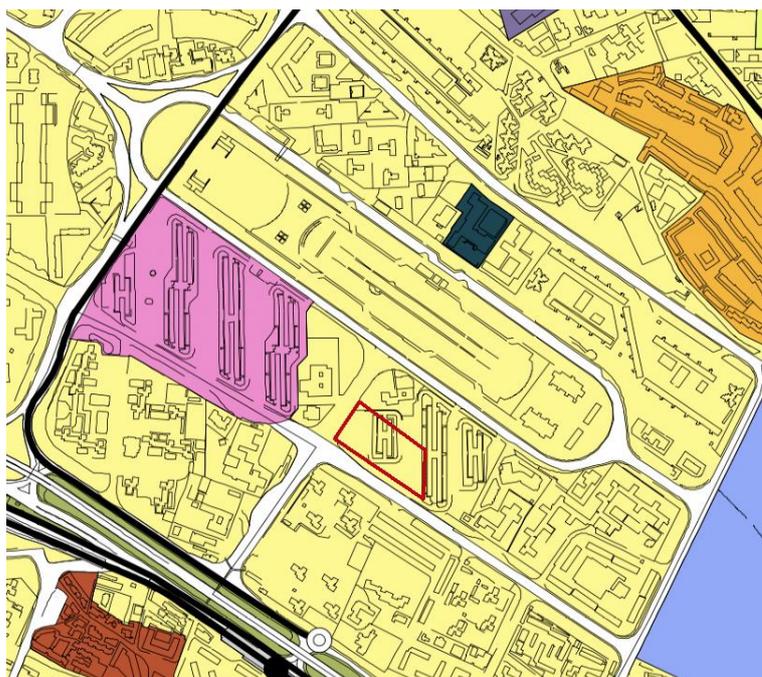
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt.31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, nè nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- non rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- rientra nella **Zona III "Aree di tipo misto, ovvero aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali"**, del Piano di Zonizzazione Acustica come risulta dalla tavola n.1 dello stesso.

➤ La **Particella 889 del Foglio 3**:

- rientra per il 93%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra per il 7%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **sede stradale** disciplinata dall'art. 55 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, **area stabile**;

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- non rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- rientra nella **Zona III** "Aree di tipo misto, ovvero aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali", del Piano di Zonizzazione Acustica come risulta dalla tavola n.1 dello stesso.



Zonizzazione urbanistica dell'area di intervento "1B" - da Tavola 5 della Variante al PRG del Comune di Napoli

### 4.5 Inquadramento urbanistico e vincolistico dell'Area 2

L'area di progetto 2 è quella corrispondente al "Lotto M", dove insistono le "Vele". Per essa, nell'ambito del primo stralcio funzionale dell'intervento già avviato "Restart Scampia: da margine urbano a nuovo centro dell'area metropolitana", risulta attualmente effettuata la demolizione della Vela A, detta anche "Vela Verde", ed è in corso di realizzazione un insediamento abitativo temporaneo sulla relativa area di sedime in modo da consentire lo svuotamento dei singoli "bracci" della Vela B per poter procedere alla sua riqualificazione.

ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Le Vele B – C e D si presentano nella loro configurazione originaria, ad oggi caratterizzata da un avanzato stato di degrado.

L'area di progetto è identificata al Catasto Terreni del territorio del Comune di Napoli al **Foglio 3 Particella 1067**, la cui destinazione urbanistica è la seguente:

- rientra per il 30%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra per il 66%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona D - insediamenti per la produzione di beni e servizi - sottozona Db - nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi** disciplinata dagli artt. 35 e 37 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra per il 5%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **sede stradale** disciplinata dall'art. 55 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra per il 66% nell'**ambito "6 - Vele di Scampia"** disciplinato dall'art.131.- e' individuata per il 26%**tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a spazi pubblici esistenti** come risulta dalla tavola n. 8 "Specificazioni" art. 56;
- e' classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- non rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- rientra nella **Zona III "Aree di tipo misto, ovvero aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali"**, del Piano di Zonizzazione Acustica come risulta dalla tavola n.1 dello stesso.

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA



*Zonizzazione urbanistica dell'area di intervento "2" - da Tavola 5 della Variante al PRG del Comune di Napoli*

Si precisa che, relativamente alla verifica di compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali, la realizzazione delle opere previste comportano l'adozione di una variante urbanistica semplificata ai sensi degli art. 10-19 del DPR 327/2001.

### 5. STUDI PRELIMINARI DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

---

Il presente progetto si innesta in un più esteso intervento di riqualificazione urbana che coinvolge l'area delle Vele di Scampia, già promosso dal Comune di Napoli e in parte avviato; pertanto, relativamente alle aree oggetto di intervento si ha a disposizione il quadro conoscitivo che di seguito viene riportato, ma che dovrà necessariamente essere approfondito nelle fasi successive a questa attraverso una serie di rilievi, indagini, saggi, monitoraggi, incluse le diagnosi energetiche, le verifiche di vulnerabilità sismica, gli studi geologici e geotecnici.

#### 5.1 Aspetti climatici

La zona in oggetto dal punto di vista climatico ricade all'interno del territorio cittadino compreso nella fascia bioclimatica a clima meso-mediterraneo accentuato; i dati caratterizzanti che meglio rappresentano la situazione climatica della città di Napoli sono quelli registrati dalla stazione del Bacino del Sebeto.

L'andamento della temperatura è generalmente influenzato in parte dal mare prospiciente e in parte dall'effetto serra causato dagli smog cittadini; questi svolgono una notevole azione stabilizzatrice e mitigatrice sulle escursioni termiche annue.

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Le aree di intervento, sono ben esposte e con microclima favorevole, dato che il sole nel suo ciclo giornaliero le attraversa interamente in tutte le stagioni; al contempo subiscono l'effetto ombreggiante degli alti e lunghi edifici circostanti che però, di contro, fungono da protezione per i venti provenienti da est e da ovest.

### 5.2 Aspetti agronomici

Le aree oggetto di intervento si presentano per lo più pianeggianti; in particolare, nell'area "2" in corrispondenza di ogni singola Vela è presente una depressione con pareti a scarpa con un abbassamento di circa 3 m rispetto al piano campagna circostante.

La vegetazione dell'area presa in esame si presenta varia e in diverse condizioni. Sia le aree verdi di stretta pertinenza degli edifici sia le fasce definite dalla viabilità interna si presentano brulle e in talune zone invase da alte erbacce infestanti; ci sono poi episodi sparsi di macchia mediterranea, come gruppi di Pini, Cedri Libanesi, più annosi, e Pioppi, di impianto più recente, alcuni a gruppi/filari più consistenti ed altri isolati.

Alcuni Pini raggiungono altezze notevoli, oltre i 10 metri; le altre, anche se piante adulte, sviluppano altezze più contenute. I soggetti arborei appaiono in discreto stato vegetativo; le chiome risultano eccessivamente appesantite per la presenza di numerosi rami e branche derivanti dai ridotti/assenti interventi di manutenzione ordinaria (potature periodiche, pulizia del seccume, ecc.).



*Aree esterne agli edifici*

Il terreno appare arido e non lavorato da tempo, coperto da essenze erbacee infestanti di flora autoctona e alloctona spontaneizzata che normalmente si trova negli spazi urbani delle nostre latitudini, costituita per lo

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

più da stazioni più o meno ampie di *Inula viscosa*, *Parietaria officinalis*, *Urtica dioica* *Malva spp*, *Artemisia spp.*, *Graminacee* in varietà, *Cyperus spp.* etc...

La situazione microclimatica, sintetizzata in precedenza, crea un buon vantaggio per le essenze e permette l'instaurarsi di una sana e rigogliosa macchia vegetazionale mediterranea.

A ridosso delle aree di intervento si estende il *Parco Ciro Esposito* caratterizzato da elementi vegetazionali di notevole valore, come Ontani napoletani, Jacarande, alcune specie di *Ficus*, di Palme, pergolati di Glicine e boschetti di falso Pepe.



*Impianto a verde del Parco Ciro Esposito*

A seguito degli interventi di rigenerazione urbana prevista, l'esposizione delle zone che saranno recuperate a verde migliorerà notevolmente, con effetti benefici sul microclima.

