

2020



COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale
Pianificazione e gestione del territorio – sito Unesco
Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva

Relazione istruttoria sulla proposta di proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art 7 della Lr n. 19/2009 per il piano urbanistico attuativo "Polo Urbano Integrato di via Botteghelle", approvato con delibera di GC n. 329/2011.

Napoli, dicembre 2016

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Comune di Napoli
Assessorato al diritto alla città, alle politiche urbane, al paesaggio e ai beni comuni
Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco:
direttore arch. Giuseppe Pulli

Servizio pianificazione urbanistica esecutiva:
dirigente arch. Massimo Santoro

Gruppo di lavoro:

dirigente del servizio Pianificazione urbanistica esecutiva, arch. Massimo Santoro;
responsabile del procedimento, istr. dir. arch. Giuseppe Runfola.
istr. dir. arch. Pasquale Antignano.

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Napoli, dicembre 2016

Indice

1. Descrizione sintetica dell'intervento
2. Sintesi dell'iter istruttorio
3. Il procedimento VAS
4. Valutazione della proposta di piano
 - 4.1 Completezza degli elaborati presentati
 - 4.2 Conformità alla disciplina urbanistica vigente
 - 4.3 Dimensionamento del Piano
 - 4.4 Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali
 - 4.5 La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico
 - 4.6 Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore
 - 4.7 Convenzione
 - 4.8 Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.
5. Conclusioni

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

1. Descrizione sintetica dell'intervento

L'ipotesi d'intervento è riferita all'area dei Magazzini Approvvigionamento, inquadrata nel più ampio contesto delle previsioni urbanistiche per la zona orientale di Napoli contenute nella Variante al Prg e finalizzate alla rivitalizzazione socioeconomica della periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti. L'area oggetto del piano si presenta oggi come uno dei "recinti dismessi" di maggiore importanza di Napoli Est.

Questa importanza dipende in primo luogo dalla localizzazione dell'ambito, di cerniera tra la parte bassa "delle paludi del Sebeto" e il quartiere di Poggioreale.

In secondo luogo, l'ambito di pianificazione presenta un'importanza intrinseca dovuta alla persistenza di elementi di valore documentale residuati dalla tradizionale utilizzazione a cui è stato destinato dalle Ferrovie dello Stato: area per la logistica, per lo stoccaggio dei materiali e per la manutenzione del materiale rotabile. L'insediamento di queste funzioni, a partire dall'inizio del 900, e la loro dismissione, avvenuta nei primi anni '90, hanno determinato, entrambe in maniera notevole, lo stato attuale dei luoghi. La "costruzione" dell'area di stoccaggio ha inciso sulla morfologia dell'area, derivante da un progressivo sbancamento del versante collinare: sul suolo si dispongono, ordinati dai fasci di binari, i padiglioni novecenteschi per lo stoccaggio e la manutenzione dei treni; di contro si è generato un vero e proprio "ciglio" sul versante settentrionale, un salto di quota che segna una frattura, fisica oltre che funzionale, tra l'ambito dei depositi ed il contiguo insediamento urbano lungo la via Nazionale delle Puglie.

L'area dei magazzini approvvigionamento (24 ettari circa) occupa la maggior parte dell'ambito n. 43 ed è in gran parte pianeggiante ed accessibile dalla via Botteghelle, restando per il resto confinata sui margini settentrionale e in parte orientale dalla scarpata che la raccorda con l'area sommitale di via Nazionale delle Puglie. L'area risulta delimitata sul restante margine orientale dal raccordo autostradale e sul margine meridionale da una strada vicinale che la separa da una fascia di insediamenti prevalentemente produttivi o artigianali che si sviluppa lungo la sede ferroviaria dell'alta velocità (ex Circumvesuviana).

L'area oggetto di pianificazione attuativa è accessibile in modo prevalente dalla via Botteghelle la quale collega il quartiere di Poggioreale e la Cittadella (frazione di Casoria) con i quartieri orientali di Napoli: Ponticelli e Barra. Il sistema autostradale, ancorché prossimo all'area, non è accessibile se non raggiungendo il centro direzionale, dal quale ci si immette sulla statale 162, oppure, dirigendosi verso nord, raggiungendo gli svincoli autostradali di Casoria.

La proposta di variante conserva una parte dell'insediamento ferroviario d'inizio Novecento in base al valore storico e allo stato di conservazione dei fabbricati e ricalibra le proporzioni delle destinazioni d'uso previste nel Pua approvato al fine di realizzare un quartiere caratterizzato da una più rilevante presenza di funzione residenziale.

Il Polo Produttivo Integrato proposto è costituito da funzioni produttive miste (commerciale, terziario, produzione di beni), da residenze e da attrezzature, sia pubbliche che di uso pubblico.

Le quantità edificatorie hanno la seguente composizione funzionale:

Funzione	Slp
residenza	mq. 51.350
Commercio	mq. 32.000
produttivo direzionale	mq. 10.500
produzione di beni	mq. 10.400
TOTALE	104.400 mq

Per quanto attiene alla dotazione di infrastrutture per la viabilità, vengono proposte le seguenti opere di urbanizzazione primaria in cessione o su aree pubbliche:

- nuovo tratto viario di collegamento con via Nazionale delle Puglie. Superficie = 1.548 mq; aree di proprietà Fingestim in cessione al Comune;
- nuovo anello viario di distribuzione. Superficie = 15.112 mq; aree di proprietà Fingestim in cessione al Comune;
- riqualificazione di via Botteghelle. Superficie = 7.236 mq, di cui 1.586 mq di proprietà

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Fingestim in cessione al Comune (ampliamento) e 5.650 mq di aree pubbliche da riqualificare;

- riqualificazione via Vialone - lato Ovest. Superficie = 4.822 mq, di cui 3.272 mq di proprietà Fingestim in cessione al Comune (ampliamento) e 1.550 mq di aree pubbliche da riqualificare;
- riqualificazione via Vialone - lato Est. Superficie = 1.968 mq; aree pubbliche da riqualificare.

Il proponente si obbliga altresì a realizzare, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria in cessione:

- parco pubblico costituente opera di urbanizzazione a servizio dell'insediamento e del settore urbano di riferimento (standard urbanistico ai sensi del DM 1444/1968). Presenta un'estensione complessiva di 45.084 mq.
- area a verde attrezzato che costituisce area a standard ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 con superficie pari a 3.620 mq.
- parcheggi a raso costituenti area a standard ai sensi degli artt.3 e 5 del DM 1444/1968. Presentano un'estensione complessiva di 11.424 mq.
- attrezzatura scolastica. Si tratta di un istituto scolastico, dimensionato ai sensi del DM 1444/1968 e nel rispetto del dimensionamento di cui al Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 e s.m.i. Presenta un'estensione di 8.044 mq.

Infine il proponente si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria aggiuntive, esterne all'area oggetto di Pua:

- rifacimento percorso pedonale di collegamento con la stazione Bottegelle + sistema di discenderie;
- condotta di avvicinamento acquedotto idropotabile;
- sistemazione idraulica del corpo ricettore e realizzazione del canale emissario.
- tratto di viabilità compresa tra la via Bottegelle e via Galeone.

2. Sintesi dell'iter istruttorio

- Con delibera GC n. 329/2011 viene approvato il piano urbanistico attuativo stralcio nell'ambito 43 (magazzini approvvigionamento) presentato dalla soc. Fingestim Srl per la realizzazione di un polo produttivo integrato. In particolare la proposta presentata prevede la conservazione di una palazzina per uffici, l'eliminazione dei capannoni esistenti da anni abbandonati e al loro posto la realizzazione di un polo produttivo integrato che comprende: attività produttive e direzionali, un'attività commerciale per la grande distribuzione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del proponente (parcheggi pubblici; parco attrezzato per mq 27.597; viabilità pubblica interna ed esterna all'ambito).
- Con nota PG/0871440 del 30/12/2011 la Società Fingestim Srl presentava istanza all'Amministrazione comunale di Napoli ai sensi della legge regionale n. 19/2009 (piano casa) individuando nel perimetro del Pua approvato con delibera di Giunta n. 329 del 22 marzo 2011 un ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della citata legge regionale. La società chiedeva che nel suddetto ambito fosse "consentita una rimodulazione delle destinazioni funzionali e l'introduzione di una quota funzionale destinata ad edilizia residenziale".
- Con nota PG/66241 del 25/01/2012, preso atto dell'istanza e degli impegni assunti dalla Società Fingestim Srl, il Dipartimento urbanistica invitava la Società a presentare la documentazione necessaria al fine di procedere ai sensi degli artt. 26 e 27 della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i.
- Con nota PG/0378738 dell'08/05/2012 il dott. Francesco Aiello trasmetteva al dirigente del Servizio Supporto giuridico-economico in materia urbanistica copia conforme del provvedimento emesso dal Gip del Tribunale di Napoli (dott. Alberto Capuano) con il quale veniva disposta la sua nomina a custode ed amministratore giudiziario della Fingestim S.r.l.. Successivamente con atto del 17/10/2012 il dott. Alberto Capuano ha autorizzato l'amministratore giudiziario a compiere ogni atto che sia riconducibile alla richiesta di variante al Pua, ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.r. n. 19 del 28.12.2009 e s.m.i, avanzata dalla Fingestim S.r.l.
- A seguito di numerosi incontri tenuti presso gli uffici dell'Amministrazione comunale

per definire con i progettisti e con l'amministratore giudiziario le opportune integrazioni e modifiche agli elaborati di Pua, la proposta di variante del Pua "Botteghelle" ai sensi del comma 2 dell'art. 7 (riqualificazione aree urbane degradate) della Lr n. 19/2009 viene formalizzata dalla società Fingestim srl con nota prot. PG/985027 del 14/12/2015.

3. Procedimento VAS

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006, il Presidente della Giunta regionale Campania, con decreto n. 17 del 18.12.2009, ha emanato il nuovo "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania", pubblicato nel Burc n. 77 del 21.12.2009. Tale Regolamento è finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione nella regione Campania delle disposizioni inerenti la Valutazione ambientale strategica, da applicarsi a tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati (commi 1 e 4, art.2). Inoltre il comma 7 dell'art. 2 prevede che le amministrazioni procedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui sopra, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo.

A completare la struttura normativa è intervenuta la Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 203 del 05.03.2010, con la quale sono stati approvati gli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania".

Tali indirizzi, tra l'altro, stabiliscono che "...per tutte le fattispecie ricadenti nelle esclusioni dalla VAS, quindi, il soggetto proponente o il tecnico da questi incaricato potrà dichiarare, ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000, il criterio di esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS ai sensi del Regolamento VAS. Le amministrazioni procedenti, anche sulla scorta di tale dichiarazione, valuteranno l'esclusione e potranno comunque, ove ritenuto necessario, disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità nonostante l'ipotesi di esclusione di cui al citato comma 7, art. 2 del Regolamento VAS, motivando adeguatamente la decisione".

Inoltre nel mese di agosto 2011 è stato emanato il nuovo "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" n. 5 del 04.08.2011, pubblicato sul BURC della regione Campania n. 53 del 08.08.2011. Tale regolamento, emanato ai sensi dell'art. 43 bis della Lrc n. 16/2004, definisce i rapporti e le integrazioni che intercorrono tra attività di pianificazione e processo di Vas, precisa alcuni aspetti del procedimento Vas, definisce le competenze delle autorità coinvolte e ribadisce il citato regolamento n. 17/2009.

Valutato che il piano in questione, per dimensioni e complessità, non potesse essere escluso dal procedimento di VAS, il servizio Pianificazione urbanistica esecutiva, in qualità di Autorità procedente di concerto con il Servizio Controlli ambientali in qualità di Autorità competente ha proceduto alla individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA). Della riunione, tenutasi in data 01/02/2016, si è redatto apposito verbale. In tale sede è stato stabilito tempi e modalità di consultazione ravvisati in giorni 30 a partire dalla ricezione della comunicazione inerente l'avvenuta pubblicazione.

In data 04.03.2016, con nota PG/1338, l'Autorità procedente ha dato avvio alle consultazioni dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA), pubblicando la notizia sul sito web istituzionale www.comune.napoli.it/urbana e trasmettendo, via PEC, ai SCA la relativa comunicazione.

Alla scadenza fissata l'Autorità procedente ha inoltrato all'Autorità competente, con nota PG/413880 del 13/05/2016, l'attestazione dell'avvenuta trasmissione dell'avvio delle consultazioni ai SCA, nonché i pareri pervenuti;

Sulla scorta di tutti i pareri pervenuti il Servizio Controlli ambientali, quale autorità competente, con nota PG/0469619 del 01/06/2016, ha dichiarato regolarmente conclusa la fase di consultazione esprimendo il parere di scoping con indirizzi e prescrizioni. Con nota PG/2016/487187 del 09/06/2016 questo Servizio ha trasmesso al proponente il parere di scoping con relativi indirizzi e prescrizioni ai fini della stesura del Rapporto Ambientale.

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

4. Valutazione della proposta di piano

In questo capitolo sono riportate i risultati dell'istruttoria relativa al PUA in oggetto relativamente ai seguenti aspetti:

- ✓ completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011) e dal "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata" di cui alla disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008 del Dipartimento Urbanistica e, relativamente al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, a quanto previsto dal D.lgs 50/2016;
- ✓ conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente (variante generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004 e L.R. 19/09 e ss.mm.ii);
- ✓ dimensionamento del Piano
- ✓ compatibilità con la pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico;
- ✓ conformità alle norme di settore;
- ✓ schema di convenzione proposto;
- ✓ congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.

4.1 Completezza degli elaborati presentati

Gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative su richiamate per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti.

4.2 Conformità alla disciplina urbanistica vigente

Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della Lr 16/04, in particolare tra i piani particolareggiati (comma 2 lettera a), di cui alla legge 1150/42, artt. 13 e 28.

Inoltre il piano risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della Lr 16/04 in quanto i proponenti risultano unici proprietari di quasi tutte le aree su cui sono previsti gli interventi (fatta salva una quota residua su cui sono stati autorizzati dai proprietari a presentare il Piano) e quindi hanno la disponibilità del 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi e a tale scopo hanno fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di proprietà e documentazione catastale (Elaborato DTA.2) e gli atti di adesione e delega (Elaborato DTA.3).

Con riferimento alla variante al Prg, approvata con Dpgrc n.323/2004, l'area oggetto d'intervento del piano risulta assoggettata alla disciplina della sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi - di cui all'art. 37 delle norme tecniche di attuazione, e la stessa area rientra nell'ambito n.43 - Magazzini approvvigionamento disciplinato dall'art.169 delle medesime norme.

