

An aerial photograph of a colorful urban planning model, likely for a park or public space. The model features various colored sections (blue, orange, green, purple) and a network of paths. In the foreground, a person is seen from behind, looking at the model. The background shows a cityscape with buildings and trees.

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI COMUNE DI POZZUOLI CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX MACELLO COMUNALE POLO TECNOLOGICO ZONA D

soggetto promotore : L.D.G. investimenti Amm. unico Giuseppe Trincone



progettazione : architetto Francesco Pisano

project manager : Salvatore Ceraldi

installazione Adriano Olivetti a cura di Salvatore Ceraldi

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE TECNICO PAESAGGISTICA

Il sottoscritto **arch. Francesco Pisano** nato a Napoli il 19.08.1984, ed ivi residente alla via Alfonso Artiaco 46/g Pozzuoli (NA), con studio tecnico in Quarto (NA) in via Masullo n°37 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli sezione B/a n°11989, in espletamento all'incarico professionale ricevuto dal sig. Giuseppe Trincone, in qualità di amministratore unico della società " LDG investimenti " quale promotrice dell'intervento di ristrutturazione del manufatto conosciuto come EX MACELLO comunale sito in via Fascione di proprietà del comune di Pozzuoli

RELAZIONA quanto segue:

Premessa

La presente relazione, ha per oggetto, il progetto di ristrutturazione edilizia del complesso conosciuto come EX MACELLO COMUNALE di proprietà del comune di Pozzuoli.

1.Descrizione dello stato di fatto

Il complesso di immobili conosciuto come EX MACELLO COMUNALE e le relative pertinenze, è situata nel comune di Pozzuoli in via Fascione ed è parte del polo artigianale che caratterizza l'intera area.

È identificato catastalmente al foglio n 83 particella 261 sub 1 del comune di Pozzuoli.

L'edificazione di tale manufatto da parte del comune di Pozzuoli risale certamente ai primi anni 70 come si evince dalla scheda di alienazione del bene .

L'edificio è attualmente in disuso e disabitato, mentre il piazzale di pertinenza è usato come sito di stoccaggio di materiale di proprietà del comune.

1. Inquadramento ambientale

Il manufatto in oggetto è situato in un lotto di più ampia estensione situato nel comune di Pozzuoli in via Fascione.

Non sono presenti opere di particolare pregio architettonico, anche se la i vari manufatti si presentano ancora in un discreto stato di conservazione.

La struttura non presenta danni strutturali e vi sono cedimenti; nel tempo ovviamente sono andati persi i tratti tipici funzionali che caratterizzavano l'opera.

L'edificio si presenta autonomo nella sua volumetria e non vi sono altri edifici adiacenti. La costruzione è inserita perfettamente nel contesto urbano, in quanto volumetricamente contenuto con il suo unico livello fuori terra, che risulta sottoposto rispetto alle architetture circostanti, e in parte anche al Tracciato stradale.

L'area su cui insiste il volume è di impronta pianeggiante.

Documentazione fotografica

Le seguenti riprese fotografiche (foto 1, 2, 3 4 e 5) permettono una visione panoramica del contesto e, in dettaglio, l'area sulla quale si intende intervenire; dai punti prescelti è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del manufatto e delle sue pertinenze, le aree di intervisibilità del sito ed il contesto.