Nell'ambito della riqualificazione ambientale dell'intero lotto d'intervento, assume rilevanza il recupero e la cura della vegetazione esistente e la integrazione di essenze arboree, arbustive ed erbacee, soprattutto lungo le percorrenze pedonali e nei nuovi spazi attrezzati e che, oltre ad elevare la qualità estetica ed ambientale degli spazi aperti, forniscano adeguati punti di ombreggiamento e di comfort agli utenti.

Pertanto, oltre a preservare e curare le alberature presenti, con adeguata potatura e trattamento antiparassitario e/o fungineo, così da riportare le stesse piante in una condizione vegetazionale sana, si

prevede la messa a dimora di nuove alberature, essenze arbustive ed erbacee tipiche della macchia mediterranea locale, come ad esempio mirto (*Myrtus communis*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), corbezzolo (*Arbutus unedo*), ginepro (*Juniperu spp.*), cisto (*Cistus spp.*), rosmarino (*Rosmarinus officinalis*), viburno (*Viburnum tinus*) e ginestra (*Genista spp.*). Per i tappeti erbosi è favorevole l'utilizzo di una macroterma stolonifera come la gramigna (*Cynodondactylon*), particolarmente adatta a sopportare i periodi siccitosi, di varietà ibrida adatta a ridurre al minimo il periodo di riposo vegetativo, durante il quale la specie tende naturalmente a ingiallire.

### 5.3 Aspetti geomorfologici e geologici

L'agglomerato urbano di Napoli e il relativo territorio comunale si estendono all'interno di una regione vulcanica comprendente ad occidente i Campi Flegrei e ad oriente il Somma-Vesuvio.

L'area urbana di interesse ricade nella piana "Miano – Secondigliano – Capodichino"; questa piana è in realtà un altopiano che funge da raccordo fra la collina dei Camaldoli con la retrostante piana Campana. Nella zona di Secondigliano la quota altimetrica, media, è intorno ai 110 m s.l.m. e va degradando dolcemente verso nord, piana Campana, e verso est, Capodichino. La piana ha una brusca rottura di pendenza verso sud, Mianella, confluendo nel cavone di Miano che funge da separazione con la collina di Capodimonte.

Più ad est la piana di Capodichino degrada dolcemente sia verso nord che verso est. Nella zona di C.so Umberto Maddalena la quota topografica è intorno ai 90 metri. Immediatamente a sudovest di questo asse viario vi è una netta rottura di pendenza che mette in comunicazione la piana con la sottostante area di P.zza Ottocalli - P.zza Carlo III - Arenaccia. Sul lato a sud est, zona dei cimiteri, la rottura di pendenza è molto più accentuata della zona precedente, le pendenze sono maggiori e in alcuni punti, S.Maria del Pianto, si ha addirittura la presenza di una parete verticale. Questa morfologia tende ad addolcirsi spostandosi verso nordest dove la piana di Capodichino si raccorda con quella del Sebeto senza alcun asprezza morfologica. Sia sul bordo sudoccidentale che su quello sudorientale della piana vi è presenza di numerose cave di piroclastiti sciolte "Pozzolane", oggi non più attive, di cui le più estese si trovano nella zona di calata Capodichino in via Feo.

Nella zona "Miano – Secondigliano – Capodichino" i problemi di stabilità del territorio sono paragonabili a quelli esistenti nel resto della città in quanto la successione stratigrafica è costituita da materiali piroclastici sciolti e la morfologia è pianeggiante.

A differenza di altre zone della città, in quest'area il problema delle "tane di lapillo" è molto più esteso e riguarda praticamente tutto il territorio della piana. I bordi del pianoro sono interessati da grossi fronti di cava in pozzolana.

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Nel territorio del comune di Napoli vi è un numero limitato di litotipi ed essi presentano natura essenzialmente vulcanica. Su tutti prevalgono i prodotti flegrei rispetto a quelli vesuviani la cui presenza è limitata quasi esclusivamente all'area orientale della città.

Inoltre, dalla "carta della zonazione in prospettiva sismica" si individua l'"Area 7b = Secondigliano, Miano, Piscinola, Scampia" caratterizzata come: *area sub-pianeggiante con leggera immersione verso Nord; le pendenze sono sempre inferiori al 20%. L'area è caratterizzata dalla presenza di un substrato litoide ad una profondità intorno ai 35 m con una velocità delle onde S pari a 700 m/s. I terreni più superficiali sono delle piroclastiti sciolte con velocità delle onde S variabile dai 200 m/s per gli strati più superficiali ai 550 m/s per gli strati più profondi.*

Tutti gli approfondimenti geomorfologici, geologici e geotecnici saranno necessariamente affrontati dalla specifica campagna di indagini nel sito oggetto di intervento.

### 5.4 Interferenze

Considerando la peculiarità degli interventi di progetto, le possibili interferenze riguardano in particolare le reti dei sottoservizi esistenti, quali:

- rete di distribuzione energia elettrica;
- rete telecomunicazione;
- rete illuminazione pubblica;
- rete di distribuzione gas metano;
- rete acquedotto;
- rete fognatura;
- rete raccolta acque meteoriche

le cui dorsali principali sono presenti su *Viale della Resistenza, Via Tancredi Galimberti e Via Antonio Labriola.*

Inoltre, non sono presenti linee aeree, infatti la rete elettrica e quella di illuminazione corrono entrambe interrato.

La mappatura delle reti e dei sottoservizi esistenti è desumibile dalla documentazione fornita dagli Enti erogatori, ma va necessariamente verificata nei successivi livelli di progettazione e comunque prima di eseguire qualsiasi operazione nelle aree di intervento.

Sussistono, inoltre, possibili interferenze con gli altri cantieri relativi a interventi di riqualificazione urbana presenti nelle aree circostanti a quelle di progetto; per quanto riguarda la viabilità, in relazione al rischio di

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

interferenza dei flussi di traffico pesante dei mezzi di cantiere, non sussistono problemi di intasamento considerando che le strade perimetrali le aree di intervento sono larghe e a doppio senso di marcia. Questi aspetti, comunque saranno opportunamente affrontati negli specifici piani di sicurezza.

### 5.5 Aspetti architettonici dell'edificato esistente

L'edilizia residenziale pubblica esistente, realizzata per dare risposta alla crescente domanda di abitazioni a basso costo per fasce economicamente svantaggiate, ha dato luogo a contenitori abnormi e alienanti totalmente privi delle pertinenze connesse alle abitazioni quali attività commerciali, servizi per la persona, uffici. L'area in cui si innesta l'intervento di rigenerazione urbana è principalmente caratterizzata dalla presenza delle "Vele", attualmente pari a 3 insistenti nel cosiddetto "Lotto M".

Le Vele si caratterizzano per una profonda mutazione dei modelli edilizi del quartiere popolare; esse sono l'emblema della serialità tipologica dell'abitato, formate da corpi affiancati alti più di 40 metri e distanti tra loro solo 8,80 metri, con effetti di oscuramento totale di un lato dell'alloggio. Inoltre, scelte infelici di natura progettuale hanno determinato condizioni di accesso agli alloggi-passerelle pericolosamente sospese nel vuoto, la carenza di coibentazione sui pannelli di tompagno, i cui effetti generano persistente umidità e condizioni termiche di difficile risoluzione.

Allo stato attuale, nel Lotto insistono tre Vele B – C e D che si presentano nella loro configurazione originaria, ad oggi caratterizzata da un avanzato stato di degrado.



Configurazione attuale Lotto M

## **ReStart Scampia**...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

La Vela C, detta anche "Vela Gialla", è la terza struttura partendo dal lato Ovest ed è localizzata tra la Vela "A" e la Vela "D". Può essere considerata come costituita da cinque corpi assemblati tra loro, dove i due corpi più lunghi presentano un ingombro massimo in pianta di 112 x 10.35 metri, mentre i due corpi più corti di 101 x 10.35 metri, per un volume complessivo pari a circa 101.100 mc.

La Vela D, detta anche "Vela Rossa", è formata da quattro bracci paralleli dei quali i più lunghi presentano un ingombro massimo in pianta di 102 x 10.35 metri, mentre i più corti non sono tra loro uguali con un ingombro l'uno di 91 x 10.35 metri e l'altro di 86 x 10.35 metri.

Entrambe rientrano nel piano degli abbattimenti, previsti dal più ampio progetto "Restart Scampia: da margine urbano a nuovo centro dell'area metropolitana" per il quale sussistono integrazioni con altre fonti di finanziamento, come esplicitato in precedenza.