La zona D identifica le parti di territorio dove è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di moderni insediamenti per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi.

La sottozona Db identifica le parti del territorio cittadino destinate alla produzione di beni e servizi e per le quali è prevista la trasformazione urbanistica.

L'ambito 43 individua una porzione di territorio per la quale la Variante persegue l'obiettivo della riqualificazione urbana attraverso la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi con l'obiettivo di contribuire ad un processo di rivitalizzazione economica dell'intera periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti. In tale ambito è prevista, per l'attuazione degli interventi, la redazione di un PUA basato su un parco/polo produttivo integrato con la presenza delle seguenti funzioni:

- attività produttive
- insediamento residenziale
- attrezzature per la produzione di servizi

Inoltre la normativa di PRG prevede la realizzazione di una serie di standard come attrezzature per lo sport ed il tempo libero con tipologie e caratteristiche tali da consentire una adeguata fruizione da parte dei cittadini dei popolosi insediamenti circostanti.

La proposta di PUA oltre che in base alla Variante vigente viene presentata anche ai sensi

Pianificazione Urbanistica Esecutiva

della LRC n. 19/2009 e ss.mm.ii. avente ad oggetto: *"Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa"* ed ha lo scopo primario di attivare politiche di sviluppo degli investimenti e dell'occupazione, individuando nell'incentivazione delle attività edilizie il volano principale per la realizzazione degli obiettivi posti. Inoltre la stessa si prefigge di perseguire la crescita del rapporto tra l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e privata e la domanda di alloggi da parte delle famiglie in particolare condizione di disagio economico e sociale. In questo quadro la proposta di PUA è stata presentata ai sensi di quanto disposto dall'art 7, comma 2 il quale recita che *"la trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore di trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968"*.

Sulla base di tali presupposti la proposta di PUA provvede alla rimodulazione delle destinazioni funzionali e all'introduzione di una quota funzionale destinata ad edilizia residenziale, operazione consentita dalla Lrc n. 19/2009 in deroga allo strumento urbanistico vigente. Ne consegue che la disciplina urbanistica da applicare all'area è frutto del combinato disposto della Lrc 19/2009 e la norma di piano - riportata agli artt. 169, 35 e 37 che disciplinano rispettivamente l'ambito 43, la zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi e la sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi delle Nta del Prg. Tale applicazione della normativa urbanistica restituisce la possibilità di una redistribuzione delle funzioni con la previsione della destinazione residenziale che rimane tuttavia non prevalente rispetto alle altre, in conformità con gli obiettivi e le finalità della Variante.

In questo quadro e dalla lettura del comma 2 dell'art. appare evidente come il valore di trasformazione, alla cui entità deve collegarsi la quota di edilizia residenziale sociale (Ers) da cedere per la variante di Pua proposta è dunque il parametro fondamentale per la valutazione degli interventi proposti ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L. R. 19/09 e ss.mm.ii. Nel merito il criterio proposto dal Proponente è quello secondo il quale il valore della trasformazione in deroga può essere determinato come differenza fra il valore di trasformazione calcolato secondo le previsioni della variante di Pua (con la deroga prevista dal comma 2, art. 7 L.R. 19/2009) e quello determinato considerando il Pua approvato. Sulla base di questo criterio si è condiviso in linea generale con il Proponente di assumere che il beneficio pubblico (Bb), connesso alla deroga concessa, debba essere almeno pari al beneficio privato (Ba), ossia che risulti: $Bb \geq Ba$. Pertanto, nella fattispecie del piano in esame, il principio sopra esposto si traduce nella cessione da parte del promotore di un numero di alloggi di ERS il cui valore di mercato sia almeno pari al 50% del sopra indicato plusvalore monetario Vt. Nel caso di specie la proposta di PUA prevede la cessione di 3.598 mq di SIp per ERS che corrisponde ad un valore complessivo di € 8.275.400,00, pari al 66% del Vt come sopra determinato.

Appare necessario sottolineare che è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate, istituzionalmente competente a elaborare valutazioni immobiliari e tecnico estimative, di valutare la perizia di stima del valore di trasformazione della proposta di variante presentata ai sensi dell'art. 7 comma 2 della Lrc n. 19/2009. Nelle more della determinazione dell'Agenzia delle Entrate, appare congruo il valore stimato dal Proponente nella misura del 61% della differenza fra il valore di trasformazione attualizzato relativo alla proposta di variante e quello relativo al progetto di PUA previgente, pari ad un importo di € 8.275.400 e corrispondenti a 3.598 mq di SLP. Ai fini di un maggiore interesse pubblico dell'intervento, si sottolinea che il proponente si obbliga, altresì, a realizzare alloggi di edilizia convenzionata, ex artt. 17 - comma 1 e 18 del D.P.R. n. 380/2001, da cedere a terzi, in misura tale da raggiungere complessivamente e unitamente alla percentuale relativa alla quota di ERS ceduta, il 20% del totale della SLP.

Per tutto quanto sopra detto la proposta di PUA, così come formulata, è conforme alla disciplina urbanistica vigente.


 COMUNE DI NAPOLI
 Servizio
 Pianificazione Urbanistica Esecutiva

4.3 Dimensionamento del Piano

L'area oggetto del presente PUA ha una superficie pari a mq 247.793 ed è costituita da 238.625 mq nella disponibilità del proponente (di cui 1.548 mq. esterni all'ambito 43, destinati a viabilità in cessione) e 9.168 mq. di aree pubbliche. Il sub ambito 43.1 presenta un'estensione di 237.077 mq. Esso, come sopra riportato, è interamente classificato dalla Variante come zona Db, con un indice di utilizzazione fondiaria espresso ai sensi dell'art. 7 delle NTA della Variante, come rapporto tra superficie fondiaria e superficie di pavimento lorda realizzabile pari a $U_f = S_f / S_{lp} = 0.7$ mq/mq. La superficie fondiaria individuata dal Piano e definita ai sensi dell'art. delle NTA della Variante come "la parte di superficie territoriale, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione" ha un'estensione pari a 148.935 (cfr. Tavola EP.7). Da tali dati si può dedurre che la S_{lp} complessiva realizzabile è pari a:

$$S_{lp} (\text{max}) = U_f \times S_f = 0,7 \text{ mq/mq} \times 148.935 \text{ mq} = 104.255 \text{ mq}$$

La S_{lp} prevista dalla proposta di PUA è pari a 104.250 e pertanto è contenuta nella S_{lp} ammissibile. La maggior parte di S_{lp} è contenuta negli edifici di nuova costruzione mentre una quota pari a circa il 15% del totale è posizionata in una serie di edifici esistenti adeguati ai nuovi usi.

Le quantità edificatorie previste dal PUA, sotto il profilo funzionale sono così distribuite:

Funzione	S_{lp} (mq)	%
Residenziale	51.350	49
Produttiva	52.900	51
TOTALE	104.250	100

La quota edificatoria delle attività produttive è così articolata

Funzione	S_{lp} (mq)	%
Produttivo-commerciale	32.000	60.4
Produttivo-direzionale	10.500	19.8
Produzione di beni	10.400	19.8
TOTALE	52.900	100

Sulla base di tali quantità la proposta di PUA provvede al dimensionamento degli standard urbanistici tenendo conto che:

- per quanto attiene gli standard urbanistici la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'Amministrazione deve corrispondere a quella prevista, per gli insediamenti residenziali, dall'art. 3 come modificato dall'art. 1.4 dell'allegato n. 1 della Lrc 14/82, nella misura di 20 mq per abitante insediato e dall'art. 5 del Dm 1444/68 per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nella misura di 80/100 mq/mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- la Lrc n.1 del 9 gennaio 2014, recante la Nuova Disciplina in materia di distribuzione commerciale ha stabilito che la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale a servizio delle attività commerciali soddisfa anche gli standard richiesti da altre norme urbanistiche per cui il progetto di piano può sottrarsi dall'obbligo sopra fissato di destinare la metà dell'area di cui all'art. 5 del Dm 1444/68 a parcheggio e prevedere che la quota di standard derivante dagli insediamenti commerciali possa essere interamente destinata a verde.

Pertanto il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche tenendo conto degli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/68, della Lrc 14/82 e della Lrc 1/2014 è complessivamente pari a mq. 68.830,91 mq.

COMUNE DI...
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

La proposta di Piano prevede che le aree da cedere al comune per la realizzazione di urbanizzazioni sia primarie che secondarie siano complessivamente pari a mq 89.690 di cui mq. 21.518 per viabilità di nuovo impianto e 68.172 mq. come standard ai sensi di quanto disposto dal D.I. 1444/68 e dalla Lrc 14/82. Resta un deficit di attrezzature pari a mq. 658,91 che si prevede di monetizzare secondo quanto riportato nello schema di convenzione

4.4 Conformità alle norme sui parcheggi

Per quanto riguarda il dimensionamento dei parcheggi il PUA prevede, oltre alla quota di parcheggi a standard calcolati in applicazione dell'applicazione degli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68 altre due tipologie di parcheggi:

1. i parcheggi pertinenziali di cui alla legge 1150/42 così come modificata dalla L. 122/89
2. i parcheggi "di scopo" a servizio del centro commerciale ai sensi di quanto disposto dal D.lgs 114/98 e ss.mm.ii e la L.R.C. 1/2014

In base a quanto previsto dalla L.R. 1/2014 e la relativa circolare esplicativa n. 373/2014, la dotazione di parcheggi per attività commerciali di tipo G2CI è pari a 2.5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita. Inoltre tale apparato normativo prevede che *"l'ampia dimensione della dotazione delle aree di parcheggio di cui ai parametri dell'Allegato 1 soddisfa anche gli standard richiesti da altre norme urbanistiche, per cui alla superficie di parcheggio in oggetto non si sommano le aree di parcheggio dovute, ad esempio, dall'art. 5 del D:M. 1444/68 e dalla Legge 122/1989"*. Pertanto, tenendo conto di tale fattispecie la dotazione di parcheggi di scopo previste dal PUA è pari a mq. 15.000 x mq 2.5 = mq. 37.500.7

Complessivamente la quota di parcheggi è pari a 76.359 mq. di cui 11.424 mq a standard e 64.935 pertinenziali. Di tale superficie complessiva 26.389 mq di parcheggio sono a raso mentre 49.970 mq sono interrati.

Appare evidente che si tratta di un dimensionamento di massima che potrà contenere delle oscillazioni in funzione della cubature effettive da costruire sulla base dei progetti esecutivi delle parti sia pubbliche che private.

4.5 La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico

Un cenno a parte merita l'aggiornamento legato al nuovo scenario della zona rossa del Vesuvio.

La legge regione Campania n. 21/2003 "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana" stabilisce, all'art. 1 che essa *".....si applica ai comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile -prefettura di Napoli - osservatorio vesuviano."*

All'art. 2 impone che *"Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni di cui all'articolo 1 non possono contenere disposizioni che consentono l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori."*

Come è noto, a seguito delle attività del Dipartimento di Protezione Civile, della Commissione Nazionale per il Piano e delle Valutazioni della Commissione Nazionale Grandi Rischi - settore rischio vulcanico, si è concretizzato il nuovo scenario della Zona Rossa.

Nell'ambito delle previste procedure il Comune di Napoli ha provveduto per quanto di competenza con delibera consiliare del 26.06.2013 avente ad oggetto *"Definire, ai fini della predisposizione del Piano di evacuazione preventiva della popolazione residente della Municipalità VI (quartieri Barra, S. Giovanni, Ponticelli) la delimitazione individuata dai limiti esterni delle particelle censuarie intersecate dalla suddetta linea c.d. Gurioli 2010"* e la regione Campania ha proceduto, per quanto di competenza, con delibera di Giunta regionale n. 250 del 26.07.2013 A.G.C. 5 Ecologia, tutela dell'ambiente, disinquinamento, protezione civile settore 3 Programmazione interventi di protezione civile sul territorio, pubblicata sul Burc 41 del 29.07.2013 avente ad oggetto *"Delimitazione della zona rossa 1 e della zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana. Presa d'atto delle proposte comunali"*, deliberando, altresì *"di trasmettere la presente deliberazione al Dipartimento nazionale della Pianificazione Urbanistica Esecutiva"*

protezione civile per le determinazioni finali”.

Con provvedimento del 14 febbraio 2014 del Presidente del Consiglio dei Ministri “Disposizioni per l’aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio” è stata definitivamente sancita la delimitazione delle aree.

L’area oggetto di Pua in esame non ricade nella zona rossa 1. Tuttavia essa ricade nella cosiddetta zona rossa 2; zona che interessa l’intero territorio della Municipalità n.6.

Infine con delibera della Giunta Regionale n. 29 del 09.02.2015 è stata approvata la nuova delimitazione della zona gialla. Essa include, oltre a 63 comuni dell’area vesuviana il territorio della municipalità n. 6 Barra Ponticelli San Giovanni già individuata come zona rossa 2. L’area così delimitata è considerata quella con una probabilità maggiore di essere coinvolta, in caso di evento, nella ricaduta di ceneri vulcaniche con il possibile conseguente crollo dei tetti.

Al fine della messa in sicurezza di tutte le coperture degli edifici ricadenti nella zona gialla, la delibera regionale fornisce indicazioni sui carichi verticali da cenere (concomitanti con la pioggia), che dovranno essere considerati nella realizzazione di nuove costruzioni o nell’adeguamento delle esistenti, e sugli spessori di cenere attesi.

Pertanto, in relazione a tale aggiornamento e nelle more di eventuali future disposizioni in merito alle prescrizioni da adottare per le trasformazioni previste nel territorio che ricade nella zona gialla, i progetti definitivi delle opere private e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste dovranno conformarsi alle prescrizioni dettate dalla citata delibera regionale.

4.6 Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.