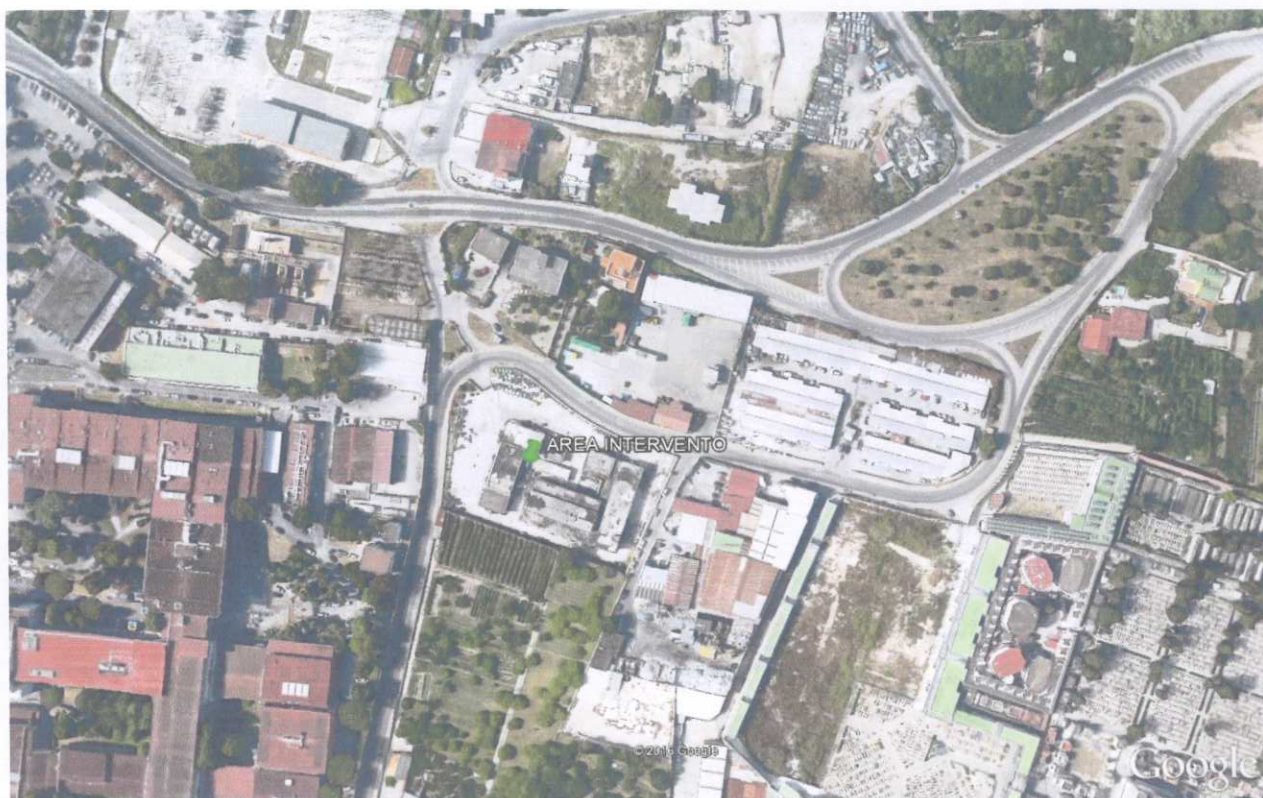


Foto 1 - Ortofoto (fonte: Google Earth)



Foto 2 - Vista panoramica Google maps



Foto 3 – Vista panoramica Google maps



Foto 4 – Particolare corpo macellazione



Foto 5 – Particolare portico

1. Strumenti di pianificazione

Secondo quanto previsto dal PRG, il fabbricato in oggetto ricade nella zona omogenea "PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO AREA ORIENTALE". Mentre l'area è definita dal piano paesistico come "AREA PER LA RICERCA TECNOLOGICA" L'area inoltre non rientra nella perimetrazione del piano del parco dei campi flegrei