Le aree esterne non si presentano in condizioni assai diverse dai singoli corpi di fabbrica presenti nel lotto, confermando una situazione di estremo degrado analoga ai manufatti edilizi.

Anelli viari di servizio circondano i quattro corpi di fabbrica distanziandosi da essi per la profondità della scarpata che caratterizza ciascuno verso i livelli interrati di cantinole. Tra un edificio e l'altro la viabilità definisce spazi di verde dall' impianto stretto e lungo, nei quali si intravede a malapena l'originario disegno dei camminamenti pedonali o di slarghi attrezzati e sopravvivono alcuni degli esemplari delle alberature d'impianto, maggiormente presenti sui perimetri esterni all'intero lotto. I viali carrabili, lungo l'intero sviluppo, presentano ampi golfi organizzati a parcheggio ed un marciapiede largo 1,50 ~ 2 mt in giro ad essi, il tutto in più punti dissestato. Alcuni manufatti a carattere provvisorio ed abusivi sono presenti nelle aree esterne.

### **5.5.1 Aspetti tecnici della Vela B da riqualificare**

La Vela B, detta anche "Vela Azzurra", ha un impianto a forma di H, con quattro stecche che slittano tra loro in direzione longitudinale e un nodo centrale costituito dai corpi scale e ascensori principali; ulteriori corpi scala e ascensori sono posizionati nella parte intermedia dei rispettivi bracci ed ancora altri due ascensori sono posti alle estremità sud e nord dell'edificio. Le quattro stecche si identificano nel seguente modo: B1 e B2 quelle poste ad occidente, con affaccio sulla Vela "A", la prima verso meridione e la seconda a settentrione; B3 e B4 sul fronte orientale, verso la Vela "C", rispettivamente la B3 a nord e la B4 a sud.

Il fronte complessivo dei bracci B1 e B2 sviluppa una lunghezza di circa 225 metri, pressoché analoga a quella dei bracci B3 e B4, benché d'impianto slittato tra loro.

I quattro bracci si elevano da diverse quote d'imposta, sfalsati tra loro di tre metri, pari all'altezza di un piano. Mentre infatti B2 e B3 si dipartono da quota (-6,00), con un livello di cantinole, locali tecnologici e di servizio,

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

B1 e B4 si impostano a quota (-3,00) con un analogo livello di cantinole, affiancato dal livello complanare di B2 e B3 organizzato invece perimetralmente a porticato con vuoto centrale che affaccia sulle sottostanti cantinole.

A quota (0,00) i bracci B2 e B3 presentano già le prime cellule abitative, le uniche, come detto prima, con passerella centrale ed accessi complanari, mentre B1 e B4 presentano un porticato dall'organizzazione analoga a quello sottostante gli altri due bracci. Il primo livello di cantinole si presenta interrato rispetto all'andamento altimetrico dell'anello di viabilità che contorna l'edificio, mentre il piano porticato emerge fuori terra in maniera variabile. In realtà entrambi i livelli si presentano aperti al perimetro, per via della configurazione della fascia di verde che contorna il fabbricato, organizzata a scarpata degradante verso il piano d'imposta del livello più basso. L'accesso pedonale all'edificio avviene dal marciapiede perimetrale all'anello di viabilità alle quote (-3,00) e (0,00), lungo i fronti lunghi, mediante passerelle metalliche aeree sulla scarpata, passerelle ad andamento orizzontale, lievemente inclinato o a gradoni, a seconda del dislivello da superare. L'ingresso carrabile è invece consentito sui fronti est ed ovest ai livelli cantinole dei rispettivi bracci, dove la viabilità presenta una flessione che consente di accedere alle quote sottoposte.



*Configurazione attuale Vela B*

Allo stato dei luoghi nell'edificio sono presenti 247 appartamenti di varie dimensioni per un numero complessivo di vani pari a ca 1.350. È composto da 15 piani in elevazione a destinazione residenziale, oltre due

## **ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M** PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

seminterrati a cantinole e porticati ed occupa un'area di ca 6.400 mq. Dal punto di vista dell'organizzazione tipologica sono presenti 3 modelli di alloggi popolari:

- Tipologia 1 - Composto da due moduli di 30 mq ciascuno - ca 60 mq in totale – si organizza con una camera da letto ed il soggiorno con affaccio all'esterno, una cameretta, un bagno, ingresso e cucina verso l'interno. Sull'esterno un balcone segue l'intero sviluppo del fronte dell'unità immobiliare.
- Tipologia 2 - L'alloggio è costituito da 3 moduli, ciascuno di superficie pari a 30 mq per un totale di ca 90 mq. E' diviso in due camere da letto e soggiorno verso la facciata esterna, una cameretta, doppi servizi, ingresso e cucina verso l'interno. Anche qui, sull'esterno un balcone segue l'intero sviluppo del fronte dell'unità immobiliare.
- Tipologia 3 - L'alloggio è costituito da 4 moduli ciascuno di ca 30 mq, per una superficie complessiva di ca 120 mq. Presenta tre camere da letto ed il soggiorno con affaccio sul fronte esterno, lungo il balcone che segue l'intero sviluppo della cellula, ed una piccola e quarta camera da letto, un vano ripostiglio, doppi servizi e cucina verso lo spazio distributivo interno, oltre ovviamente l'ingresso.

Sul fronte interno, in corrispondenza della cucina e dell'ingresso, tutte le cellule presentano un balconcino profondo un metro, per una lunghezza pari a volte ad un modulo ed a volte di due.

L'intera rete di collegamento pedonale tra i vari piani è costituita da passerelle in acciaio e cemento armato posizionate nella parte centrale tra i due corpi di fabbrica paralleli, la cui struttura si trova in uno stato di degrado dovuto a fenomeni di forte corrosione per la scarsa manutenzione che si è protratta negli anni.

Le passerelle sono realizzate con una struttura portante metallica a cavalletto sulla quale si imposta una "C" prefabbricata in cemento costituita dal calpestio e parapetti ciechi alti 1,30 mt; attualmente le passerelle centrali risultano composte dai seguenti elementi:

- cavalletti metallici di sezione variabile, posti ogni dieci metri circa, gravanti su apposite sellette in c.a. aggettanti dai pilastri;
- due travi IPE 400 di collegamento tra i cavalletti, unite tra loro da due IPE 220 ogni campo;
- camminamento in cls gravante sulle due travi IPE 400;
- parapetti dei camminamenti in cls alleggerito.

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA



*Sistemi di collegamento*

L'insieme generale degli impianti presenta fenomeni diffusi di degrado con conseguente inosservanza delle più elementari regole di sicurezza; in particolare, nessun impianto ascensore risulta funzionante, in violazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le componenti impiantistiche si presentano in un analogo stato di degrado; in particolare risulta dismessa la fornitura del gas agli appartamenti, con conseguenziale impianto di riscaldamento sostituito, solo in rari casi, da impianti autonomi ad iniziativa dei locatari.

Gli elementi strutturali, pilastri e travi, in più punti sono interessati da fenomeni di distacco dei copriferrì per ossidazione delle armature in acciaio, diminuendo la capacità resistente alle varie sollecitazioni degli elementi portanti. Le finiture, sia esterne che interne, attualmente presentano fenomeni di forte degrado e necessitano, quindi, di consistenti interventi di riqualificazione o di integrale rinnovamento.

Dalle informazioni ricavate dalle demolizioni eseguite, si attesta la presenza di amianto compatto nei soli parapetti dei balconi e delle passerelle; questo aspetto dovrà essere opportunamente approfondito nelle fasi successive di progettazione ed esecuzione, in particolare per l'intervento di riqualificazione della Vela B.

## **6. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

---

Il presente Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) è redatto sulla scorta del *Documento di Indirizzo alla Progettazione* precedentemente stilato e in linea con quanto disciplinato dall'art.23 commi 5 e 6 del D.Lgs. 50/2016. Esso, infatti, individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire; sviluppa gli studi

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

necessari per la definizione degli aspetti di cui all'art.23 comma 1 del D.lgs. 50/2016, nonché gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche.

Si precisa che, riservandosi la possibilità di scegliere in una fase successiva se porre il PTFE a base gara, ex art. 48 comma 5 della Legge n.108 del 29 luglio 2021, i contenuti dello stesso potranno essere integrati, ai fini delle necessarie verifica e validazione dello stesso propedeutiche agli affidamenti a farsi.