In merito alle normative di settore sono stati richiesti tutti i pareri previsti sia dei servizi interni che degli Enti esterni. Gli stessi sono riportati in allegato alla presente relazione istruttoria formandone parte integrante e sostanziale. Di seguito si riporta in maniera sintetica l’elenco degli Enti e dei Servizi che si sono espressi mediante pareri positivi e nulla osta:

- Soprintendenza archeologica della Campania – nulla osta del 04/04/2016 n. 0005789
- Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale – parere favorevole del 12/05/2016 prot. 1301
- ASL NA 1 – Parere favorevole reso nella conferenza dei servizi del 05/04/2016
- Servizio P.R.M Strade, grandi assi viari e sottoservizi – parere di non competenza del 18/03/2016 PG 0239409
- Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione edifici scolastici – parere favorevole del 04/04/2016 PG 0284793
- Servizio sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi – parere favorevole, con osservazioni e prescrizioni, del 05/04/2016 PG 286898
- Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione impianti sportivi – nulla osta con prescrizioni del 05/04/2016 PG 386952
- Servizio verde della città – nulla osta con indicazioni del 05/04/2016 PG 0287424
- Sportello Unico edilizia privata – nulla osta con prescrizioni del 05/04/2016 PG 288583
- Servizio Mobilità sostenibile – parere favorevole con prescrizioni del 20/07/2016 PG 0606391
- Servizio controlli ambientali – parere favorevole del 04/08/2016 PG 0648337
- Servizio Difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa – parere favorevole con prescrizioni del 06/04/2016 PG 292671
- Servizio commercio, artigianato e made in naples – parere favorevole del 20/06/2014 PG 518177
- Servizio Ciclo integrato delle acque – parere favorevole con prescrizioni del 0/08/2016 PG 0657225
- Servizio grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica – nulla osta con prescrizioni del 29/04/2016 PG 364648
- Municipalità 6 – nulla osta con prescrizioni del 02/05/2016 PG 374149
- Genio Civile di Napoli – parere di compatibilità sismica del 14/07/2016 PG 455086
- Commissione urbanistica – parere favorevole del 27/05/2016 PG 455086

COMUNE DI NAPOLI

Servizio

Urbanistica Esecutiva

- Sportello Unico Edilizia privata – parere favorevole sullo schema di convenzione del 29/12/2016 PG 1032737

4.7 Convenzione.

In adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione nel quale si obbliga alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, alla cessione in favore del Comune di Napoli delle aree relative e a monetizzare il fabbisogno residuo relativo a 658,91 mq. Tale monetizzazione è intesa come controvalore sia del valore di acquisizione delle aree dovute – valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente Agenzia delle entrate – sia della realizzazione delle relative opere. L'importo complessivo relativo alla monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere, risulta pari a € 712.976,57

4.8 Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.

Dagli elaborati del PUA si evince che il costo delle opere di urbanizzazione da standard stimato dal proponente, mediante computo metrico redatto sulla base del Prezzario LL.PP. della Regione Campania 2015, è pari a € 9.561.552,88.

Il costo per la realizzazione di urbanizzazione primarie (nuova viabilità pubblica, riqualificazione di Via Botteghelle e di via Vialone) è pari a € 4.924.116,00 comprensivi di € 460.000 necessari per la messa in sicurezza del costone da cedere al comune. Il costo complessivo, pertanto, ammonta ad € 14.485.668,88

Comparando tali costi con i costi parametrici stabiliti nella Relazione alla Variante al PRG, così come integrati dalla Disposizione del Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva n. 4 del 03.12.2015 si arriva alla seguente determinazione

- costi stimati dal proponente € 14.485.668,88
- costi parametrici € 12.828.967,06

Pertanto si può affermare che i costi proposti dal proponente risultano congrui.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione ex art. 16 del DPR 380/2001, si rileva che il costo complessivo delle aree oggetto di cessione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi e dell'importo della monetizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, risulta maggiore (salvo diversa determinazione del SUEP all'atto del rilascio dei titoli abilitativi) degli oneri dovuti il cui importo stimato è pari a € 3.045.254,82 (calcolato ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04-capo A) e della Disposizione Dirigenziale n. 23 del 19.01.2015

Pertanto si ritiene che lo schema di convenzione proposto risulti rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte del Proponente, degli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al DM 1444/68.

5. Conclusioni

In conclusione si ritiene, per i motivi sopra esposti e in considerazione dei pareri acquisiti, che non sussistono elementi ostativi all'adozione del PUA presentato, con le osservazioni e prescrizioni riportate nei pareri e nulla osta allegati..

Il Dirigente
arch. Massimo Santoro

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2048

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva



COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco
servizio pianificazione urbanistica esecutiva

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
Seduta del 5 aprile 2016

Conferenza dei servizi, ai sensi degli artt. 14 e ss. della legge 241/90, per l'esame della Proposta di variante del Piano urbanistico attuativo "Botteghelle", approvato con delibera di GC n.329 del 22 marzo 2011, presentata dalla Società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 (Riqualificazione aree urbane degradate) della Lrc n. 19/2009

L'anno 2016 il giorno 5 aprile alle ore 10,30, presso la sede della Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio - sito Unesco - Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva via Diocleziano n. 330, si riunisce la Conferenza dei Servizi convocata in data 08.03.2016 con nota PG/2016/204488 dal dirigente del servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva per l'esame del piano urbanistico in oggetto.

Sono presenti i dirigenti o rappresentanti dei relativi servizi, così come riportato nel foglio di firma dei partecipanti (all. a). Sono assenti i rappresentanti dei seguenti servizi:

Controlli ambientali,

PRM Impianti sportivi,

Progettazione, realizzazione e manutenzione strade e grandi assi viari e sottoservizi,

Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica,

PRM Edifici scolastici;

e i rappresentanti degli enti esterni:

Soprintendenza per i Beni Archeologici di Napoli.

Per il servizio *Pianificazione urbanistica esecutiva* sono presenti il Dirigente arch. Massimo Santoro che presiede la conferenza, il responsabile del procedimento istruttorio arch. Giuseppe Runfola e l'istr. dir. arch. Pasquale Antignano. Sono inoltre presenti alla conferenza il progettista responsabile della redazione del piano, arch. Michelangelo Russo con il collaboratore arch. Enrico Formato, l'ing. Claudio Troisi, il dott. Rudy Gargano, il dott. Fabrizio Cembalo e, in rappresentanza del proponente, l'amm. giudiz. Dott. Francesco Aiello.

Alle ore 11,00 l'arch. Santoro dichiara aperta la seduta.

L'arch. Santoro riassume brevemente gli aspetti del procedimento. La proposta in esame, di variante al piano urbanistico attuativo "Botteghelle" approvato con delibera di GC n. 329 del 22.03.2011 viene presentata, ai sensi di quanto disposto dall'art. 27 della L.R. 16/04, dalla

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

[Vertical column of handwritten signatures and initials on the right margin]

2049

COMUNE DI NAPOLI

Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

società Fingestim srl, proprietaria della quasi totalità delle aree, ai sensi del comma 2 dell'art. 7 Riqualficazione aree urbane degradate della Lrc n. 19/2009 (piano casa). La finalità è quella di rimodulare le proporzioni funzionali della trasformazione al fine di realizzare un insediamento caratterizzato da una più rilevante presenza della funzione residenziale rispetto alle indicazioni normative consentite dall'ambito 43 della variante generale al Prg nel quale essa ricade.

La proposta di piano urbanistico attuativo si configura come piano particolareggiato di cui all'art. 13 della legge 1150/1942. La documentazione progettuale di piano contiene i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione previste. La Conferenza dei servizi deve quindi acquisire i diversi pareri di competenza, raccogliendo le osservazioni e prescrizioni per il prosieguo del procedimento. Successivamente all'approvazione del piano e alla sottoscrizione della Convenzione verranno presentati i progetti edilizi relativi alle parti private e i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Prima di iniziare la discussione, viene data lettura delle note pervenute relative ai pareri degli enti esterni all'Amministrazione e dei servizi comunali di seguito elencati:

- nota acquisita al PG.2016.270312 del 30.03.2016 della Soprintendenza Archeologia della Campania (all.b);
- nota acquisita al PG.2016.285077 del 04.04.2016 dell'Autorità di Bacino della Campania centrale (all.c);
- nota n. PG/2016/239409 del 18.03.2016 del Servizio PRM Strade, grandi assi viari e sottoservizi (all. d);
- nota n. PG/2016/284733 del 04.04.2016 del Servizio PRM Edifici scolastici (all. e);
- nota n. PG/2016/286898 del 05.04.2016 del Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi (all.f);
- nota n. PG/2016/286952 del 05.04.2016 del Servizio PRM Impianti sportivi (all.g);
- nota n. PG/2016/287424 del 05.04.2016 del Servizio Verde della città (all.h) con atto di delega PG/2016/285130 del 04.04.2016 (all.i);
- nota n. PG/2016/288621 del 05.04.2016 del Servizio Sportello unico edilizia privata sulla convenzione (all.j);
- nota n. PG/2016/288583 del 05.04.2016 del Servizio Sportello unico edilizia privata sugli aspetto edilizi (all.k).

Si avvia la discussione.

In merito agli aspetti legati alla stabilità l'arch. Tolentino dell'Autorità di bacino sottolinea la necessità che il piano preveda un apposito studio e una relazione sulla compatibilità. L'arch. Michelangelo Russo precisa che il piano prevede la messa in sicurezza delle aree ricadenti in rischio frana. In ogni caso si valuterà l'ipotesi di redigere un apposito documento che verifichi la piena compatibilità del progetto con la presenza delle aree a rischio anche ai fini di un declassamento da operare in virtù delle operazioni di messa in sicurezza previste.

ADZ 2 F R. Rg

Vertical column of handwritten signatures and initials on the right margin.

Prende la parola il Responsabile del Procedimento arch. Giuseppe Runfola che riferisce sull'istruttoria compiuta dal Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva ricordando che il piano si estende su una superficie complessiva di oltre 245.000 mq e comprende le aree di proprietà della società proponente e le aree pubbliche di via Botteghelle e di via Vialone di cui è prevista la riqualificazione. In merito al dimensionamento il piano prevede una superficie lorda di pavimento che si sviluppa all'interno di quella massima ammissibile.

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici il dimensionamento del fabbisogno è quantificato secondo gli artt. 3 e 5 del Dm 1444/68 e commisurato agli insediamenti previsti, residenziale, direzionale, commerciale e produttivo.

il piano prevede le seguenti attrezzature da realizzare e cedere all'Amministrazione:

un parco di quartiere di mq 45.084;

un'attrezzatura per l'istruzione di mq 8.044;

parcheggi pubblici per complessivi mq 15.044.

Si da atto che il piano non prevede attrezzature per l'interesse comune. In convenzione andrà opportunamente valutato il soddisfacimento degli obblighi derivanti dal Dm 1444/68 e saranno determinate le eventuali compensazioni economiche che ne deriveranno.

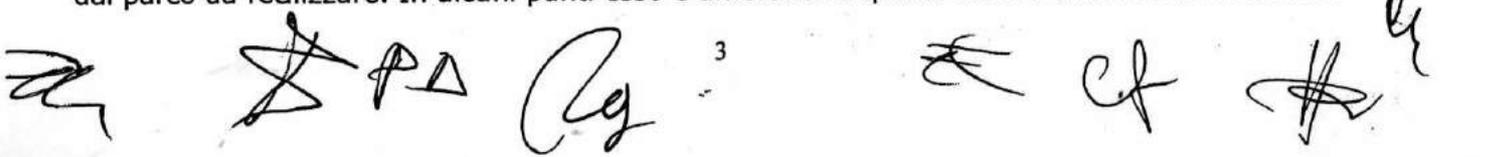
Riguardo alle superfici del parco di quartiere e con riferimento alla quota di superficie che va messa opportunamente in sicurezza si fa rilevare che ai fini del soddisfacimento degli standard è stata considerata l'intera superficie destinata a parco di quartiere. L'obbligo della messa in sicurezza delle aree attualmente ricadenti in R3 (Aree a rischio frana elevato) del PSAI va opportunamente disciplinato nella convenzione.

In merito alle previsioni di attuazione del piano, la documentazione progettuale presentata comprende una planimetria recante la suddivisione in stralci. Nelle more di una formale richiesta da parte del proponente di voler realizzare l'intervento mediante il ricorso alla facoltà data dall'art. 28 della legge 1150/42 comma 6bis, si concorda che gli stralci funzionali siano definiti prima dell'approvazione del piano e individuati nel rispetto della delibera GC n. 699 del 30 ottobre 2015.

Sugli aspetti legati alle infrastrutture fognarie l'ing. Stefano Napolitano del **servizio Ciclo integrato delle acque** osserva che il recapito è previsto al di sotto di una viabilità che non risulta all'interno dell'area di intervento. In questo quadro va rivisto il progetto della rete fognaria.

L'ing. Troise precisa che la viabilità di proprietà RFI prevista nelle precedente procedura va realizzata ai sensi del protocollo esistente tra Comune di Napoli e Ferrovie. Inoltre evidenzia l'impegno del proponente, previsto in convenzione, a redigere il progetto di tale viabilità.

Sul collettore di Capodichino l'ing. Napolitano fa rilevare che esso attraversa le aree occupate dal parco da realizzare. In alcuni punti esso è affiorante e quindi chiede chiarimenti in merito.



Il dott. Gargano dichiara che le eventuali interferenze sono state esaminate. Le modalità di accesso ai pozzetti esistenti andranno disciplinate in convenzione.

Sugli aspetti legati all'**accessibilità e ai parcheggi pubblici** previsti l'arch. Leone commenta il parere reso facendo riferimento al protocollo di intesa già accennato sopra, tra Ferrovie dello stato e Comune di Napoli relativo ad alcuni interventi infrastrutturali.

Chiede che la progettazione definitiva della nuova viabilità sulle aree dimesse delle ferrovie sia inserita all'interno degli obblighi del proponente come pure almeno la realizzazione del primo tratto fino a via Galeone.

Riguardo agli assi viari interni di cui il piano prevede l'uso pubblico rileva contraddizione tra gli elaborati richiedendo che l'uso pubblico da prevedere sia del tipo di primo livello e non una ZTL. ~~previsto da incrementato di un livello.~~

Esprime parere contrario riguardo al parcheggio pubblico interrato per le difficoltà di gestione legate a tale previsione.

La dott.sa Natilli dello **Sportello unico delle attività produttive** rileva la competenza del proprio ufficio anche per le autorizzazioni ambientali chiedendo che il progetto per la parte relativa alle fognature sia approfondito anche in funzione della successiva autorizzazione unica ambientale. In merito ai parcheggi richiama la competenza del servizio Commercio.

Al riguardo l'arch. Santoro precisa, per quanto riguarda ^{il} dimensionamento dei parcheggi che si prende atto che la quota prevista dall'allegato 1 della L.R. 1/2014 è soddisfatta per effetto di quanto disposto dall'art. 18 della Circolare esplicativa della Legge Regionale n.1/14 pubblicata sul BURC n. 77, 10/11/2015 e che quindi anche alla luce delle osservazioni espresse dall'arch. Leone il parcheggio pubblico P6 potrebbe essere ridimensionato lasciando spazio a una quota di parco pubblico.