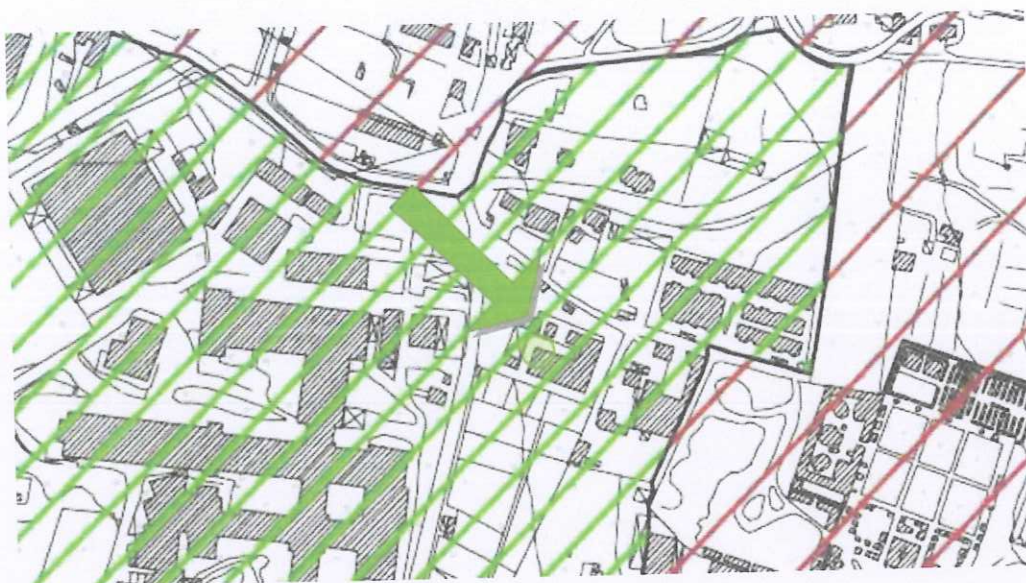


Foto 6 - Estratto Piano Paesistico

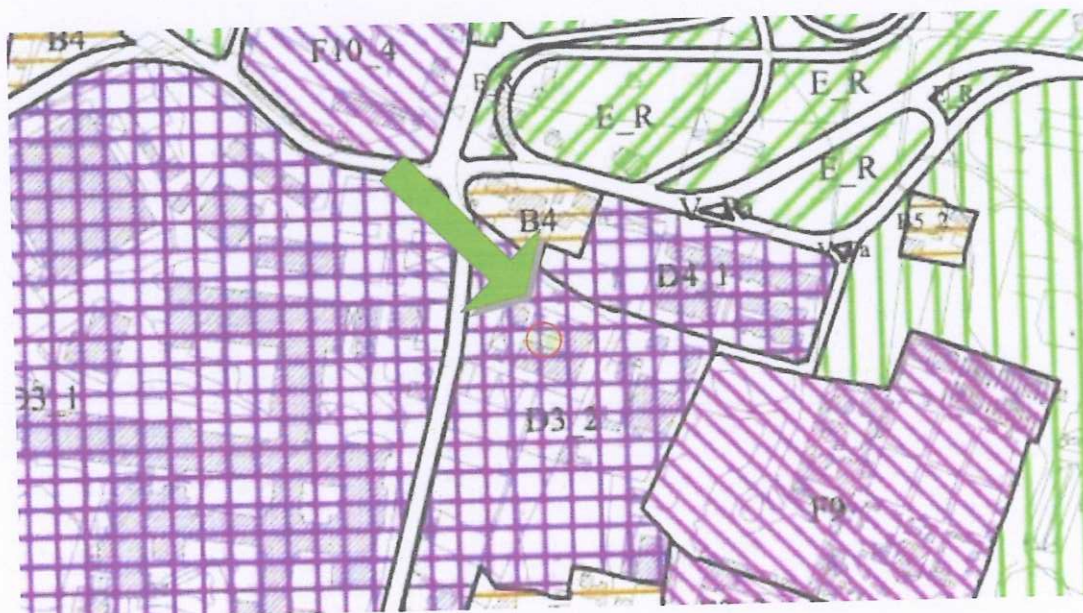


Foto 7 - Estratto PRG

2. Vincoli monumentali, paesistici o di altra natura

L'area oggetto dell'intervento non presenta un vincolo diretto ai sensi della legge n.1089 del 1 giugno 1939, attuale Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Mentre l'intera area su cui insiste il fabbricato è vincolata ai sensi della legge n.1497 del 19 giugno 1939 e della L. 431/85. Il Piano Paesistico, infatti, definisce la zona in cui ricade l'intervento in zona omogenea P.I.R. (Protezione Integrale con Restauro Paesistico), con aree urbanizzate di elevato valore paesistico

3. Infrastrutture primarie, presenza ed allacciamenti

Il corpo di fabbrica è ubicato in una zona urbana infrastrutturata.