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica dovrà essere presentato in sede di Conferenza dei Servizi, onde acquisire i necessari pareri ed atti di assenso vincolanti prima di procedere al completamento della progettazione.

In relazione sia alle opere da eseguire che alle finalità da raggiungere con esse, è obbligatorio osservare tutte le norme in materia:

- di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- di impianti tecnologici da installare;
- di risparmio energetico;
- di prevenzione incendi;
- di abbattimento delle barriere architettoniche e accessibilità per i soggetti diversamente abili;
- di requisiti acustici passivi degli edifici;

oltre alle norme tecniche CEI - UNI – CNR applicabili, e **si sottolinea che le norme citate nel presente documento sono da considerarsi un elenco indicativo e non esaustivo e da integrare, completare ed eventualmente correggere nelle fasi successive.**

Il progetto dell'intervento è redatto secondo le indicazioni del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito, *Codice dei Contratti Pubblici*), al fine di ottenere una completezza in termini procedurali e tecnico-amministrativi, nonché per acquisire tutte le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla normativa vigente.

Anche nelle fasi progettuali successive dovranno, inoltre, essere rispettate le vigenti norme urbanistiche comunali, nonché tutto quanto disciplinato dal D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*).

Nella stesura del computo metrico estimativo dovranno essere applicati, per quanto possibile, i prezzi previsti dal Prezzario Regionale della Regione Campania per Opere e Lavori Pubblici, in alternativa si svilupperanno opportune analisi sulla base dei normali prezzi praticati sul territorio.

**ReStart Scampia**\_un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Dovrà, inoltre, essere rispettato il principio di “non arrecare danno significativo” (DNSH), di cui al Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020, ovvero minimizzare al massimo l'eventuale presenza di impatti delle opere sulle componenti ambientali. In tale ottica, i materiali utilizzati dovranno rispettare le normative vigenti, tra cui i CAM (Criteri Ambientali Minimi), così come previsto dal D.M. 11/10/2017.

Si elencano, a **titolo indicativo e non esaustivo**, le principali regole e riferimenti normativi:

- D.lgs. del 18 aprile 2016, n. 50, recante “*Codice dei Contratti Pubblici*” e s.m.i.;
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, per le norme che ancora sono in vigore, recante il “*Regolamento di esecuzione ed attuazione del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*”;
- Raccomandazione (UE) 2019/786 della Commissione del 8 maggio 2019 sulla ristrutturazione degli edifici;
- Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020 sul principio di “non arrecare danno significativo” (DNSH);
- D.M. 24 dicembre 2015, recante “*Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione*”;
- D.M. 17 giugno 2016, recante “*Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art.24, comma 8, del decreto legislativo n.50 del 2016*”;
- D.M. 7 marzo 2018, n. 49 Regolamento recante: «*Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione*».
- D.M. 19 maggio 2010, recante “*Modifica degli allegati al decreto 22 gennaio 2008, n. 37, concernente il regolamento in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici*”;
- D.M. 17 gennaio 2018, recante *Aggiornamento delle “Norme Tecniche per le costruzioni”*;
- Circolare n. 7 del 21 gennaio 2019, recante *Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle “Nuove tecniche per le costruzioni” di cui al D.M. del 17 gennaio 2018*”;
- D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante “*Norme in materia ambientale*”;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” e s.m.i.;
- Regolamento edilizio del Comune di Napoli;

**ReStart Scampia**...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- Decreto Interministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967”*;
- Circolare dell’Agenzia per l'Italia Digitale (di seguito, AgID) n. 3/2017 recante *“Raccomandazioni e precisazioni sull’accessibilità digitale dei servizi pubblici erogati a sportello dalla Pubblica Amministrazione, in sintonia con i requisiti dei servizi online e dei servizi interni”*;
- Circolare dell’AgID n. 1/2016 recante *“Aggiornamento della Circolare AgID n. 61/2013 del 29 marzo 2013 in tema di accessibilità dei siti web e servizi informatici. Obblighi delle pubbliche amministrazioni”*;
- L. 7 agosto 2015, n. 124, recante *“Disposizioni per garantire ai cittadini di accedere a tutti i dati, i documenti ed i servizi in modalità digitale”*;
- Circolare dell’AgID n. 61/2013, recante *“Disposizioni del decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, in tema di accessibilità dei siti web e servizi informatici. Obblighi delle pubbliche Amministrazioni”*;
- L. 13 agosto 2010, n. 136, recante *“Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia”*;
- D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81, recante *“Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”*;
- L. 3 agosto 2007, n. 123, recante *“Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia”*;
- D.lgs. 25 luglio 2006, n. 257, recante *“Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall’esposizione all’amianto durante il lavoro”*;
- L. 9 gennaio 2004, n. 4, recante: *“Disposizioni per favorire l'accesso dei soggetti disabili agli strumenti informatici”*;
- D.P.R. 1° marzo 2005, n. 75, recante: *“Regolamento di attuazione della L. 9 gennaio 2004, n. 4, per favorire l'accesso dei soggetti disabili agli strumenti informatici”*;
- D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, recante *“Codice dell'amministrazione digitale” (CAD)*;
- D.M. 8 luglio 2005 recante *“Requisiti tecnici e i diversi livelli per l'accessibilità agli strumenti informatici”*;
- D.M. 2 maggio 2001, recante *“Criteri per l’individuazione e l’uso dei dispositivi di protezione individuale (DPI)”*;

## **ReStart Scampia**...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- D.M. 10 marzo 1998, recante “*Criteria generali di sicurezza antincendio per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro*”;
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante “*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*”;
- Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n. 236 del 14 giugno 1989, “*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*”;
- D.lgs. 4 dicembre 1992, n. 475, recante “*Attuazione della direttiva 89/686/CEE del Consiglio del 21 dicembre 1989, in materia di ravvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relativi ai dispositivi di protezione individuale*”;
- L. 26 ottobre 1995, n. 447, recante “*Legge quadro sull'inquinamento acustico*”;
- D.P.C.M. 5 dicembre 1997, recante “*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*”.

La progettazione dell'intervento è redatta nel rispetto di tutte le leggi e regolamenti vigenti, ivi comprese le leggi regionali e la normativa speciale di settore.

I sistemi costruttivi da adottare dovranno essere tali da consentire di contenere i futuri costi di gestione e di manutenzione delle strutture.

## **7. DESCRIZIONE DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE**

---

Il progetto integrato denominato “*ReStart Scampia\_un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M*” oggetto della presente Relazione sviluppa un'ampia azione di rigenerazione urbana attraverso la realizzazione di diversi interventi correlati tra loro e con quelli già previsti dal più esteso piano “*Restart Scampia: da margine urbano a nuovo centro dell'area metropolitana*” in parte già avviato dal Comune di Napoli come descritto nei paragrafi precedenti.

Più precisamente, gli interventi che costituiscono il presente progetto interessano le **aree “1A” – “1B” e “2”**, come già identificate ai paragrafi precedenti, e si articolano come segue:

- ai fini della realizzazione dell'ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M, individuata come “area 2”, e quindi della demolizione delle Vele C e D (rientrante in altro progetto finanziato con altri fondi – *cfr. paragrafo 2*), si prevede la realizzazione di alloggi temporanei nell'area individuata come “1A” e di alloggi permanenti nell'area “1B”, compresi i relativi spazi ad uso pubblico;

## **ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M** **PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**

- completati gli interventi di cui sopra, si prevede la realizzazione dell'ecoquartiere nell'area "2" compresa la riqualificazione della Vela B destinandola a sede della Città Metropolitana.

Nel seguito la descrizione puntuale degli interventi nelle relative aree.

### **7.1 Aspetti funzionali- tecnici e prestazionali dell'intervento nell'area 1A**

L'area di intervento "1A", individuata nella Tav. 8 del PRG tra gli spazi pubblici, ha una superficie territoriale complessiva di **6.135 mq**. Data la destinazione d'uso, si prevede la realizzazione di **48 alloggi temporanei serviti da percorsi pedonali, attrezzature, aree verdi e aree di parcheggio**. Gli alloggi temporanei concorreranno, insieme ai 90 permanenti previsti nell'area "1B", ad ospitare i residenti delle Vele C e D per permetterne la demolizione e la successiva riqualificazione.