In merito agli **aspetti sanitari**, il dott. Vincenzo Addario rappresentante dell'ASL Napoli 1 chiede che venga previsto un piano di caratterizzazione delle aree per una eventuale bonifica. L'area del Pua non è inserita nei siti di interesse nazionale. L'arch. Santoro fa rilevare che in convenzione è già disciplinato l'obbligo del proponente di redigere un piano di caratterizzazione.

Il dott. Addario esprime parere favorevole al piano e agli interventi previsti, nei limiti del presente livello progettuale preliminare.

In merito agli aspetti legati al sottosuolo il dott. Marzella del servizio **Difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa** esprime parere favorevole rinviando al parere e anticipandone sinteticamente le osservazioni.

Ancora sull'accessibilità l'ing. Annetchini del servizio **Mobilità sostenibile** sull'anello infrastrutturale previsto tra via Vialone e via delle Puglie osserva che le analisi trasportistiche presenti nel piano non chiariscono sufficientemente le distribuzioni veicolari e le valutazioni di opportunità sulla previsione del senso rotatorio della circolazione. L'ing. Troisi fornisce adeguati chiarimenti sul funzionamento di circolazione stradale configurato dal piano e sottolinea che il nuovo tratto viario di collegamento tra via Vialone e via delle Puglie sarà senz'altro realizzato (le aree sono già nella disponibilità del proponente).

L'ing. Annetchini si riserva di esprimere il parere e chiede pertanto un approfondimento sui flussi di traffico, sia in presenza del senso rotatorio che in assenza di tale configurazione stradale. Inoltre chiede un ulteriore approfondimento sulla previsione futura in senso trasportistico quando andrà a regime anche il collegamento della strada RFI i cui esiti al momento appaiono poco chiari. Infine riguardo alla stazione di servizio dismessa in via delle Puglie fa presente che la nuova strada prevista evidentemente condiziona una eventuale richiesta di ripristino dell'impianto stesso.

Con riferimento agli aspetti legati alla convenzione edilizi l'avv. Enza Tramontano illustra sinteticamente le osservazioni contenute nel parere favorevole del competente servizio **Sportello unico Edilizia privata**. In particolare fa rilevare la carenza della disciplina dell'uso pubblico sia sulla viabilità che sull'area sportiva considerando necessaria la precisa individuazione sia delle aree assoggettate all'uso pubblico sia del contenuto dell'uso stesso.

Per il **Consorzio di Bonifica di Napoli e Volla** il dott. Peruggini valuta positivamente il sistema di smaltimento previsto. Esprime pertanto parere favorevole con riferimento al livello preliminare della progettazione. Riguardo alla gestione e alla manutenzione rileva che nello statuto del consorzio è previsto che si possa operare anche su interventi privati esclusivamente sulla manutenzione ordinaria ma questi aspetti dovranno essere disciplinati.

Per il servizio **Verde della città** il dott. Campolo chiede che la conferenza chiarisca le competenze relative al parco di quartiere previsto nel piano. Il parere reso dal servizio si è limitato a trattare sulla tutela degli alberi.

Al riguardo il progettista arch. Russo precisa che il progetto di parco è teso a valorizzare il parco stesso nelle condizioni di naturalità in cui si trova e renderlo accessibile alla città. I percorsi i terrazzamenti, la messa in sicurezza dei versanti quindi da un lato tutelano le condizioni e la natura del parco ma al tempo stesso lo rendono accessibile dalla rete dei percorsi previsti.

Per il servizio **Attività tecniche della Municipalità** competente l'ing. Soria e il geom. Ciccarelli anticipano i contenuti delle osservazioni che saranno contenute nel parere che verrà

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

trasmesso successivamente. Con riferimento alla strada pubblica attualmente impraticabile costituita dalla via Vialone di cui il piano prevede la riqualificazione e il ripristino parziale con l'adeguamento della sede stradale e la connessione, mediante un nuovo tratto di collegamento, con via delle Puglie, si fa presente la necessità che il piano preveda il ripristino e la rifunzionalizzazione di tutta la via Vialone, vale a dire anche del tratto più orientale che serve il preesistente insediamento residenziale che ricade anch'esso nei confini della municipalità. L'arch. Santoro nel riassumere tali osservazioni invita il proponente a operare le necessarie verifiche e il Proponente si riserva di fare le necessarie valutazioni.

Una copia di tutti i pareri agli atti della Conferenza viene fornita al Proponente nella persona dell'amm. dott. Aiello.

Del che è verbale.
5 APRILE
~~22 marzo~~ 2016 ore 13.30

il Dirigente
arch. Massimo Santoro

il Rdp
arch. Giuseppe Ruffola

l'istr. dir. arch.
arch. Pasquale Antignano

allegati:

- a) foglio di firma dei partecipanti;
- b) nota acquisita al PG.2016.270312 del 30.03.2016 della Soprintendenza Archeologia della Campania;
- c) nota acquisita al PG.2016.285077 del 04.04.2016 dell'Autorità di Bacino della Campania centrale;
- d) nota n. PG/2016/239409 del 18.03.2016 del Servizio PRM Strade, grandi assi viari e sottoservizi;
- e) nota n. PG/2016/284733 del 04.04.2016 del Servizio PRM Edifici scolastici;
- f) nota n. PG/2016/286898 del 05.04.2016 del Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi;
- g) nota n. PG/2016/286952 del 05.04.2016 del Servizio PRM Impianti sportivi;
- h) nota n. PG/2016/287424 del 05.04.2016 del Servizio Verde della città;
- i) nota n. PG/2016/285130 del 04.04.2016 di delega del Servizio Verde della città;
- j) nota n. PG/2016/288621 del 05.04.2016 del Servizio Sportello unico edilizia privata sulla convenzione;
- k) nota n. PG/2016/288583 del 05.04.2016 del Servizio Sportello unico edilizia privata sugli aspetto edilizi.

[Area containing multiple handwritten signatures and initials, including names like 'Giuseppe Ruffola', 'Pasquale Antignano', and others.]



SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGIA
DELLA CAMPANIA

SALERNO

Ufficio di Napoli
Piazza Museo 19 - 80135 - Napoli
Fax +39.081.440013

Risposta a nota n. PG/2016/204488 del 08.03.2016
Rif. Prot. SAR-CAM n. 4220 del 10.03.2016
Classifica 34.19.04 / 38.37
Allegati n.

urbanistica@pec.comune.napoli.it
fax n. 081.7957902
081-2301545

sr-cam@beniculturali.it

shapsae-na@beniculturali.it

enricoangelo.stanco@beniculturali.it

Comune di Napoli - Direzione Centrale Pianificazione e
gestione del territorio, Servizio Pianificazione Urbanistica
Esecutiva

Segretariato regionale MIBACT della Campania

Soprintendenza BAPSAE di Napoli e Provincia

Ufficio Beni Archeologici Napoli territorio - SEDE

dott. Enrico Angelo Stanco

**OGGETTO: Napoli, PUA Botteghele - proposta variante presentata dalla Soc. Fingestim ai sensi del
comma 2 dell'art. 7 LR n. 19/2009 - Conferenza dei Servizi del 05.04.2016**

A riscontro della nota di convocazione della conferenza dei Servizi di cui in oggetto si comunica
quanto segue.

Come risulta dal documento di relazione archeologica allegato alla documentazione progettuale
(ARC R4) nell'ambito dell'area di progetto sono stati effettuati in passato numerosi ed importanti
rinvenimenti archeologici.

Tenuto conto del fatto che nella proposta di variazione urbanistica in oggetto non si riscontrano
elementi nuovi rispetto all'impatto archeologico, la scrivente ribadisce il parere già espresso con la
precedente nota prot. 5936 del 27.02.2008 e concorda pertanto con le indicazioni operative già recepite e
ribadite a conclusione del citato documento di relazione archeologica allegato alla documentazione
progettuale (ARC R4). Si specifica che in caso di rinvenimenti si dovrà procedere allo scavo e alla
documentazione delle evidenze, che potrà comportare anche l'ampliamento e/o l'approfondimento degli
scavi e, qualora emergessero resti strutturali incompatibili con le caratteristiche dell'opera, si potranno
rendere necessarie varianti parziali.

Per il Soprintendente
(dott.ssa Adele Campanelli)
il funzionario delegato
(dott. Enrico Angelo Stanco)

referente: dott. Enrico Angelo Stanco
ufficio BB AA Napoli territorio - 081 4422212 - 220
sar-cam.na@beniculturali.it; enricoangelo.stanco@beniculturali.it
EAS

PG/2016/285047
del 6/4/2016

MIBACT-SAR-CAM
SAR-CAM
0005789 04/04/2016
Cl. 34.19.04/38.37

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2055

PR/41196 del 13/05/2016

2056



Regione Campania
 Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale
 (L.R. 7.2.1994, n. 8 - L.R. 27.1.2012, n.1)



Prot. n. 1301

Napoli, li 12 MAG. 2016

13-V-2016
 PUNREK

Comune di Napoli
 Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio
 Servizio pianificazione urbanistica esecutiva
 Via Diocleziano 330
 c.a. arch. Massimo Santoro
 80126, Napoli
 FAX: 081-2301545

Oggetto: Proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della LR n. 19/2009 per il Piano Urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle", approvato con delibera di GC n. 329/2011. Riunione della Conferenza di Servizi del 05/04/2016.
 Rif. Vs. nota n. 358786 del 27/04/2016, ns. prot. n. 1138 del 28/04/2016

Il Segretario Generale

COMUNE DI NAPOLI
 Servizio
 Pianificazione Urbanistica Esecutiva

VISTA la L.R. n.8 del 7.2.1994 e ss.mm. e ii.;

VISTO il D.Lgs n.152/2006 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. n. 1 del 27/01/2012;

VISTO il D.P.G.R.C. n. 131 del 15/05/2014;

VISTO il vigente PSAI e relative Norme di Attuazione adottate il 23/02/2015;

VISTA la delibera del Comitato Istituzionale di questa Autorità n. 8 del 24/07/2012;

VISTA la legge n.221 del 28.12.2015 e le note di quest'Autorità di Bacino n.25 del 07.01.2016, n.446 del 15.02.2016 e n.590 del 01.03.2016, in merito al doveroso prosieguo nell'attuale fase di regime transitorio, nelle more dell'operatività del nuovo sistema distrettuale;

TENUTO CONTO della Circolare del Ministero dell'Ambiente - Direzione Generale per la Salvaguardia del Territorio e delle Acque - n.2016.0199189 del 21.03.2016 in cui, pur nella sopravvenuta vigenza della legge 28.12.2015 n.221, nelle more del D.M. attuativo, si ritiene che le Autorità di bacino regionali "debbono continuare a operare per garantire il corretto esercizio delle funzioni ad esse attribuite (anche per quanto riguarda l'aggiornamento dei Piani stralcio di bacino ovvero l'espressione dei pareri di competenza)";

VISTO il parere del Comitato Tecnico espresso nella seduta del 9/05/2016;

esprime parere **FAVOREVOLE** al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) "Botteghelle", con la prescrizione che il progetto di sistemazione idrogeologica, elaborato nella fase esecutiva, dovrà essere trasmesso per l'esame di competenza a questa Autorità di Bacino che potrà prevedere l'eventuale declassamento dei livelli di rischio esistenti e quindi la fruizione delle stesse aree. Si evidenzia infatti che gli interventi relativi alla sistemazione idrogeologica del versante costituiscono la premessa ed il presupposto per l'utilizzo dell'intera area interessata al PUA.



Il Segretario Generale
 Avv. Stefano Sorvino

2057



COMUNE DI NAPOLI
DIREZIONE CENTRALE
INFRASTRUTTURE, LL.PP. E MOBILITA'
Servizio P.R.M. Strade, Grandi Assi Viari e Sottoservizi

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016. 0239409 18/03/2016 10.54
Mitt.: Prog. realis e manut. strade e grandi ass...
Ass. Pianificazione urbanistica esecutiva DCPT40...
Fascicolo . 2016.006.005.003.4



Alla Direzione centrale Pianificazione e gestione
del territorio - sito Unesco
Servizio Pianificazione Urbanistica esecutiva

OGGETTO: Proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della L.R. n. 19/2009 per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Bottegelle", approvato con delibera di GC n. 329/2011. Convocazione Conferenza dei Servizi per il giorno 05/04/2016. - Rif. nota PG/2016/204088 del 08/03/2016.

In riferimento alla nota in oggetto si comunica che, dagli elaborati trasmessi non si evincono modifiche o alterazioni della piattaforma viaria di strada appartenente alla viabilità primaria; pertanto, non ravvisando competenze dello scrivente Servizio, non si rilascia alcun parere di competenza.

Il Dirigente
arch. Renato Esposito

LD

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

18-03-2016

RUNFOLA

2058

04-04-2016

RUNFOLA



COMUNE DI NAPOLI

COMUNE DI NAPOLI

Servizio

Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Direzione Centrale
Welfare e Servizi Educativi

Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Edifici Scolastico

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016. 0284733 04/04/2016 13.50
Att. Progettazione Realizzazione e Manutenzione
Ass. Pianificazione urbanistica esecutiva DCPT46

Alla Direzione Centrale
Pianificazione e gestione del Territorio – sito Unesco
Servizio pianificazione urbanistica esecutiva



Oggetto: Proposta di variante piano urbanistico attuativo P.U.A. "Botteghele" presentato dalla società Fingestim. Convocazione Conferenza dei servizi per il giorno 5/4/2016 per il parere di competenza .

Riscontro nota n.204488 del 8/3/2016 di trasmissione a questo Servizio della documentazione relativa al piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghele" in formato digitale, questo Servizio ha esaminato il suddetto piano per l'espressione del parere di competenza ai sensi della L.241/90.

All'interno della perimetrazione del piano urbanistico attuativo in oggetto è stata inserita un'area di mq 8.044 per l'urbanizzazione secondaria, in particolare ad attrezzature scolastiche, comprendente una scuola materna e una scuola elementare. La localizzazione è stata prescelta in funzione della carenza di suddette attrezzature nel contesto di riferimento. Il progetto preliminare, prendendo in considerazione le caratteristiche e i vincoli ambientali dell'area circostante, individua questa attrezzatura in una zona pianeggiante a verde, ben collegata alle residenze previste, alle strade e alla stazione ferroviaria, ben esposta al sole e lontana da fonti d'inquinamento, in relazione al tipo di scuole e come indicato nel D.M.18/12/1975 n.412.