Per quanto riguarda strade, corrente elettrica e telefonia, gli allacciamenti sono sicuramente disponibili ma non funzionanti. Mentre per quanto riguarda il sistema di approvvigionamento idrico, ci si avvale sia delle rete idrica comunale e per il sistema di smaltimento acque nere, è in uso il sistema fognario comunale.

4. Caratterizzazione architettonica

L'edificio fu realizzato agli inizi degli anni settanta per assolvere la funzione di macello comunale, l'accesso avviene da via fascione in un tratto in cui in cui l'attuale tracciato viario risulta essere alla stessa quota dell'area di sedime.

È possibile cogliere da un'attenta analisi, i vari locali con tutte le differenti funzioni che hanno portato all'attuale conformazione dell'immobile; si distinguono chiaramente infatti i tre corpi di fabbrica che hanno caratterizzato lo sviluppo della struttura.

5. Analisi dello stato dei luoghi

Il manufatto si presenta nel complesso in un buono stato di conservazione, strutturalmente non presenta danni o lesioni ne alle falde di copertura ne in altre parti della struttura portante, sono altresì presenti problemi dovuti alla risalita d'umidità e problemi relativi alla scarsa coibentazione, gli impalcati piani non presentano lesioni o cedimenti.



Foto 11 – particolare

2. Descrizione del progetto

Obiettivo del progetto è quello di donare una nuova vita all'intera struttura, eliminando le frammentazioni, ripristinando un armonia d'insieme che consenta al manufatto di prestarsi alla nuova funzione prevista.

Gli interventi da effettuarsi prevedono:

- ☐ La ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 7 delle norme di attuazione del P.P.T. dei Campi Flegrei ;

nello specifico,

si intende modificare l'accesso al lotto, considerando che all'epoca dell'edificazione il tracciato viario aveva uno sviluppo diverso, bisogna ricreare un ingresso che sia conforme alle attuali normative di settore e che consenta la fruizione del lotto senza interferire con i flussi di traffico cittadini.

Si intende inoltre ottimizzare la quota dell'intero piazzale abbassandola leggermente al fine di creare un discorso unitario con il nuovo ingresso progettato.

É prevista inoltre la demolizione delle strutture esistenti e la ricostruzione di una nuova struttura pensata appositamente per ottimizzare il ciclo di produzione dell'attività prevista dal soggetto proponente.

Che si propone inoltre di riqualificare l'area circostante con la realizzazione artistica in onore di Adriano Olivetti, tale opera prevede il rifacimento dell'aiuola esterna al macella con la collocazione dell' ALBERO DELLA TECNOLOGIA ED UNA STATUA IN BRONZO IN SCALA 1: 1 raffigurante Adriano Olivetti.