I 48 alloggi sono previsti di diverse metrature, in ragione dei componenti del nucleo familiare e risultano componibili, aggregabili mediante moduli, e dimensionati come segue:

- n. 12 alloggi da 30 mq (per 1 / 2 persone);
- n. 24 alloggi da 60 mq (per 3 / 4 persone);
- n. 12 alloggi da 90 mq (per 5 / 6 persone).

La tipologia edilizia ipotizzata è a ballatoio, in continuità con le installazioni temporanee già in corso di realizzazione presenti nell'area di sedime della vela A, distribuita su due livelli, con scale aperte per l'accesso al livello superiore.

L'ipotesi di organizzazione spaziale prevede, inoltre, la realizzazione di ampi spazi aperti, quali:

- percorsi e viali alberati di collegamento tra le abitazioni;
- aree a verde di pertinenza degli alloggi che potranno essere destinate a giardini o ad orti urbani;
- un'area verde prospiciente la piazza, a sud-est del lotto, in cui potranno essere previste attività all'aperto ludico- sportive e per l'infanzia;
- stalli per le auto accessibili dalla viabilità principale.

Per quanto concerne i parcheggi di pertinenza delle abitazioni, si prevede di riqualificare l'area di delimitazione del lotto d'intervento, già utilizzata a tale scopo, accessibile dalla viabilità principale che costeggia il *Parco Ciro Esposito*.

L'intervento in oggetto verrà realizzato privilegiando tecnologie a basso impatto ambientale e l'utilizzo di materiali di bio-edilizia, in parte anche riciclabili, sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

**ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M**  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

I materiali utilizzati dovranno rispettare le normative vigenti, tra cui i CAM (Criteri Ambientali Minimi), così come previsto dal D.M. 11/10/2017.

In particolare:

- i percorsi pedonali di progetto dovranno essere realizzati con materiali permeabili o comunque a basso impatto ambientale (materiali drenanti, pavimentazioni con maglie aperte etc.) nonché ad elevata riflettanza solare;
- i parcheggi dovranno essere realizzati con materiali permeabili quali i grigliati erbosi;
- le aree verdi dovranno essere concepite in modo da avere una bassa manutenzione;
- saranno, inoltre, privilegiate tecniche volte al recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree scoperte destinate a verde.

Si precisa che la fascia di alberature preesistente nell'area di intervento verrà preservata; inoltre, si prevede la piantumazione di nuove alberature negli spazi circostanti gli alloggi temporanei, che verranno conservate e integrate nella fase successiva di restituzione dell'area come spazio di verde pubblico attrezzato.

Gli alloggi temporanei dovranno essere realizzati con tecnologia a secco, in modo da risultare il più leggeri possibile. Si privilegerà una tecnologia in legno (del tipo *"platform frame"*), prevedendo per i materiali di isolamento e coibentazione pannelli naturali ed ecologici.

Per il vano scala si privilegerà l'utilizzo di materiali leggeri, come l'acciaio zincato.

Tutti i componenti degli edifici saranno realizzati in stabilimento e poi assemblati in cantiere, con viti e ancoraggi reversibili, per risultare facilmente smontabili, al termine del loro utilizzo.

Gli alloggi dovranno avere caratteristiche prestazionali che assicurino il benessere termoigrometrico degli occupanti e dovranno essere dotati degli impianti necessari (idrico-sanitario, di riscaldamento e di raffrescamento, elettrico con messa a terra, telefonico e TV).

Tutti gli edifici dovranno, inoltre, rispettare la normativa sismica e quella antincendio vigenti.

Una quota degli alloggi temporanei dovrà essere adatta ad accogliere persone diversamente abili in conformità con la normativa vigente in materia, sia per quanto riguarda l'accessibilità, attraverso l'installazione di apposite rampe, sia per quanto riguarda la larghezza delle porte e gli arredi interni.

Per una più chiara lettura di tutto quanto sopra descritto si rimanda all'elaborato *"07 - Intervento 1A – alloggi temporanei su Viale della Resistenza"*.

## **7.2 Aspetti funzionali - tecnici e prestazionali dell'intervento nell'area 1B**

L'area di intervento "1B" ha una superficie territoriale pari a **2.627 mq**. L'intervento prevede la realizzazione di **90 alloggi di edilizia residenziale pubblica con relativi parcheggi pertinenziali e spazi di uso pubblico e attività commerciali al piano terra**.

L'edificio previsto avrà un'altezza massima di 19 metri suddivisi in 6 piani fuori terra, con una s.l.p. di 1.514 mq per piano. L'edificio sarà costituito dall'aggregazione di 6 moduli ognuno avente vano scala/ascensore, 3 unità abitative per piano e accesso autonomo dalla strada.

Il volume totale, pari a 28.766 mc, accoglierà 8 diverse tipologie di alloggi, ognuna con una differente quadratura adatta ad accogliere nuclei familiari di varie dimensioni, così come normato dalla D.G.R. n. 279/2019.

I parcheggi pertinenziali saranno realizzati nel piano interrato dell'edificio e in parte a raso nell'area scoperta del lotto d'interesse.

Al piano terra del fabbricato, in conformità a quanto disposto dalla D.G.R. n. 279/2019, è prevista **la dotazione di spazi ad uso pubblico in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva dell'edificio**, per la creazione di un sistema-servizi, ovvero di servizi integrativi all'abitare volti a determinare relazioni tra gli assegnatari, senso di comunità e di condivisione di spazi e attività. Tali dotazioni di interesse comune consentiranno di offrire ai residenti luoghi di incontro e di socializzazione collegando attività a scala urbana ed altre rivolte alla sola residenza, legate tra loro da una tematica comune.

In particolare il **sistema-servizi** sarà articolato in:

- servizi abitativi collaborativi (ovvero spazi, locali e dotazioni destinate in modo prevalente ai nuovi residenti che potranno utilizzarli per organizzare attività comuni e per il tempo libero);
- servizi locali e urbani (erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali sono servizi diurni per bambini e adolescenti per attività ricreative e di aggregazione con spazi/laboratori artistici ed artigianali e spazi per eventi culturali);
- attività commerciali.

Particolare attenzione sarà posta all'approccio passivo ed impiantistico dell'edificio, classificato *Nzeb*, ai fini del massimo possibile contenimento dei consumi energetici nonché alla sostenibilità ambientale anche per l'adozione dei criteri CAM sulle modalità costruttive e impiego dei materiali e sistemi impiantistici.

Le opere di urbanizzazione di cui al D.M. 1444/1968 saranno localizzate nella vicina “area 2”, corrispondente all'ex “Lotto M”, descritta nel paragrafo successivo.

Per una più chiara lettura di tutto quanto sopra descritto si rimanda all'elaborato “08 - *Intervento 1B – alloggi ERP su via Don Giuseppe Diana*”.

### **7.3 Aspetti funzionali - tecnici e prestazionali dell'intervento nell'area 2**

Il “Lotto M”, avente una superficie territoriale di circa **91.000 mq**, si configura come un'area di cerniera tra il tessuto della città urbanizzata, il nuovo asse di edilizia residenziale pubblica connesso alla stazione della metropolitana e all'area antistante oggetto di un recente intervento di riqualificazione, il nuovo aggregato avente come fulcro pubblico la “piazza della socialità” in corso di realizzazione ed il *Parco Ciro Esposito*.

La conformazione attuale del lotto caratterizzata da una scansione ritmica “vela, asse stradale, spazio aperto interstiziale”, la morfologia del suolo nelle aree adiacenti alle Vele con i fossati che separano fisicamente gli edifici dagli spazi aperti, nonché la monofunzionalità residenziale, sono le principali problematiche sul cui superamento si focalizza il presente progetto di riqualificazione.

Il disegno di suolo diventa così il tema fondante del progetto, insieme all'ipotesi sperimentale di un nuovo eco-quartiere all'interno di un parco; lo spazio aperto e quello verde sono gli elementi su cui si sviluppa il disegno del lotto, che al livello “terra” si configura come un sistema complesso di percorsi pubblici, semi-pubblici e privati che attraversano e riconnettono gli edifici esistenti e nuovi con le emergenze del territorio.

Le interrelazioni tra lo spazio aperto e i flussi dei nuovi attori del quartiere rigenerato, tra le diverse funzioni proposte (sociali, terziarie, commerciali, ludiche, scolastiche) e le residenze, generano un ambiente in cui l'autocontrollo fa sì che aumenti la sicurezza e che venga favorita l'interazione sociale e la creazione di un nuovo senso di comunità.