Per quanto riguarda il dimensionamento dell'attrezzatura scolastica, composta dalla scuola materna (5 sezioni) ed elementare (9 sezioni) il lotto occupa una superficie di 8.044 mq, la superficie coperta di 3.369mq, il verde di pertinenza è pari a 2.258 mq, le aree e i percorsi pedonali constano di 1400mq, i parcheggi a raso e di pertinenza di 1016 mq.

Complessivamente il plesso scolastico presenta una superficie lorda di pavimento di 5459 mq ed un volume di 21279 mc.

Le sezioni della scuola elementare di 225 alunni hanno una dimensione media di 153 mq (6.11mq/alunno). Le sezioni della scuola materna di 150 alunni hanno una dimensione media di 202 mq (6.73mq/alunno). Dal confronto delle tabelle dimensionali secondo il D.M.18/12/1975 e riportate anche nel progetto, si rileva che sono stati rispettati i parametri e i livelli prestazionali nelle due scuole e inoltre l'articolazione funzionale degli spazi didattici e dei servizi annessi caratterizza un organismo architettonico anche ben integrato con le aree circostanti.

Per quanto riguarda la distribuzione plano-altimetrica del plesso scolastico, l'edificio si sviluppa lungo una strada coperta, cioè un asse principale su cui si affacciano i nuclei didattici e gli spazi a servizi delle scuole. Pertanto questo percorso centrale avrà una funzione d'integrazione collettiva e sarà aperto alla vita di quartiere e ai residenti per



COMUNE DI NAPOLI

l'utilizzo anche dei servizi collettivi (mensa e palestra). Per quanto riguarda la tecnologia costruttiva e i materiali impiegati, la struttura è realizzata in telai in acciaio su fondazioni in c.a. Le tamponature esterne sono realizzate con pannelli sandwich con finitura esterna in metallo e/o cemento. Gli infissi sono in alluminio pre-verniciato con vetro-camera. Le tamponature interne sono realizzate con pannelli sandwich in cartongesso. La copertura della strada interna e gli infissi esterni di brise-soleil regolabili in legno e metallo. La pavimentazione degli spazi aperti sarà realizzabile con materiali: laterizio, pietra oppure betonelle.

Infine, raccomandando di trasmettere successivamente il progetto definitivo e/o esecutivo redatto nel rispetto di tutte le normative (sicurezza, sismica, impianti, contenimento energetico e acustico, prevenzione incendi, requisiti igienico-sanitarie e barriere architettoniche) si esprime parere favorevole per quanto di competenza.

Il Dirigente
Ing. Andrea Esposito

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2060



COMUNE DI NAPOLI

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Direzione centrale Infrastrutture, lavori pubblici e mobilità
Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi

05-04-2016

RUNPOT

PG/2016/286898 del 5 aprile 2016

Al servizio Pianificazione urbanistica esecutiva

e p.c.

All'Assessore alla Mobilità, Infrastrutture, lavori pubblici e mobilità

All'Assessore alle Politiche urbane, urbanistica e beni comuni

Oggetto: proposta di piano urbanistico attuativo relativa a parte dell'ambito n. 43-Magazzini approvigionamento della Variante al piano regolatore generale, presentata dalla società Fingestim srl ai sensi dell'art. 7, comma 2, della legge regionale 19/2009.

Il servizio Pianificazione urbanistica esecutiva, con nota n. 204088 dell'8 marzo 2016, ha convocato per il giorno 5 aprile 2016, ai sensi della legge 241/1990, la conferenza di servizi finalizzata all'esame della documentazione progettuale del piano urbanistico attuativo in oggetto, chiedendo ai servizi invitati di formulare il parere di competenza.

La proposta di piano in oggetto riguarda gran parte dell'ambito n. 43 della Variante al piano regolatore generale di Napoli e prevede la realizzazione di opere private, consistenti in un insediamento residenziale e in insediamenti commerciali, direzionali e per la produzione di beni, e di opere pubbliche, consistenti in un parco di quartiere, un edificio scolastico, parcheggi pubblici e opere viarie, di nuovo impianto e di ampliamento e adeguamento della viabilità esistente.

Per quanto di competenza di questo servizio, si formulano le seguenti osservazioni e prescrizioni inerenti essenzialmente l'accessibilità da e verso il nuovo insediamento e il sistema dei parcheggi.

Accessibilità. La proposta di piano in oggetto, in relazione al sistema della viabilità, prevede la realizzazione di un nuovo collegamento stradale tra via Nazionale delle Puglie e via Vialone, in tal modo formando una rotatoria territoriale atta a migliorare l'accessibilità del nuovo insediamento da e verso nord e, al contempo, a ridurre i carichi veicolari all'intersezione tra via Stadera e via provinciale Botteghelle.

Accanto a tale intervento infrastrutturale, la proposta prevede interventi di adeguamento e ampliamento della viabilità esistente (via Vialone e via provinciale Botteghelle) e la realizzazione di un nuovo tratto viario che configura un anello di disimpegno locale intorno all'area destinata al nuovo insediamento.

Si ritiene che l'insieme di tali opere infrastrutturali, sia pure notevolmente migliorative dell'attuale livello di accessibilità, siano da integrare con analoghe previsioni di collegamento con le aree a sud.

Al riguardo, si fa presente che con la sottoscrizione di un accordo stipulato in data 26 marzo 2015 con il Comune di Napoli, Rete ferroviaria italiana spa (gruppo Ferrovie dello Stato) si è impegnata a finanziare ed eventualmente eseguire nuovi tratti stradali che sfruttino i fasci di



COMUNE DI NAPOLI
 Servizio
 Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Direzione centrale Infrastrutture, lavori pubblici e mobilità
 Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi

binari dismessi, compresi quelli che partono dall'area degli ex magazzini di approvvigionamento *Fs* per poi proseguire verso sud-ovest. Tali opere viarie sono finalizzate a garantire una maggiore permeabilità nell'area di via provinciale Bottegghelle/via De Roberto e, quindi, possono svolgere un ruolo strategico ai fini dell'accessibilità da sud al nuovo insediamento previsto nel piano in oggetto.

Al fine di garantire una migliore accessibilità all'area, si chiede, pertanto, di predisporre il progetto definitivo di tale nuova viabilità, come peraltro già previsto all'art. 11, comma 4, dello schema di convenzione allegato alla proposta di piano (elaborato *DTA.1*), e di verificare, nelle more dell'attuazione del suddetto accordo tra Comune di Napoli e *Rete ferroviaria italiana spa*, la possibilità di realizzarne un primo tratto di circa 300 metri di lunghezza, di collegamento tra via provinciale Bottegghelle e la strada comunale Galeone.

La nuova viabilità dovrà essere progettata, in uno con i relativi bordi e le fasce laterali di pertinenza stradale, secondo criteri di *progettazione paesaggistica*, prevedendo la realizzazione di *corridoi ecologici* in conformità con quanto previsto dal *Piano della rete stradale primaria*, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 244 del 18 luglio 2002. La suddetta viabilità, inoltre, dovrà essere dimensionata, nei limiti del possibile, in modo tale da accogliere una pista ciclabile e corsie per il transito di mezzi di trasporto collettivo di tipo innovativo (tipo *busways*).

Sempre in tema di accessibilità, si valuta positivamente l'impianto urbano proposto, caratterizzato da una rete stradale con maglie di dimensioni adeguate, ottenute attraverso l'introduzione, all'interno dell'area degli ex magazzini di approvvigionamento, di un asse nord-sud e due assi est-ovest, di collegamento tra diversi punti dell'anello periferico di disimpegno locale. Si rileva, a tale proposito, che l'asse nord-sud e l'asse est-ovest posto più a nord vengono individuati, nella proposta di piano, non tra le aree di cessione ma tra le aree private da assoggettare a uso pubblico. In particolare, come riportato all'art. 5, comma 4, dello schema di convenzione, le aree private da assoggettare all'uso pubblico sono distinte in tre livelli di fruizione in relazione alla gratuità o meno della fruizione stessa e a eventuali limitazioni orarie da concordare con l'Amministrazione comunale. Sebbene per i suddetti assi viari interni all'area del piano sia previsto il *livello 1*, corrispondente a *uso pubblico consentito gratuitamente senza limitazioni di orario, a meno di specifiche misure di sicurezza*, si rileva che nell'elaborato *EP.30a-Rete stradale di progetto* essi sono indicati in legenda come *Viabilità di progetto ZTL*. Tale classificazione peraltro è utilizzata anche per l'asse est-ovest più a sud, per il quale la proposta di piano prevede la cessione al Comune.

Si evidenzia che eventuali limitazioni alla fruizione di tali strade ridurrebbe fortemente i miglioramenti dovuti all'infittimento della rete stradale interna all'insediamento. Pertanto si ribadisce che per gli assi stradali in questione occorre garantire l'*uso pubblico gratuito senza limitazioni di orario*, rettificando, quindi, gli elaborati contenenti diverse previsioni di fruizione.

Sotto il profilo qualitativo, inoltre si richiede che nelle future fasi venga posta una maggiore attenzione nella progettazione delle strade di nuova realizzazione. In particolare, il tratto di strada che delimita l'insediamento sul lato orientale, stretto tra una fascia di parcheggi da un lato e fronti ciechi dall'altro, dovrà essere progettata in maniera tale da conferirle un carattere maggiormente urbano, evitando di relegarla esclusivamente al ruolo di strada di transito e di smistamento tra le diverse tipologie di parcheggio ivi ubicate.

Riguardo all'accessibilità dal sistema del trasporto pubblico su ferro, si valuta positivamente la

2062



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Direzione centrale Infrastrutture, lavori pubblici e mobilità
Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi

realizzazione di un sistema di scale di collegamento tra il sovrappasso di via provinciale Botteghelle e la quota della stazione *Botteghelle* della linea metropolitana 3-*Circumvesuviana*, che consente di superare il dislivello esistente e di ridurre i tempi di percorrenza pedonali necessari a coprire il percorso tra la stazione e il nuovo insediamento, coerentemente con gli indirizzi contenuti nel *Piano delle 100 stazioni*, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 60 del 18 dicembre 2006.

Infine, riguardo alla suddivisione in stralci funzionali, proposta ai sensi dell'art. 28, comma 6-bis, della legge 1150/1942, si ritiene, ai fini dell'esame della loro coerenza secondo gli indirizzi di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 699 del 30 ottobre 2015, che le opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'intero anello periferico di disimpegno locale debbano essere realizzate in maniera unitaria e con priorità rispetto agli altri interventi, in quanto necessarie a garantire la connessione del nuovo insediamento rispetto al tessuto urbano circostante.

Sistema dei parcheggi. Riguardo al sistema dei parcheggi pubblici, si valuta positivamente il *parcheggio 6*, che per la sua localizzazione, in considerazione della vicinanza con la stazione *Botteghelle* della linea metropolitana 3-*Circumvesuviana*, può utilmente svolgere la funzione di *parcheggio di interscambio locale*, in linea con quanto previsto dal *Piano comunale dei trasporti*, approvato dal Consiglio comunale con deliberazioni nn. 90 e 91 del 18 marzo 1997, e dal *Piano urbano della mobilità sostenibile*, in corso di redazione.

Ciò premesso, le considerazioni che si svolgono riguardano essenzialmente i parcheggi indicati nell'elaborato *EPP.1-Planimetria e sezioni di progetto (parcheggi 1 e 3)*.

In particolare, la localizzazione del *parcheggio 1*, ubicato lungo via Vialone, dato il livello di prossimità e di relazione con il nuovo insediamento oggetto del piano e con le altre attività presenti in zona, non sembra tale da determinare una particolare attrattiva né da parte dei futuri fruitori del nuovo insediamento, né da parte degli utenti delle attività ubicate lungo via Nazionale delle Puglie. Si chiede, pertanto, che vengano valutate localizzazioni alternative, eventualmente anche caratterizzate da una distribuzione più capillare lungo la maglia viaria interna al piano.

Con riferimento al *parcheggio 3*, si ritiene che la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato risulti eccessivamente onerosa e comporti notevoli difficoltà dal punto di vista gestionale in rapporto all'esiguo numero dei posti auto previsti (38, di cui 16 a raso e 22 interrati). Si chiede, pertanto, di individuare soluzioni alternative, eventualmente mantenendo la sola parte di parcheggio a raso.

In conclusione, si esprime *parere favorevole* in ordine alla proposta di piano in oggetto, con le osservazioni e prescrizioni sopra formulate.

Il dirigente
Ignazio Leone



2063
COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

DIREZIONE CENTRALE
Cultura Turismo e sport

Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Impianti Sportivi

PG/2016/386952 DEL 05/04/2016

05-04-2016

Al servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva
c.a. Arch. Massimo Santoro
SEDE

CONFERMA

Oggetto: proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della legge regionale n. 19/2009 per il PUA "Botteghelle" approvato con delibera di G.C. n.329/2011. **Parere di competenza per la conferenza dei servizi del 05 aprile 2016**

Relativamente all'oggetto, sulla base degli elaborati trasmessi in formato digitale a mezzo cd rom, con la presente si rende il parere di competenza, limitatamente alle attrezzature sportive presenti nella proposta piano urbanistico attuativo in esame.

Esaminato il progetto trasmesso, si evidenzia che lo scrivente servizio non può esprimere alcun parere in quanto negli elaborati esaminati non vi sono gli elementi minimi indispensabili necessari per una valutazione del progetto degli impianti sportivi.

L'unico riferimento ad impianti sportivi in tutto il progetto di PUA è stato individuato nella tavola EPO 02 dic. 2015 denominata - Parco Pubblico. Planimetria e sezioni di progetto - nella quale si rileva un legenda in cui viene indicata alla lettera L "area sportiva parco".

Pertanto mancando ogni riferimento, anche relativamente al tipo di attività sportiva prevista, questo servizio non può rilasciare alcun parere in merito.

Al solo fine di indirizzo progettuale si evidenzia che le attrezzature sportive previste nel Piano Attuativo dovranno rispettare le seguenti norme:

- 1) "Norme tecniche di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" di cui al D.M. Interno 18/3/1996 (modificato e integrato dal DM interno del 6/6/2005);
- 2) dimensionamento dei campi di gioco in conformità delle norme CONI di cui alla deliberazione del Consiglio Nazionale n. 1379 del 25/06/2008 con specifica relazione sul raggiungimento dei livelli minimi prestazionali;
- 3) Rispetto delle "Norme sul rendimento energetico in edilizia di cui al DPR 59/2009 e s. m. e i.;
- 4) rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche (DM 236/89 e DPR 503/1996 e legge 104/92).