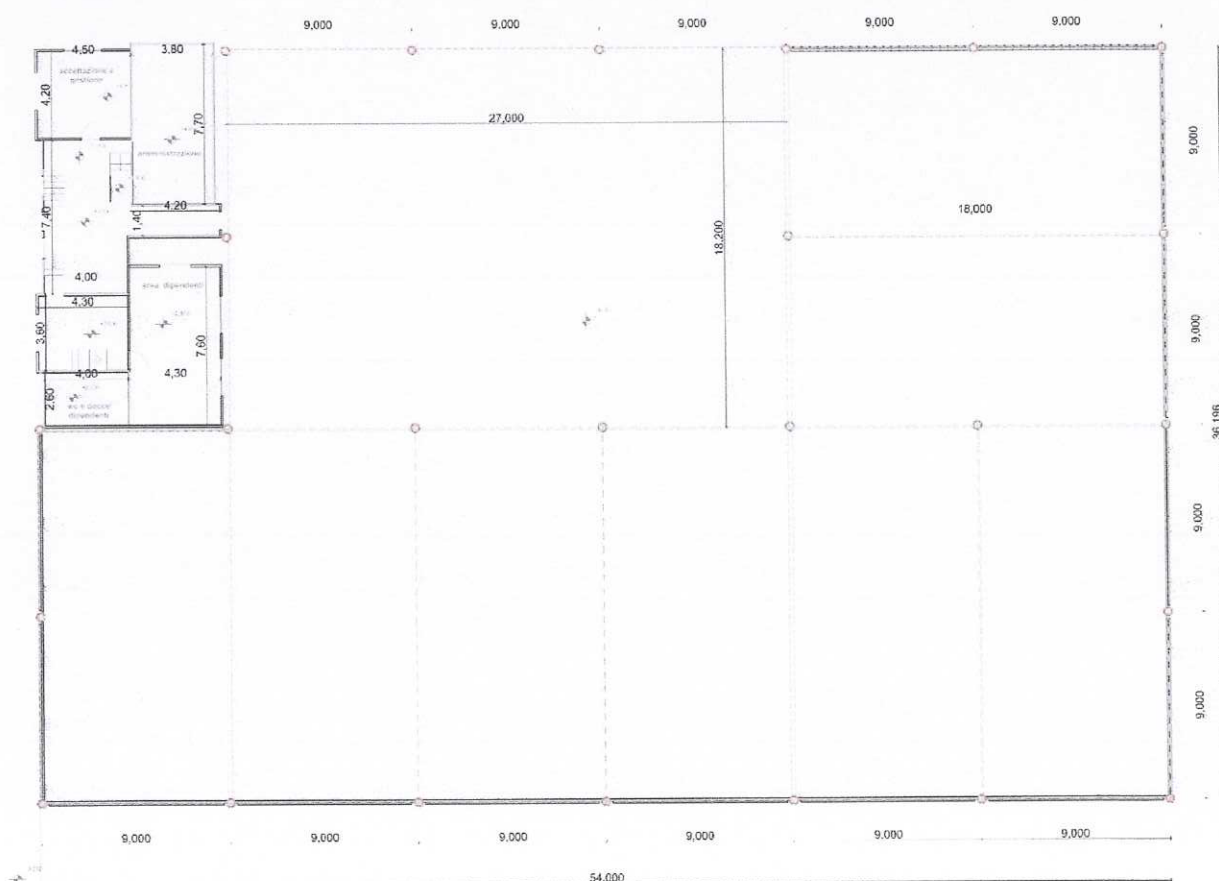


Foto 12 – Stato di progetto planimetria

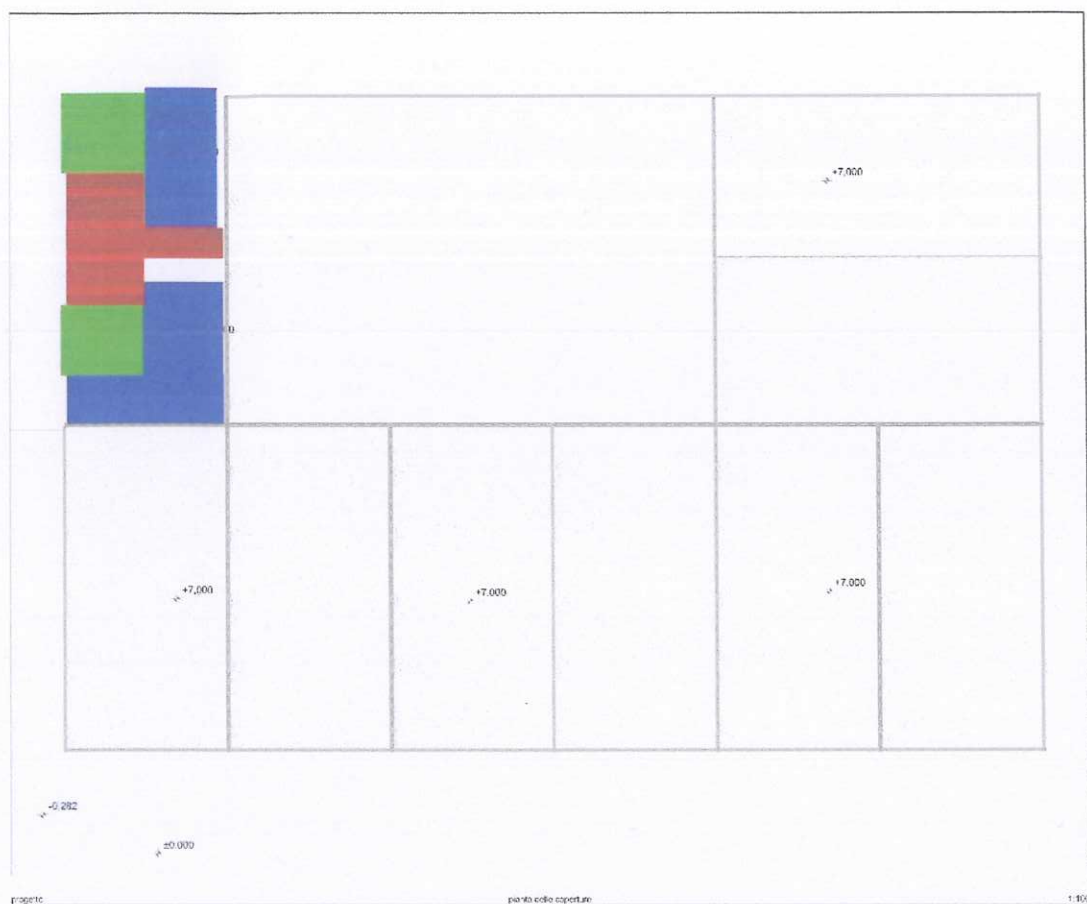


Foto 13 – progetto pianta coperture



Foto 14 – fotoinserimento 1

2.1. Descrizione struttura

L'intervento prevede la realizzazione di un capannone con elementi strutturali prefabbricati, e finiture in semilavorati, adibito ad attività di selezione dei rifiuti solidi provenienti dalla raccolta differenziata urbana.

Il capannone sarà realizzato con pilastri a sezione circolare in lega metallica con interasse di circa 90 cm e travi alveolari estradossate con H=100 cm e luce di circa 1800 cm, per le pareti perimetrali invece saranno utilizzati blocchi di calcestruzzo aerato con clavato e la finitura esterna sarà realizzata con pannelli di rame ossidato.

Per la copertura invece si è pensato all'utilizzo di pannelli prefabbricati in lega leggera e interno di poliuretano espanso.

La zona uffici invece verrà utilizzata un altro tipo di tecnologia senza elementi prefabbricati, verranno infatti divisi i locali uffici in base alle loro funzioni per essere poi traslati su piani diversi, andando così a realizzare un manufatto assimilabile ad un sistema/macchina uffici.



Foto 15 – fotoinserimento 2

2.2. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

L'intervento che ha come obiettivo la riqualificazione del lotto, oltre che ricreare un equilibrio tra il costruito e l'ambiente circostante, vuole valorizzare un luogo dalla chiara vocazione tecnologica, così come da previsione di piano regolatore generale.



Foto 16 – fotoinserimento 3



Foto 17 – fotoinserimento 4

3. Conclusioni

Il progetto, nel rispetto della normativa vigente, cerca di sopperire alle criticità riscontrate in fase di analisi al fine di rendere la nuova struttura coerente con la funzione assegnatale. Le variazioni apportate per quantità e qualità sono tali da incidere minimamente sull'impatto ambientale.

Tutte le scelte progettuali sono state fatte in modo da non produrre una dissonanza, sia nei materiali che nelle volumetrie preesistenti.

Pozzuoli, li 10.10.2016


Il tecnico
arch. Francesco Pisano