La viabilità carrabile è ridotta all'essenziale, sfruttando la viabilità di bordo del lotto esistente per l'accesso ai parcheggi di progetto, localizzati anch'essi ai margini del lotto oppure, per la maggior parte, nei piani interrati degli edifici, in modo da ridurre il più possibile il consumo di suolo a favore di aree verdi e percorsi ciclo-pedonali interni al lotto.

Le aree verdi sono diversificate in base ai diversi utilizzi, pertanto si configurano di volta in volta come aree di filtro alberate, aree per lo sport all'aperto, aree per il gioco dei bambini, orti urbani, aree a prato per il relax e l'incontro.

## ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Nel rispetto del DM 11/10/2017 sui “*Criteri Ambientali Minimi*” per le nuove costruzioni, il progetto si fonda su una riduzione del consumo di suolo, per cui la **superficie permeabile** comprensiva di verde, parcheggi a raso in grigliato erboso, percorsi e piazze con pavimentazioni permeabili **è pari a circa 65.000 mq (maggiore del 60% della St del lotto)**, mentre la **superficie trattata a verde risulta maggiore del 30% della St del lotto**.

Sul piano compositivo si individuano **due grandi piazze pubbliche attrezzate** che fungono da nuovi ingressi al lotto; la prima piazza è posta in relazione ai flussi provenienti dal centro urbano, la seconda in relazione ai flussi provenienti dalla stazione della metropolitana, e su tali piazze si innestano due edifici di testata.

Il **primo edificio, a corte aperta**, localizzato sul fronte nord-ovest del lotto, si sviluppa su un livello fuori terra, sul fronte rivolto verso la città e accoglie **un asilo nido per 50-60 bambini** e una **scuola materna per 120 bambini**, oltre ad **aree aperte e verdi di pertinenza** e un **parcheggio ad uso esclusivo delle scuole**.

Nel rispetto del DM 18/12/1975, **il lotto delle due scuole è pari a 6.500 mq** (comprensivo di spazi esterni dedicati ad attività didattiche e ludiche all'aria aperta e spazi di parcheggio), la SIp della scuola materna è pari a 1.150 mq e quella dell'asilo nido è pari a 950 mq.

Nello specifico, **l'asilo nido** è destinato ad accogliere bambini lattanti, semi-divezzi e divezzi, in 3 aule da 45-50-55 mq distribuite in modo tale da essere in stretta relazione con le sale dell'igiene e del riposo (3 blocchi da 40 mq) e con lo spazio verde coperto; attorno alla corte centrale si articolano gli spazi comuni e i servizi così costituiti:

- laboratorio – aula attività comuni: 70 mq;
- aula insegnanti: 50 mq;
- servizi per insegnanti e depositi: 40 mq;
- cucina e servizi annessi: 50 mq;
- aula pasti: 50 mq.

Un ampio spazio a verde centrale mette in comunicazione l'area occupata dall'asilo nido da quella che ospita **la scuola materna**. Quest'ultima è composta da 4 sezioni le cui funzioni sono così costituite:

- n.4 aule da 70 mq per attività ordinate;
- n.2 aule da 65 mq per attività speciali;
- area di 140 mq per attività pratiche (servizi-spogliatoi);
- area di 50 mq per servizi di assistenza (stanza assistenti, stanza insegnanti, lavanderia);
- blocco cucina – dispensa – servizi di 60 mq;
- mensa (per doppio turno) con servizi di 95 mq.

## **ReStart Scampia**...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Il **secondo edificio, a blocco**, localizzato sul fronte sud- sud-ovest del lotto, si sviluppa su due livelli fuori terra, per una SIp totale di 3.690 mq e si configura come un **edificio polifunzionale** che accoglie **funzioni sportive e di interesse comune**. I relativi parcheggi di pertinenza saranno realizzati nel livello interrato dell'edificio.; inoltre, in copertura sono previsti campi sportivi all'aperto.

L'intervento di riqualificazione della **Vela B** e la trasformazione da edificio per abitazioni a nuova sede della Città Metropolitana prevede, in coerenza con l'art. 2, comma 2, del decreto del 06/12/2021 del Ministero dell'Interno- Dipartimento per gli affari interni e territoriali – Direzione centrale della finanza locale, lavori di efficientamento energetico, al fine del miglioramento delle prestazioni energetiche di due classi.

Si prevede al piano terra uno "svuotamento" della Vela, in corrispondenza del porticato esistente, al fine di renderla attraversabile dal percorso principale longitudinale di progetto; dal punto di vista funzionale, al livello 0.00 si prevede la localizzazione di hall, uffici aperti al pubblico, sale riunioni, oltre a servizi, mentre ai livelli superiori si prevede la localizzazione degli uffici del personale, dei dirigenti etc. con i relativi servizi, nonché aree per il relax e per l'incontro.

Al piano terra della Vela saranno localizzate alcune aule a servizio della Città Metropolitana (aula per il Consiglio e per la Giunta etc.), che si configurano come nuovi volumi in adiacenza alla Vela che ne costituiscono un'"espansione", rompendo la rigidità strutturale dell'edificio recuperato.

L'accessibilità ai piani superiori della Vela è garantita attraverso l'eliminazione dell'attuale sistema di distribuzione (costituito da passerelle centrali poste a quote intermedie rispetto a quelle dei piani di calpestio dei locali e collegate a questi ultimi attraverso scalinate) e la realizzazione di ballatoi posti alle quote degli uffici, accessibili dai corpi scale e dagli ascensori esistenti opportunamente adeguati alle nuove quote degli elementi di distribuzione orizzontale.

Il progetto mira dunque ad una riqualificazione energetica dell'edificio esistente e ad una sua rifunzionalizzazione ecosostenibile, nel rispetto dell'immagine iconica dell'impianto architettonico e strutturale che caratterizza lo stesso.

Sul fronte est del lotto sono, infine, localizzati **due edifici residenziali**, che accolgono in totale **210 alloggi di diverse tipologie e metrature**, per un totale di SIp di 26.700 mq.

I parcheggi pertinenziali saranno realizzati nei piani interrati degli edifici.

Lo **spazio aperto** degli edifici residenziali si configura al piano terra come una **corte aperta** completamente attraversabile su cui si affacciano **funzioni commerciali**, nonché di **uso pubblico a supporto e di condivisione**

ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

**tra i residenti**, quali aree comuni, sale relax, lavanderie, sale giochi, sale eventi, laboratori, bike sharing di condominio, bar etc, in misura non inferiore al 10% delle residenze pubbliche, nel rispetto del D.G.R. n. 279/2019. La Slp totale del piano terra dei due edifici residenziali è pari a 4.200 mq.

Entrambi gli edifici sono composti, oltre che dal piano terra, da elementi di tipo lineare che si sviluppano su due livelli, per una Slp totale pari a 9.300 mq, aventi un sistema di distribuzione a ballatoio, e da elementi di tipo a torre, per una Slp totale pari a 13.200 mq distribuita su 10 livelli; ciò genera una diversificazione delle tipologie residenziali offerte, da quelle a carattere più "sociale" dei primi due livelli a quelle con un maggior grado di privacy e panoramiche sullo spazio aperto circostante delle torri.

Gli alloggi degli edifici residenziali sono stati dimensionati sulla base dei parametri fissati dalla D.G.R. n. 279/2019 al fine di far fronte ad un più ampio e articolato fabbisogno abitativo; nello specifico il dimensionamento e le tipologie sono le seguenti:

SUPERFICIE (mq)	NUMERO ABITANTI
30	1
45-50	1 coppia / 1 disabile autosufficiente
75	3-4
95-100	5

La modularità delle unità abitative permettono anche di adottare soluzioni di "co-living", tali da interessare una più ampia tipologia di utenza.

**Gli edifici residenziali per i primi due livelli sono quindi del tipo "a ballatoio" e accolgono n. 90 alloggi.**

Inoltre, le coperture dei due livelli degli edifici residenziali si configurano come "tetti verdi" a servizio delle torri residenziali soprastanti.