Il dirigente
ing. Andrea Esposito

Via Sedile di Porto 33 - tel. 081-795 6915/6/7 - 081-795 6911/19/22/fax 081 795 6912
e-mail ediliziasportiva@comune.napoli.it

2064

05-04-2016

Rupolo
All



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Ambiente, tutela di Territorio e del Mare
SERVIZIO VERDE DELLA CITTA'

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016. 0287424 05/04/2016 09.57

Att. Verde della Città DCAN4143

Att. Pianificazione urbanistica esecutiva DCPT40...

Fascicolo : 2016.006.002.004.3



prot.

Napoli,

Al Servizio pianificazione urbanistica esecutiva.

Oggetto: proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 art.7 della L.R. n°19/2009 per il Piano Urbanistico Attuativo - Polo Produttivo Integrato di via Botteghelle - Ambito 43 del PRG di Napoli (magazzini approvvigionamento), approvato con delibera di GC n°329 /11.

In riscontro alla Vs nota del 08/032016, prot. PG/2016/204088, concernente l'oggetto, dalla lettura degli atti di progetto allegati in formato digitale, si trasmettono le seguenti indicazioni:

- per quanto attiene alle competenze dell'ufficio scrivente si informa che l'art. n.57 della Variante Generale al P.R.G. non è applicabile, trattandosi di una "ristrutturazione urbanistica", come confermato dall'art. n.1 dell' O.S. n° 1243 del 29/6/2005 e pertanto l'ufficio non è tenuto a rilasciare il nulla osta;

- negli elaborati: AGR R3 - relazione paesaggistico agronomica e AGR EA11 - schede di classificazione essenze botaniche esistenti non si rileva la certificazione sull'età delle piante, necessaria per escludere la presenza di alberi "monumentali" e la loro conservazione, secondo prescrizione dalla Legge n.10 del 14/01/2013;

- per il parco:

a) se lo stesso avrà una gestione pubblica (uffici del Comune di Napoli) deve avere una sua recinzione ben definita con accessi autonomi dalla strada pubblica e/o mediante servitù ben definite, sia pedonali che carrabili, per consentire l'ingresso dei veicoli necessari agli interventi di manutenzione del verde orizzontale e verticale. Il sistema di recinzioni deve essere prevista per tutte le attrezzature pubbliche al fine di definire in modo inequivocabile le competenze circa la gestione;

b) identificare nell'area parco una struttura da destinare alle attività d'ufficio, per il magazzino, i servizi igienici (per i dipendenti e per il pubblico). Detti locali dovranno essere dimensionati alle esigenze del personale addetto alla gestione, alla manutenzione ed alla sorveglianza del parco;

c) nelle relazioni agronomiche e relative ai sottoservizi non si rileva l'installazione di un impianto d'illuminazione a servizio del parco né di un impianto d'irrigazione, se pur manuale;

d) nella relazione (AGR R3 - relazione paesaggistico agronomica) si evidenzia che la fruizione del parco è possibile tramite sentieri con fondo naturale e non si rileva un'adeguata carreggiata con fondo stabilizzato al fine di consentire la percorrenza ai veicoli di servizio necessari alla manutenzione dello stesso;

e) lungo il percorso ginnico si fa cenno ad attrezzature per le attività fisiche e non ai requisiti previsti dalle norme tecniche di sicurezza che costituiscono strumento di garanzia per l'uso;

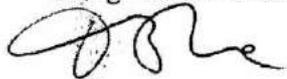
f) per le scarpate presenti a valle del parco non si specifica se esse ricadono nella perimetrazione della aree da cedere al Comune. Per queste non si fa alcun cenno sullo stato dei luoghi e sulle eventuali necessità di sistemazione idraulica del costone, stante l'altezza che in alcuni punti supera i 12 m.;

g) all'allegato 3 - regolamento del verde, **all'art.1**, va precisato e descritto il tipo di recinzione per gli ambiti da cedere al Comune di Napoli. Per gli alberi esistenti non va posizionato il tubo drenante per l'innaffiamento, in quanto non necessario, e per non danneggiare con gli scavi le radici; **all'art.2** la distanza dagli edifici deve essere proporzionata alla specie da piantare senza vincolarla ai 6 m come disposto in relazione. Per un platano o una quercia occorre calcolare distanze di rispetto molto maggiori;

h) nella relazione (AGR R3 - relazione paesaggistico agronomica) si fa cenno al sistema di riuso delle risorse idriche con la costruzione di un laghetto e ad una serie di strutture collaterali, quali vasche di accumulo temporaneo di acqua, impianto di pompaggio, sistema di fitodepurazione ecc, l'Ufficio esprime parere contrario, se gli impianti saranno ceduti al Comune di Napoli, in quanto in altre esperienze similari la gestione è risultata problematica e eccessivamente onerosa.

Da quanto sopra seguiranno le puntuali prescrizioni in sede di approvazione del progetto esecutivo.

Il Dirigente
Dr. agr. Teresa Bastia



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Urbanistica Esecutiva



2066



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva
05/04/2016

Direzione Centrale
Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco
Servizio sportello Unico Edilizia Privata

Handwritten signature

Protocollo PG/288583 del 05/04/2016

Al dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva
dirigente M.Santoro

oggetto: proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della Lr n.19/2009 per il piano urbanistico attuativo (Pua) "Botteghelle", approvato con delibera di GC n. 329/11.
Conferenza dei servizi del giorno 05/05/2016.

In riferimento alla nota PG/2016/204088 del 8 marzo 2016, si segnala che al fine di esprimere il parere di competenza in merito ai soli aspetti edilizi sono stati esaminati i seguenti elaborati:

- R.1 relazione generale;
- R.2 relazione tecnica generale- Analisi delle strutture esistenti;
- NTA Norme tecniche di attuazione ed allegati;
- DTA.1 Convenzione;
- EA.1 Inquadramento territoriale- stralcio della Variante al Prg vigente;
- EA.2 Stralcio della Variante al PRG con indicazione dei vincoli esistenti;
- EP.4 Identificazione dei sub ambiti dell'ambito 43;
- EP.7
- EP.12 Residenze schemi tipologici e distributivi
- EP.13 Terziario: schemi tipologici e distributivi
- EP. 14 Commercio: schemi tipologici e distributivi
- EP.15 Produzione di beni: schemi tipologici e distributivi.

Il piano esecutivo in oggetto si estende su di una quota parte dell'ambito 43 della Variante generale al PRG, individuato nella tavola "EP.4" come sub. Ambito 42.1. La superficie territoriale è pari a mq. 237.077.

Il citato sub ambito è interamente classificato dalla variante generale al PRG come zona Db, avente una utilizzazione fondiaria pari $u_f=0,7mq/mq$, così come stabilito all'art. 169 della Variante generale al PRG, pertanto **la superficie fondiaria** (tav. EP.7) definita ai sensi dell'art. 7 delle NTA della Variante come "**la parte di superficie territoriale al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione**", ha una consistenza pari a $S_f=149.180,00$ mq (ovvero pari mq. 237.077- mq 87.897).

Tale valore di mq 87.897 è determinato all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione sez.

URB. (si precisa che nello schema di convenzione è riportato un altro valore).

Tanto precisato la $Slp (max) = 0,07 \text{ mq/mq} \times 149.180 \text{ mq} = 104.426 \text{ mq}$, la Slp prevista nel progetto è 104.400, inferiore alla massima.

Tale superficie è distribuita in edifici di

- nuova costruzione
- in sostituzione
- e in edifici esistenti adeguati a nuovi usi.

L'ambito 43 è normato dall'art. 169 della Variante generale al PRG e stabilisce al comma 3 che "deve prevedere un parco produttivo integrato in cui si distinguono

a) *attività industriali per almeno i 2/3 dell'estensione dell'area, tra le quali sono da privilegiare le aziende artigianali e della piccola industria di nuova formazione, specie nei settori ad alto contenuto tecnologico e di relative attività di servizio alla produzione, con progetti innovativi e programmi di sviluppo più avanzati (produzione ecologica e del risparmio energetico, telecomunicazioni, eccetera);*

b) *attrezzature per la produzione di servizi;*

c) *un insediamento residenziale per una superficie lorda di pavimento non superiore a 4.000 mq, da comprendere nel totale della superficie lorda di pavimento di cui al comma 2, anche e in primo luogo, per far fronte all'eventuale trasferimento di abitanti allocati in immobili di cui occorre prevedere la delocalizzazione ai fini della realizzazione del piano".*

Il piano proposto prevede una deroga ai sensi dell'art. 7 comma 2 della legge Regionale 19 del 2009 e smi, ovvero l'incremento della quantità di residenze previste alla lettera c) del precedente articolo. Non è chiaro se costituisce una deroga anche a quanto previsto alla lettera a).

Il PUA, ai sensi dell'art. 17 delle NTA del Pua, individua 11 unità minime di intervento, di cui sette di carattere privato e 4 unità di intervento pubblico, ovvero:

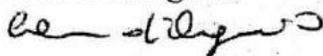
UMI0 Anello stradale primario	$Slp=0,$	volumetria mc. 0
UMI1 Residenza	$Slp1=12.000$	volumetria mc. 41.100
UMI2 Residenza	$Slp2=22.000$	volumetria mc 72.600
UMI3 Commerciale	$Slp3=32.000$	volumetria mc 181.392
UMI4 Insediamento direzionale	$Slp4=10.500$	volumetria mc 33.760
UMI5 Produzione di Beni	$Slp5=10.500$	volumetria mc 99.750
UMI6 Residenze	$Slp6=51.400$	volumetria mc 174.000
UMI7 Spazi d'uso pubblico	$Slp7=0$	volumetria mc. 0
UMI8 Parco Pubblico	$Slp8=0$	volumetria mc. 0
UMI9 Parcheggio pubblico	$Slp9=0$	volumetria mc. 0
UMI10 Parcheggio a raso	$Slp10=0$	volumetria mc.0
UMI11 Attrezzatura scolastica	$Slp11=0$	volumetria mc.0

Nell'ambito di questa conferenza si ritiene opportuno fare alcune osservazioni in merito alle NTA del presente piano urbanistico in quanto strumento contenente le norme da seguire

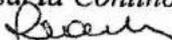
all'atto del rilascio del permesso di costruire.

- Nelle NTA all'art.7 si fa riferimento alla superficie lorda di pavimento, mentre il Regolamento edilizio definisce il volume complessivo di un edificio, la superficie utile, la superficie accessoria e la superficie non residenziale. Considerato che secondo la disposizione n°48 del 28 01 2004, contenente le modalità per il calcolo del contributo di costruzione, i parametri edilizi da considerare sono le **superfici utili, le superfici accessorie e le superfici non residenziali**, si ritiene necessario, che per ogni edificio da realizzare sia predisposta una tabella riepilogativa contenete tali informazioni.
- Quanto poi previsto al comma 3 del citato documento, ovvero l'esclusione dal calcolo della SIp dei "volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, ascensori) altri spazi comuni necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia" tale previsione è applicabile ai soli edifici residenziali.
- Dalla lettura della relazione illustrativa URB R.I, nel paragrafo dedicato agli edifici residenziali si fa riferimento ad altezze diverse per gli edifici residenziali (urban villa, linea e torre) da quelle invece indicate nelle norme di attuazione URB NTA, si ritiene che si debba fare in ogni caso riferimento a quanto indicato nelle norme di attuazione. In merito alle altezze massime previste per ciascun edificio dalla disciplina del PUA, si evidenzia che tale parametro esula dalle valutazioni di competenza dello scrivente servizio che in sede di rilascio del permesso di costruire valuterà che i manufatti da realizzare non superino i limiti fissati dalla normativa del PUA.
- I manufatti da realizzare devono rispettare le distanze dai fabbricati circostanti l'area del PUA e dai confini dei lotti in conformità con quanto stabilito all'art. 68 del Regolamento edilizio. Per quanto attiene alle distanze minime e massime da rispettare tra i fabbricati all'interno del piano Urbanistico si ritiene opportuno che siano riportate anche nelle schede di cui all'art. 5 delle NTA.
- Si ritiene opportuno inserire nelle NTA la previsione che per quanto non espressamente indicato nelle norme si farà riferimento al Regolamento edilizio ed alle norme della variante generale al PRG.
- All'art. 17, comma 2 delle NTA del PUA, si fa riferimento alla possibilità di attuare il piano mediante stralci funzionali, in tal caso il proponente dovrà adeguare gli atti progettuali e la convezione alla delibera di G.C. n.699 del 30.10.2015 avente ad oggetto "Indirizzi per l'applicazione del comma 6 bis dell'art. 28 della L. 1150/1942, come introdotto dall'art. 17 della L.164/2014 nelle convenzioni del piano urbanistici attuativi previsti dal piano regolatore generale".

Il responsabile P.O.
arch. C. d'Argenio



il dirigente
avv. Rosaria Contino



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

D.A.

2009



COMUNE DI NAPOLI

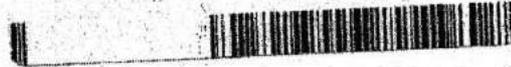
Direzione Centrale Infrastrutture, LL.PP. e Mobilità
Servizio Mobilità Sostenibile

COMUNE DI NAPOLI

Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

COMUNE DI NAPOLI

OPAGL. 2016. 0606391 20/07/2016
Mitt.: Mobilità Sostenibile DCIL4054
PTOG: Pianificazione urbanistica esecutiva DC



24-VII-2016
Ruffe

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Oggetto: Proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della Lr n. 19/2009 per il piano urbanistico attuativo (Pua) "Botteghele", approvato con delibera di GC n. 329/2011. Richiesta parere.