**Le torri residenziali sono costituite dalle 4 tipologie di alloggi sopra descritti (30-45/50-75-95/100 mq) tali da accogliere complessivamente 120 alloggi distribuiti sui 10 livelli previsti.**

**Pertanto, la dotazione complessiva di alloggi dei due edifici residenziali risulta essere pari a 210.**

Tutti gli ambienti interni agli edifici di progetto sono concepiti in modo tale che possano adattarsi a varie forme di utilizzo e funzione, con la consapevolezza che questi cambieranno certamente nel tempo; così allo stesso modo anche i moduli residenziali sono concepiti per essere eventualmente frazionati o accorpati, a formare monocali o appartamenti più grandi, a seconda delle diverse esigenze e della domanda, offrendo una grande flessibilità dell'impianto.

Le pareti verticali esterne degli appartamenti possono essere arretrate rispetto al fronte degli edifici a formare logge e balconate, al fine di offrire quante più tipologie possibili di residenze che si adattino ai diversi stili di vita e alle diverse esigenze.

Per quanto riguarda i prospetti degli edifici di progetto, gli stessi sono differenziati in base alle funzioni previste; pertanto gli ambienti che accolgono funzioni di tipo pubblico e sociale (funzioni localizzate prevalentemente ai piani terra e all'interno dei due edifici di testata), sono caratterizzati per lo più da ampie vetrate, mentre le residenze, che necessitano di una maggiore privacy, sono caratterizzate da vetrate alternate a elementi pieni ed elementi schermanti.

Tutti gli edifici di progetto saranno edifici del tipo "nZEB" e saranno progettati in conformità ai "Criteri Ambientali Minimi" di cui al DM 11/10/2017.

La proposta di riqualificazione del "Lotto M" complessivamente mira a creare un contesto sociale in cui sia praticato uno stile di vita attento alle risorse e alle necessità dell'ambiente, attraverso l'utilizzo di tecnologie innovative, di materiali eco-compatibili e riciclabili e attraverso la messa in atto di *best-practices* finalizzate a ridurre al minimo i consumi di energia, riciclare i rifiuti, controllare e organizzare l'uso dell'acqua, ridefinire lo spazio aperto privilegiando gli spostamenti pedonali e ciclabili e riducendo di conseguenza le emissioni inquinanti da traffico veicolare e fornire servizi e spazi di incontro favorendo l'inclusione sociale.

Per una più chiara lettura di tutto quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati di progetto.

## 8. INDIRIZZI PER I SUCCESSIVI LIVELLI DI PROGETTAZIONE E PER LA FASE ESECUTIVA

---

Vista l'esigenza di conseguire il completamento delle attività di progettazione nel più breve tempo possibile, in considerazione del fatto che gli interventi in oggetto rientrano tra quelli finanziabili con le risorse previste dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), **si intende prevedere l'affidamento della redazione dei successivi livelli di progettazione definitiva ed esecutiva, come definitivi all'art. 23 commi 7 - 8 del D.lgs. 50/2016 e agli articoli da 24 a 43 del D.P.R. 207/2010, e l'esecuzione dei relativi lavori.**

L'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva oggetto di affidamento è integrale, ovvero comprende ogni elaborazione progettuale necessaria per la compiuta definizione dell'opera e del suo iter approvativo ai fini dell'affidamento dei lavori, compresa la realizzazione, sulla base dei dati disponibili e di quelli progressivamente acquisiti, della campagna di indagini e rilievi sui manufatti e sulle aree oggetto di intervento, necessaria per dimensionare e giustificare le soluzioni progettuali proposte.

**ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M**  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Pertanto, con riferimento ai livelli progettuali sopra individuati, si prevede l'affidamento dei seguenti servizi di architettura e ingegneria:

- *Redazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo, congiuntamente allo svolgimento di rilievi, indagini e saggi e Coordinamento della sicurezza in fase di Progettazione;*
- *Attività di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione.*

I livelli di progettazione, come previsto dall'art.23 comma 1 del D.lgs. 50/2016, dovranno comunque assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idro-geologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- g) la compatibilità con le preesistenze;
- h) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- j) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

Dato il carattere interdisciplinare del Piano Urbano Integrato in oggetto il gruppo di progettazione prevederà il coinvolgimento di diverse figure professionali, quali:

- Architetto/ingegnere per progettazione opere edili;
- Architetto/ingegnere per progettazione strutturale;
- Architetto/ingegnere per progettazione impiantistica;
- Architetto paesaggista;
- Geologo;
- Agronomo;
- Esperto in efficientamento energetico;

**ReStart Scampia**\_un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- Tecnico competente in acustica ambientale;
- Progettista antincendio iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art.16 del Dlgs n.139/2006 smi;
- Coordinatore per la sicurezza in possesso dei requisiti di cui all'art.98 del Dlgs n.81/2008 smi;
- figure professionali tecnico-operative strettamente finalizzate alla realizzazione del progetto (così come indicato in circolare n.4 del 18/01/2022 - Ministero dell'Economia e delle Finanze).

fermo restando che uno stesso soggetto può contemporaneamente ricoprire più competenze specialistiche; inoltre, tra le figure appartenenti al gruppo di progettazione sarà individuato un coordinatore per l'integrazione tra le varie prestazioni specialistiche.

Trovandosi nell'ambito degli interventi attuabili mediante il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), i progetti dovranno altresì **rispettare il principio di "non arrecare danno significativo" (DNSH)**, di cui al Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020, ovvero minimizzare al massimo l'eventuale presenza di impatti delle opere sulle componenti ambientali.

Pertanto, come indicato nella *"Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (DNSH)"*, nell'ambito della *Missione 5 – Componente 2 – Investimento 2.2 "Piani Integrati" – Regime 2* - in cui l'intervento in oggetto ricade, dovranno essere seguite le indicazioni contenute nelle schede tecniche e, quindi, redatti specifici elaborati di seguito elencati a titolo esemplificativo.

➤ Scheda tecnica *"1 – Costruzione di nuovi edifici"*:

- Attestato di Prestazione Energetica (APE) "as built";
- Piano Ambientale di Cantierizzazione (PAC);
- Piano di Gestione dei Rifiuti;
- eventuali schede tecniche dei materiali con certificazioni (come per il legno Certificazione FSC/PEFC o equivalente).

➤ Scheda tecnica *"2 – Ristrutturazioni e riqualificazione di edifici residenziali e non residenziali"*:

- Attestato di Prestazione Energetica (APE) "ex ante" ed "ex post";
- Piano Ambientale di Cantierizzazione (PAC);
- Piano di Gestione dei Rifiuti;
- eventuale verifica del rischio Radon;
- eventuali schede tecniche dei materiali con certificazioni (come per il legno Certificazione FSC/PEFC o equivalente);

**ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M**  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- certificazioni di prodotto relative alle forniture installate.

Ai fini dell'attuazione dell'Investimento 2.2 del PNRR oggetto della presente proposta, si prevede lo sviluppo di attività progettuali nelle forme della co-progettazione per la definizione delle modalità di coinvolgimento degli Enti del Terzo Settore negli interventi di rigenerazione urbana proposti.

Per l'attuazione di tale attività il Comune di Napoli, nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria e delle indicazioni operative contenute nei documenti attuativi del PNRR, ha avviato la procedura di individuazione dei soggetti del Terzo Settore attraverso apposita manifestazione di interesse.

Nel corso della redazione dei progetti definitivo ed esecutivo verranno previste riunioni di coordinamento ogni qualvolta si riscontri la necessità di affrontare congiuntamente specifiche tematiche del progetto, ivi comprese le eventuali proposte di variazioni progettuali rispetto alle indicazioni di massima del presente Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Verranno prodotti tutti gli elaborati e la documentazione per l'**acquisizione di tutti i pareri, visti, autorizzazioni e nulla osta comunque necessari alla realizzazione dell'intervento**, come, a titolo esemplificativo, adozione di variante allo strumento urbanistico (ex art. 10-19 DPR 327/2001) e/o titoli abilitativi, autorizzazione sismica, parere igienico-sanitario, valutazione dei progetti per la prevenzione incendi.

In linea generale, salvo diversa determinazione che il Responsabile Unico del Procedimento potrà comunicare nel corso delle attività progettuali, considerato che l'opera in oggetto ricade nell'ambito di cui all'art. 7, comma1, lettera c) del DPR 380/01, **si prevede di acquisire i necessari pareri ed atti di assenso vincolanti in sede di Conferenza dei Servizi** ex articolo 14 e successivi della L. 241/90. L'elenco degli Enti da coinvolgere nella Conferenza dei Servizi sarà definito in funzione degli approfondimenti progettuali.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 51 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, nel rispetto della disciplina comunitaria in materia di appalti pubblici, al fine di favorire l'accesso delle microimprese, piccole e medie imprese, il presente **Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica** è stato redatto in modo da consentire una eventuale agevole suddivisione in lotti funzionali, che sarà facoltà della Stazione Appaltante indicare nei documenti di gara.

## 9. CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

---

Per la complessiva attuazione dell'intervento si prevedono le seguenti fasi con relativa suddivisione temporale:

1. Eventuale integrazione al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) al fine di porre lo stesso a base gara **30 giorni;**
2. Conferenza dei Servizi per acquisizione pareri su PFTE **30 giorni;**
3. Espletamento gara per appalto integrato (progettazione definitiva, esecutiva ed esecuzione lavori) ed esecuzione indagini: **90 giorni;**
4. Approvazione progetto definitivo: **30 giorni;**
5. Redazione progetto esecutivo: **30 giorni;**
6. Verifica - validazione e approvazione del progetto esecutivo: **60 giorni;**
7. Esecuzione lavori: **1140 giorni;**
8. Attività di collaudo/rendicontazione finale: **270 giorni.**

Complessivamente l'affidamento a farsi, dall'avvio della progettazione alla esecuzione dei lavori compresa, avrà una durata massima di 1260 giorni naturali e consecutivi, salvo ritardi per cause non prevedibili.

I tempi per l'esecuzione dei lavori sono stabiliti in 1140 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di consegna dei lavori.

## 10. ASPETTI ECONOMICI DELL'INTERVENTO

---

### 10.1 Stima dell'importo delle opere

In riferimento alla coerenza economica del progetto si specifica che le voci di costo utilizzate per l'edilizia residenziale pubblica, seppur parametriche e suscettibili di ulteriori affinamenti in funzione dell'avanzamento del livello progettuale, sono state valutate in coerenza con i limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Delibera di Giunta Regionale Campania n. 279 del 24.06.2019 (BURC n. 38 del 01.07.2019).

In base a quanto stabilito dall'allegato A della citata delibera, per le nuove edificazioni, il costo base di realizzazione tecnica (CBN) è pari a € 920,00 per mq di superficie complessiva.

Il costo di realizzazione tecnica (CRN) dell'intervento si ottiene mediante l'applicazione di ammissibili maggiorazioni al costo base, che nel caso di specie, in termini percentuali, sono pari ad un incremento del 14% per quanto di seguito precisato:

- intervento in zona sismica — 4%;

ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

- elementi migliorativi della qualità del progetto — 10%; per un totale del CRN pertanto pari a € /mq 1.048,80.

Il costo totale di nuova edificazione (CTN) si ottiene, infine, mediante l'applicazione di ulteriori maggiorazioni su quest'ultimo CRN, pari nel complesso ad un incremento percentuale del 20%:

- oneri accessori per allacci acqua, luce, gas, telefoni — 3%;
- spese tecniche e generali — 12%;
- accantonamento per eventuali maggiori oneri (oneri di smaltimento, ecc.) — 5%.

Risulta in definitiva che **il costo totale CTN dell'intervento di nuova edificazione è pari a circa 1.200,00 €/mq.**

In riferimento ai costi delle attrezzature di interesse comune, del parco e dell'edificio scolastico sono stati presi come riferimento i prezzi di progetti esecutivi redatti nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi agli atti del Comune in zone simili.

Pertanto, si è stimato il costo del parco in ragione di 138,00 €/mq, dell'edificio scolastico in ragione di 1.000,00 €/mq e delle attrezzature di interesse comune in ragione di 1.400,00 €/mq.

Il costo totale dell'intervento, determinato sulla base delle stime parametriche come esplicitate sopra, è pari a **€ 70.000.000,00** come dettagliato nella seguente tabella:

tipologia intervento	quantità (mq)	costo unitario (€/mq)	costo totale (€)
Realizzazione edilizia scolastica	2.250,00	1.000,00	2.250.000,00
Edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione	35.784,00	1.200,00	42.940.800,00
Realizzazione Parco (aree verdi e parcheggi)	66.000,00	138,00	9.108.000,00
Attrezzature di interesse comune	3.690,00	1.400,00	5.166.000,00
Realizzazione residenze temporanee	4.500,00	900,00	4.050.000,00
Riquilificazione della viabilità esistente	4.256,00	114,00	485.200,00
Ristrutturazione dell'edilizia residenziale pubblica		Stima forfettaria	6.000.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>70.000.000,00</b>

ReStart Scampia...un nuovo ecoquartiere nell'area dell'ex Lotto M  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Gli importi previsti per l'esecuzione dei lavori in oggetto, e su riportati, sono stime sommarie; pertanto si rimanda alla successiva fase di progettazione e della validazione della stessa per la definitiva quantificazione economica analitica.

## 10.2 Quadro economico dell'intervento

<b>A</b>	<b>IMPORTO LAVORI</b>	
A1	Importo dei lavori	51.238.266,02
A2	Oneri per la sicurezza sui lavori e non soggetti a ribasso	1.537.147,98
<b>A3</b>	<b>Totale lavori A1+A2</b>	<b>52.775.414,00</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	
B1	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	211.101,66
B2	Allacciamento ai pubblici servizi	237.038,31
B3	imprevisti	2.000.000,00
B4	incentivi sui lavori art. 113 c. 2 D.Lgs 50/2016 (80% del 2% di A3)	844.406,62
B5	Spese tecniche relative a: supporto al RUP, progettazione definitiva-esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, verifica del progetto definitivo-esecutivo, collaudo, attività di co-progettazione, altre attività tecnico-operative strettamente finalizzate alla realizzazione del progetto (rif. circolare n.4 del 18/01/2022 - Ministero dell'Economia e delle Finanze)	5.331.282,95
B6	Spese per pubblicità	100.000,00
B7	Spese per opere artistiche (I.V.A. compresa)	200.000,00
B8	Forniture arredi	800.000,00
B9	contributo ANAC	800,00
B10	<i>IVA E CONTRIBUTI CASSA</i>	
B.10.1	IVA su A1 – lavori	5.123.826,60
B.10.2	I.V.A. su A2 – oneri sicurezza	153.714,80
B.10.3	I.V.A. su B1 – rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	46.442,36
B.10.4	I.V.A. su B2 – allacciamento pubblici servizi	52.148,43
B.10.5	I.V.A. su B3 – imprevisti	440.000,00
B.10.6	contributi cassa su B5 Spese tecniche	213.251,32
B.10.7	I.V.A. su B5 + B.10.6 per spese tecniche	1.219.797,54
B.10.8	I.V.A. su B6 spese per pubblicità	22.000,00
B.10.9	I.V.A. su B8 forniture e arredi	176.000,00
B11	spese per commissioni giudicatrici gara (I.V.A. compresa)	52.775,41
	<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>17.224.586,00</b>
	<b>TOTALE COSTO INTERVENTO</b>	<b>70.000.000,00</b>

## 11. ELENCO ELABORATI

---

Gli elaborati che compongono il presente *Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica* sono conformi al disposto normativo e sono di seguito elencati:

00 – Elenco Elaborati	
01 – Relazione tecnica e generale	
02 – Studio di prefattibilità ambientale	
03 – Inquadramento territoriale	scala 1:25000
04 - Inquadramento a scala urbana	scala 1:10000
05 - Stralcio planimetrico urbanistico e catastale- documentazione fotografica	scala 1:2000
06 - Planovolumetrico di progetto	scala 1:2000
07 - Intervento 1A – alloggi temporanei su Viale della Resistenza	scala 1:500/200
08 - Intervento 1B – alloggi ERP su via Don Giuseppe Diana	scala 1:500/200
09 - Intervento 2 – il nuovo ecoquartiere: planimetria quota (0.00)	scala 1:1000
10 - Intervento 2 – il nuovo ecoquartiere: planimetria quota (+4.00) - profili	scala 1:1000
11 - Intervento 2 – il nuovo ecoquartiere: planimetrie quote (+8.00) (+12.00) - schema alloggi	scala 1:1000/200
12 - Prime indicazioni e misure per la stesura dei piani di sicurezza	
13 – Calcolo sommario della spesa	
14 – Quadro economico	