Rif. note del Servizio P.U.E.:

(PG/2016/204488 del 8/3/2016: Convocazione C.d.S. per il 5/4/2016 e trasmissione progetto)

(PG/2016/388639 del 6/5/2016: Trasmissione documentazione integrativa)

(PG/2016/397751 del 10/5/2016: Trasmissione verbale della C.d.S. del 5/4/2016)

(PG/2016/463943 del 31/5/2016: Trasmissione documentazione integrativa completa)

Con riferimento alle note sopra indicate riflettenti l'oggetto, ad esito di attento esame della documentazione progettuale inizialmente pervenuta, acquisiti gli ulteriori elaborati integrativi e facendo seguito, altresì, alle varie riunioni congiunte effettuate:

- **premessato che:**

- la proposta di variante di cui si tratta attiene al Piano Urbanistico Esecutivo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 329 del 22/3/2011, relativo ad un'area inclusa nell'ambito n. 43 "ex magazzini approvvigionamento ferroviari" della Variante Generale al PRG, ubicata nella parte nord-orientale del territorio comunale, in località Botteghele;
- il piano si estende su un'area di oltre 245.000 mq e comprende le aree di proprietà della società proponente e le aree pubbliche di via Provinciale Botteghele e di via Vialone;
- la suddetta proposta si configura come piano particolareggiato di iniziativa privata ex art. 13 della legge 1150/1942 ed è volta, ai sensi della L.R. n. 19/2009 e smi (c.d. "Piano Casa"), a ricalibrare le proporzioni funzionali della trasformazione urbana in parola al fine di realizzare un nuovo complesso insediativo che comprenda una più rilevante presenza di funzione residenziale rispetto alle altre differenti utilizzazioni, tra cui servizi per la produzione di beni, locali commerciali, uffici, parcheggi pubblici, attrezzature scolastiche, nuove viabilità, parco pubblico di quartiere, ecc.;
- la documentazione progettuale di piano contiene i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione previste, oggetti di esame;

- **rilevato che:**

- il PUA approvato prevedeva nello scenario di progetto le seguenti soluzioni infrastrutturali per la viabilità:
 - all'interno dell'area, realizzazione di una maglia locale a servizio sia dei capannoni industriali sia del centro commerciale posto nell'area a nord-est del lotto, direttamente a contatto con la via Vialone e con la via Provinciale Botteghele;

- esternamente all'area oggetto di PUA, aree fuori ambito, realizzazioni di ulteriori collegamenti stradali:

- * costruzione di una bretella a nord tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie necessaria per porre in essere una "rotatoria territoriale" via Nazionale delle Puglie-via Provinciale Botteghelle-via Vialone, atta a ridurre le criticità già oggi esistenti in corrispondenza dell'intersezione tra via Stadera e via Provinciale Botteghelle;
- * infrastrutturazione della dismessa linea ferroviaria a sud ("green way") tesa a disimpegnare l'ambito di riferimento con lo svincolo esistente della S.S. 162 Dir e da qui alla viabilità sovra-locale (tangenziale e rete autostradale);
- * esecuzione di un tratto stradale di collegamento con la via Nazionale delle Puglie a nord-est, prospiciente l'autostrada A1, insistente su parte dell'area attualmente utilizzata dal deposito ANM.

- il progetto di variante in esame, invece, in relazione alla diversa topologia connessa alla nuova configurazione degli insediamenti, individua nel complesso la seguente dotazione di infrastrutture e provvedimenti viabilistici:

- all'interno dell'area PUA:

- * formazione di una rete viaria locale ad anello, con punti di innesto sulla sola via Provinciale Botteghelle, e di una doppia "T" interna di collegamento con l'anello;
- * riqualificazione della viabilità pubblica esistente localizzata al bordo del sub-ambito 43.1 (porzione di via Vialone ed esteso tratto di via Botteghelle);
- * realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili;

- all'esterno dell'area PUA:

- * conferma della bretella a nord tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie da realizzarsi su un'area attualmente in disponibilità della società proponente;
- * conferma della rotatoria territoriale via Nazionale delle Puglie, via Provinciale Botteghelle, via Vialone;
- * istituzione di un senso unico in via Nazionale delle Puglie in direzione est-ovest nel tratto interessato dalla rotatoria territoriale;

- risultano stralciati dal progetto le seguenti soluzioni infrastrutturali inizialmente previste nel PUA:

- collegamento previsto sulla dismessa linea ferroviaria a sud (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti R.7, pag. 5: "...si è deciso, a seguito di approfondimenti amministrativi condotti, che la strada da realizzarsi sul sedime dell'area RFI, non potendo rientrare tra gli interventi infrastrutturali a carico del proponente in quanto l'area è ad oggi oggetto di un protocollo di intesa tra il comune di Napoli e l'allora società FS, che prevedeva la realizzazione di opere di mitigazione relative alla penetrazione in Napoli della AV/AC, resta come intervento programmato in uno scenario territoriale-transportistico futuro seppur a carico di RFI");
- collegamento previsto con la via Nazionale delle Puglie a nord-est (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti R.7, pag. 5: "... come già evidenziato nel corso degli approfondimenti condotti sia con la società proponente, sia con la società Autostrade per l'Italia S.p.A., è stata chiara la difficoltà, sia dal punto di vista economico, sia dal punto di vista procedurale, per la realizzazione dell'opera in quanto: - il salto di quota è notevole e richiede opere importanti da realizzarsi in ambiti ristretti con notevole dispendio economico; - la procedura da attivare riguarda sia il rapporto con l'Azienda Napoletana Mobilità (ANM) in quanto risulta necessario occupare parte dell'area, sia la società Autostrade per l'Italia S.p.A. in quanto l'opera rientra nella fascia di rispetto autostradale");

- atteso che:

- la viabilità pubblica esistente, interna all'area PUA, interessata dagli interventi di riqualificazione (via Provinciale Botteghelle e via Vialone) è di rilevanza municipale ai sensi del Regolamento delle Municipalità approvato con Deliberazione C.C. n. 68 del 21/09/2005 e, quindi, alcuna competenza è ascrivita allo scrivente Servizio;
- la nuova viabilità pubblica di progetto, sulla base delle caratteristiche geometriche degli interventi previsti, che peraltro sono essenzialmente di tre tipi (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti R.7, paragrafi 5.2 e 5.3, pagg. 27 e 28: 1) strade a senso unico di marcia lungo il perimetro esterno

(anello) degli insediamenti previsti nell'area: cat. "F" locale urbana a due corsie; 2) strade a senso unico di marcia interne all'area: cat. "F" locale urbana ad unica corsia; 3) bretella di collegamento tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie organizzata in due corsie a senso unico di marcia), individua una rete stradale secondaria che infittisce le maglie dell'impianto viario attuale e va a collegarsi, congiuntamente agli attigui percorsi pedonali e piste ciclabili, al sistema della viabilità primaria, e, quindi, anch'essa risulta di esclusiva competenza della Municipalità;

- **considerato** che gli interventi che interessano la rete stradale primaria attengono alla realizzazione della rotatoria territoriale via Nazionale delle Puglie-via Provinciale Botteghelle-via Vialone e all'istituzione del senso unico in via Nazionale delle Puglie in direzione est-ovest nel tratto interessato dalla rotatoria anzidetta;

- **letto** il verbale della Conferenza dei Servizi del 05/04/2016;

- **acquisiti** gli elaborati progettuali integrativi contenenti parte delle verifiche trasportistiche richieste in sede di Conferenza dei Servizi del 05/04/2016 sia da parte del Servizio Attività Tecniche della Municipalità 6 sia dallo scrivente Servizio Mobilità Sostenibile;

- **preso atto** che:

- la valutazione degli impatti trasportistici è stata condotta analizzando due scenari: "scenario PUA" (con domanda di traffico a regime) e "scenario programmatico futuro" (con configurazione infrastrutturale integrata dalla viabilità proposta sull'area di sedime della RFI a cura di quest'ultima);
- come indicatore di prestazione del grado di congestione medio (flusso/capacità) presente sulla rete stradale è stato utilizzato un "indice di congestione" (Ic) medio pesato sui flussi che utilizzano il tratto di strada primaria ex SS 7 bis via della Stadera-via Nazionale delle Puglie, nelle due direzioni in entrata e in uscita da Napoli e nelle ore di punta del mattino e della sera;
- il modello matematico di simulazione e previsione dei flussi di traffico adottato in progetto ha condotto a questi risultati (livello di congestione stradale: - diminuzione, + incremento):
 - "situazione attuale" (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti R.7, pag. 37, Tab. 6.1 e Tab. 6.2):
 - ◆ direzione est-ovest: Ic=0,99 la mattina e Ic=0,70 la sera;
 - ◆ direzione ovest-est: Ic=0,42 la mattina e Ic=0,796 la sera
 - "scenario PUA" (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti R.7, pag. 37, Tab. 6.1 e Tab. 6.2):
 - ◆ direzione est-ovest: -8% la mattina e -11% la sera (rispetto alla situazione attuale);
 - ◆ direzione ovest-est: +54% la mattina e -0,50% la sera (rispetto alla situazione attuale);
 - "scenario futuro" (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti R.7, pag. 38, Tab. 6.3 e Tab. 6.4):
 - ◆ direzione est-ovest: -58% la mattina e -34% la sera (risp. allo "scenario PUA");
 - ◆ direzione ovest-est: -43% la mattina e -45% la sera (risp. allo "scenario PUA");
- i risultati sopra detti confermano i livelli di criticità molto elevati del sistema viario primario nella situazione attuale, con particolare riferimento al flusso veicolare in entrata in città nell'ora di punta della mattina (saturazione caratterizzata dal fenomeno dello "stop and go") e mostrano lievi miglioramenti delle condizioni di circolazione nello "scenario PUA" rispetto alla situazione attuale (ad eccezione del forte incremento di congestione la mattina per il flusso proveniente da Napoli a causa dell'effetto attrattivo dei nuovi insediamenti) e notevoli miglioramenti nello "scenario futuro";
- la richiesta del SAT della Municipalità 6 consisteva in un doppio senso di marcia in un tratto di via Provinciale Botteghelle volto ad evitare che tutti gli utenti provenienti dal centro di Ponticelli, o comunque dal cavalcavia TAV posto a sud, per giungere in via Nazionale delle Puglie percorressero tutto l'anello perimetrale dell'area PUA con notevole allungamento dei tempi di percorrenza; di seguito si riportano le risultanze di tale verifica (livello di congestione stradale: - diminuzione, + incremento):
 - "scenario PUA modificato" (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti - integrazione, R.7.I, pag. 10, Tab. 3.1 e Tab. 3.2):
 - ◆ direzione est-ovest: +1,1% la mattina e -3% la sera (risp. allo "scenario PUA");

- ◆ direzione ovest-est: +2,98% la mattina e -1,28% la sera (risp. allo "scenario PUA");
- "scenario futuro modificato": non effettuato;
- il nuovo schema proposto determina piccole variazioni delle condizioni di circolazione rispetto allo "scenario PUA";
- al fine di consentire le modifiche richieste dal SAT Mun. 6, il progetto integrativo prevede la riconfigurazione di una intersezione a "T" in via Provinciale Bottegghelle, a mezzo della installazione di un impianto semaforizzato (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti R.7.I, pagg. 17-18, cap. 4: *intersezione semaforizzata*);
- a seguito delle richieste di approfondimenti avanzate dallo scrivente Servizio Mobilità Sostenibile, il progettista ha effettuato ulteriori verifiche trasportistiche prevedendo altri due scenari in aggiunta allo "scenario PUA modificato" le cui risultanze sono appresso riassunte (livello di congestione stradale: - diminuzione, + incremento):
 - "scenario PUA modificato scenario A": doppio senso di marcia in via Nazionale delle Puglie e in via Provinciale Bottegghelle, come nello stato attuale, senza la bretella tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti - integrazione, R.7.I, pag. 15, Tab. 3.3 e Tab. 3.4):
 - ◆ direzione est-ovest: +8% (mattina) e +15% (sera) (risp. allo "scenario PUA");
 - ◆ direzione ovest-est: +12% (mattina) e +9% (sera) (risp. allo "scenario PUA");
 - ◆ direzione est-ovest: +7% (mattina) e +17% (sera) (risp. allo "scenario PUA modificato");
 - ◆ direzione ovest-est: +9% (mattina) e +10% (sera) (risp. allo "scenario PUA modificato");
 - ◆ direzione est-ovest: +0% (mattina) e +4% (sera) (risp. alla situazione attuale);
 - ◆ direzione ovest-est: +43% (mattina) +9% (sera) (risp. alla situazione attuale);
 - "scenario PUA modificato scenario B": doppio senso di marcia in via Nazionale delle Puglie e in via Provinciale Bottegghelle, con la bretella tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti - integrazione, R.7.I, pag. 16, Tab. 3.5 e Tab. 3.6):
 - ◆ direzione est-ovest: +8% (mattina) e +15% (sera) (risp. allo "scenario PUA");
 - ◆ direzione ovest-est: +10% (mattina) e +9% (sera) (risp. allo "scenario PUA");
 - ◆ direzione est-ovest: +7% (mattina) e +17% (sera) (risp. allo "scenario PUA modificato");
 - ◆ direzione ovest-est: +7% (mattina) e +10% (sera) (risp. allo "scenario PUA modificato");
 - ◆ direzione est-ovest: +0% (mattina) e +4% (sera) (risp. alla situazione attuale);
 - ◆ direzione ovest-est: +41% (mattina) +9% (sera) (risp. alla situazione attuale);
 - "scenario futuro modificato scenario A (scenario B)": non effettuati;
- queste ultime analisi trasportistiche evidenziano che il doppio senso di marcia in via Nazionale delle Puglie e in tutta via Provinciale Bottegghelle, cioè la mancata effettuazione della rotatoria territoriale, con o senza la bretella tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie, determina un peggioramento delle condizioni di circolazione che, in misura simile alla situazione attuale, si presentano particolarmente critiche in via della Stadera e in via Nazionale delle Puglie nell'ora di punta della mattina con indice di congestione quasi unitario;
- l'indicatore di congestione per l'ora di punta della mattina sia per lo scenario A che per lo scenario B ($I_c=0,99$), pur essendo uguale a quello dello scenario attuale, presenta, lungo la direttrice in esame, un numero di archi congestionati o in sovrasaturazione superiore (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti - integrazione, R.7.I, pagg. 15 e 17);
- "il proponente considera la realizzazione del nuovo collegamento via Vialone-via della Stadera un invariante alla proposta" (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti - integrazione, R.7.I, pag. 25, cap. 5 conclusioni);
- il progetto integrativo non contiene alcun approfondimento in merito allo "scenario futuro", come invece richiesto dallo scrivente in sede di Conferenza dei Servizi, atteso che la relativa analisi

COMUNE DI NAPOLI
 Servizio Urbanistica Esecutiva

[Handwritten initials/signature]

trasportistica concernente la redistribuzione dei flussi di traffico in rapporto ad un sistema viario che al momento non esiste né risulta in corso di progettazione (ex sedime RFI), appare troppo ipotetica;

- il progetto integrativo non fa alcun cenno sugli impatti, fatti rilevare dallo scrivente in sede di Conferenza dei Servizi, che la bretella a realizzarsi tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie comporterà sulle proprietà confinanti, nonché con l'adiacente PUA "via Nazionale delle Puglie" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 232 del 01/04/2016;
- la proposta di variante di cui si tratta confina con il territorio del Comune di Casoria (Na) tramite la strada pubblica via Nazionale delle Puglie;
- ad integrazione degli interventi infrastrutturali e delle analisi sugli impatti trasportistici connessi alla realizzazione dell'insediamento, il progetto prevede anche "interventi per l'accessibilità al trasporto pubblico (su ferro e su gomma)" (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti, R.7, pagg. 30/35, par. 5.4.2), che attengono alla realizzazione di nuovi percorsi pedonali di collegamento, alla costruzione di un sistema di discenderie in corrispondenza della stazione Botteghelle della Circumvesuviana (scale e ascensori), alla riconfigurazione di percorsi e fermate ANM ed altro;

lo scrivente Ufficio, ai soli fini della viabilità e mobilità pedonale, e salvo i diritti di terzi, esprime parere favorevole al progetto de quo a condizione che vengano meglio definiti nella successiva fase di approfondimento progettuale i seguenti punti:

Progetto di variante PUA "Botteghelle"

- rappresentare "l'indice di congestione" (Ic) medio, assunto come indicatore di prestazione del grado di congestione medio (flusso/capacità) della rete stradale in questione, per ogni generico arco costituente le strade esaminate di via della Stadera, via Nazionale delle Puglie, via Miraglia, ecc., oltre alle strade di nuova progettazione e/o ristrutturazione, al fine di ottenere un quadro dettagliato delle condizioni di funzionamento della rete nelle diverse situazioni prese in considerazione e di evitare che due parametri uguali relativi ad una stessa strada possano comprendere un numero differente di archi costituenti in congestione o in sovrasaturazione;
- individuare ulteriori soluzioni integrative e/o alternative volte a diminuire i livelli di criticità ancora molto elevati che permangono nel sistema viario primario, al fine di tutelare la fluidità della circolazione veicolare e la sicurezza stradale, con particolare riferimento al flusso veicolare in entrata in città nell'ora di punta della mattina (valori prossimi alla saturazione $I_c=0,91/0,92$) e di limitare il forte incremento di traffico rilevato la mattina e proveniente da Napoli, causato dall'effetto attrattivo dei nuovi insediamenti, ancorché ancora inferiore a valori di congestione;
- rendere edotto il Comune di Casoria delle nuove configurazioni viabilistiche ed infrastrutturali che interessano la confinante via Nazionale delle Puglie e richiedere, se del caso, apposito parere;
- atteso che due su tre collegamenti stradali esterni all'area PUA, inizialmente previsti nel piano e, peraltro, molti utili per il conseguimento degli obiettivi di settore dello stesso (miglioramento della funzionalità del sistema in termini di minore congestione, minor tempo speso nel traffico, minore inquinamento, incremento della sicurezza stradale e dell'accessibilità alle nuove funzioni insediative nel territorio), sono stati stralciati nella proposta di variante in esame e soltanto uno di questi "resta come intervento programmato in uno scenario territoriale-transportistico futuro seppure a carico di RFI" (cfr. relazione sulla mobilità e i trasporti, R.7, pag. 5, par. 1.1), inserire all'interno degli obblighi del proponente la progettazione definitiva della nuova viabilità delle aree dismesse delle ferrovie e delle strade pubbliche limitrofe (via Galeone, ecc.), dal momento che quest'ultimo si è già impegnato in apposita Convenzione a redigere tale progetto di viabilità, ovvero prevedere altre soluzioni alternative per allontare i principali archi della rete stradale primaria come via della Stadera, via Nazionale delle Puglie, dalle condizioni di saturazione o prossime ad essa;
- approfondire l'analisi trasportistica concernente la redistribuzione dei flussi di traffico in rapporto al sistema viario di cui alla progettazione anzidetta (ex sedime RFI) previsto nell'ambito dello "scenario futuro";
- approfondire gli impatti che la bretella a realizzarsi tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie, che il proponente definisce "invariante alla proposta", comporterà sulle proprietà pubbliche e private

COMUNE DI NAPOLI
Servizio Urbanistica

AA
cfr

2074

confinanti, nonché le inevitabili influenze sulla viabilità dovute all'apertura sulle detta bretella dell'accesso, in entrata ed in uscita, al parcheggio pubblico previsto dall'adiacente PUA "via Nazionale delle Puglie";

- effettuare il progetto dell'intersezione stradale tra la nuova bretella di cui innanzi e la via Nazionale delle Puglie che definisca in maniera compiuta tutte le manovre di svolta necessarie per il trasferimento dei flussi da una strada all'altra, nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n° del 19/04/2006 "Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Intersezioni Stradali", con particolare riferimento alle interferenze funzionali con intersezioni e passi carrai adiacenti, alla compatibilità con le condizioni plano-altimetriche degli assi viari, al riscontro delle distanze di visibilità, alla regolazione segnaletica;
- prevedere, ai sensi della vigente normativa in materia di tutela dei diritti delle persone diversamente abili, sia a livello motorio che sensoriale, la costruzione di appositi scivoli sui marciapiedi e la installazione di particolari sistemi di guida ed orientamento (percorsi LOGES) realizzati attraverso pavimentazioni differenziate recanti codici tattili per l'orientamento dei soggetti non vedenti, ove non sono presenti le "guide naturali", al fine di fornire le informazioni necessarie a seguire percorsi in sicurezza e autonomia;
- richiedere apposito parere all'ANM e/o ad altre società di TPS e di linee di trasporto su ferro in tema di nuove configurazioni di fermate nell'area di intervento, di adeguamento dei percorsi delle linee di trasporto pubblico attuali rispetto alla nuova viabilità di progetto, con particolare riguardo alla rotatoria territoriale e al senso unico in via Nazionale delle Puglie, e di accessibilità pedonale alla stazione Botteghelle;
- ascrivere l'installazione e la successiva gestione e manutenzione dell'impianto di semaforizzazione previsto in via Provinciale Botteghelle, necessario per la riconfigurazione di una intersezione a "T", direttamente alla società proponente, attese le esigue risorse economiche e di personale di questo Servizio, al pari del parco di quartiere e di altri aspetti infrastrutturali del piano da disciplinarsi a mezzo di apposita convenzione, e in tal caso rispettare le caratteristiche tecniche / prescrizioni di norma allegate al presente parere;

Tanto in adempimento.

Ing. Giovambattista Anzecchini

Il Dirigente
ing. Francesco Addato

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2075



COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Infrastrutture
Lavori Pubblici e Mobilità

Servizio Mobilità Sostenibile

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva
AI Ing. Anecchini Giovanbattista

Oggetto: caratteristiche tecniche impiantistica semaforica

LANTERNE A LED

Materiale	Policarbonato stabilizzato UV
Diametro	100, 210, 300 mm (lanterna 100 mm con retro in alluminio per una maggiore resistenza agli atti vandalici) Luci: 1, 2, 3 standard; più luci su richiesta
Ottica	100 / 210 / 300 mm LED
Montaggio	Bracci di diverse lunghezze: 168mm (policarbonato) e 105mm/183mm/240mm (alluminio)
Pannello di contrasto	Predisposizione per l'inserimento nei rispettivi pannelli di contrasto previsti dal C.d.S. per ogni tipo di lanterna completi degli attacchi ai pali
Colori corpo	nero (RAL 9005) grigio (RAL 7032) verde (RAL 6009) giallo (RAL 2000); varie combinazioni (fronte/retro) disponibili su richiesta
Resistenza impatto	secondo EN60598-1; classe IR 3 in conformità norma EN12368
Variatione temperatura	EN60068-2-14
Prova Vibrazione	EN60068-2-64
Prova calore umidità	EN60068-2-30
Certificazione	In conformità norma EN12368; Certificazione CE; Omologazione Ministeriale
Protezione ingressi	Resistente all'acqua e polvere (IP55) – EN60529; classe IV secondo norma EN12368

2076



COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Infrastrutture
Lavori Pubblici e Mobilità

Servizio Mobilità Sostenibile

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

REGOLATORI

regolatore deve poter realizzare le seguenti funzioni principali standard:

Automatico a tempi fissi - Manuale - Tutto rosso.

Attuato dal traffico.

A prenotazione memorizzata o labile - Con tempi di verde allungabili - Con rilevamento Direzionale -
chiamata prioritaria.

A fasi condizionate da situazioni straordinarie.

Selezione oraria per messa in lampeggio o scelta fra 16 piani diversificabili per struttura e tempi tramite tabell
alendario annuale.

Coordinamento multipiano con e senza collegamenti elettrici con sincronizzazione dell'orologio calendari
nuale tramite interfaccia satellitare GPS.

Cambio automatico ora legale/solare secondo le date standard o programmabili.

Acquisizione e archiviazione volumetrica e classificata, secondo parametri configurabili, dei dati di traffic
colti, tramite sensori tradizionali a spira o del tipo a tecnologia mista infrarossi e microonde, collegati al regolatore
i regolatori da esso gestiti.

Monitoraggio di tutte le lampade delle lanterne collegate per verificarne la corretta funzionalità e segnalare l
ruciatura di una singola lampada.

Generazione dinamica di piano per la gestione dell'impianto semaforico, o di una maglia di otto impianti
mediante un algoritmo di controllo personalizzabile, che genera in tempo reale i tempi di verde in funzione
ell'andamento del traffico.

Centralizzazione a generazione dinamica di piano o a selezione di piano realizzata da PC remoto.

Telesorveglianza con generazione ed invio automatico di messaggi, tramite rete telefonica cellulare o fissi
ll'insorgere di condizioni di anomalia sul proprio impianto o su quelli dei regolatori ad esso collegati.

DISPOSITIVO ACUSTICO PER NON VEDENTI (DNY2000)

dispositivo è atto ad essere applicato negli attraversamenti pedonali semaforizzati per segnalare il via libera all
ersone non vedenti secondo quanto previsto dall'art. 6.4 del D.P.R. 24 Luglio 1996 n.503, dal codice della Strada ar
l comma 5 e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione Art. 162 comma :

CARATTERISTICHE

dispositivo in oggetto è costituito da due parti:

Il dispositivo di richiesta di via libera costituito da: un pulsante per la normale prenotazione pedonale, un
segnalazione luminosa dell'accettazione della prenotazione, un pulsante per la richiesta del non vedente, un segnalator
ustico per la segnalazione dell'accettazione della richiesta del non vedente.

Il dispositivo di emissione del segnale sonoro di via libera costituito da: una logica a microprocessore, u
nsore di misura del rumore ambiente, un trasduttore sonoro per l'emissione del Segnale di Via Libera.



COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Infrastrutture
Lavori Pubblici e Mobilità

Servizio Mobilità Sostenibile

COMUNE DI NAPOLI

Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2077

e due parti sono strettamente interconnesse fra di loro, ogni parte è montata in un proprio contenitore atto l'uno a essere montato sulla testa del palo semaforico in prossimità delle relative lanterne semaforiche pedonali, l'altro, quello richiesto, sul ritto del palo dell'attraversamento pedonale, come previsto dalla norma, deve essere equipaggiato su entrambi i lati con un dispositivo di richiesta ed un dispositivo di emissione del segnale di via libera, il tutto interconnesso in modo che, in caso di richiesta, il segnale sonoro di via libera venga emesso su entrambi i lati dell'attraversamento. Il dispositivo di richiesta è rivolto a due tipologie di utenza, i normali pedoni, ed i non vedenti. La richiesta effettuata ai normali pedoni viene segnalata al regolatore semaforico affinché lo stesso provveda sia ad esaudirla, introducendo nel ciclo semaforico la fase interessata, sia ad inviare un segnale di feedback che il dispositivo usa per attivare una segnalazione luminosa di richiesta accettata. La richiesta effettuata dai non vedenti viene segnalata al:

dispositivo acustico montato sullo stesso palo;

dispositivo di richiesta montato sul palo opposto che provvede ad inviare la richiesta al proprio dispositivo acustico;

regolatore semaforico che provvederà ad effettuare le medesime azioni di una chiamata normale. In particolare nel caso in cui la richiesta da parte di un non vedente venga effettuata durante il periodo di verde dell'attraversamento pedonale il dispositivo provvederà a mantenere la chiamata al regolatore sino a quando lo stesso potrà accettarla per un nuovo ciclo.

Il dispositivo acustico emette 60 impulsi sonori al minuto primo, durante il periodo di luce verde, e 120 impulsi sono al minuto primo, durante il periodo di giallo. Ad ogni richiesta ricevuta, ove siano presenti le condizioni per cui la richiesta può essere esaudita, il dispositivo provvederà ad inviare un segnale al dispositivo di richiesta affinché venga emesso il segnale sonoro di richiesta accettata ed un segnale al regolatore semaforico per la richiesta di prenotazione del verde pedonale.

Regolamento Ministeriale N° 219 del 16.02.2004

NOTE

Dal primo settembre dell'anno 2012 la legislazione dell'Unione Europea ha vietato la fabbricazione, l'importazione e la commercializzazione di tutte le lampade ad incandescenza, considerate ormai obsolete tecnologicamente e dispendiose in termini di risorse energetiche. Per tale motivo ed in modo particolare nella realizzazione di nuovi impianti semaforici, le vecchie lanterne semaforiche con lampade ad incandescenza sono state ormai sostituite con lanterne a LED. Le lanterne e le paline che saranno installate, per omogeneità con quelle degli impianti esistenti, dovranno essere di colore arancio.

Per quanto attiene i regolatori e/o centralini presenti nell'area urbana del Comune di Napoli, questi sono essenzialmente di tre tipi (modelli e fornitori): MT4040 - SCAE; RSC - La SEMAFORICA; S400 e S2000 - SELF-SIME.

Tra i suddetti regolatori quello che nel tempo ha dimostrato essere maggiormente affidabile è il modello MT4040 della SCAE. Così pure analogamente il dispositivo per non vedenti DNV2000 sempre della SCAE, la cui installazione è obbligatoria nel caso di realizzazione di nuovi impianti. Detto questo, nel caso in genere, di norma si utilizza la dicitura "modello conforme" evitando una netta forzatura sulla tipologia dei materiali da installare con l'indicazione dei modelli. Resta da se



2078

COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Infrastrutture
Lavori Pubblici e Mobilità

Servizio Mobilità Sostenibile

che nel caso in cui si dovesse procedere alla consegna dell'impianto all'ANM per le successive attività di manutenzione, sarebbe preferibile che siano installati almeno il regolatore MT4040 ed i dispositivi per non vedenti DNV2000 entrambi della SCAE.
(Superfluo evidenziare la realizzazione degli scivoli per gli attraversamenti pedonali)

Disponibile per ulteriori raggugli, un saluto e buon lavoro – **Pepe Costa**

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2079



COMUNE DI NAPOLI

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016.0648337 04/08/2016 11.50
N.44: Controlli Ambientali DCAR4066
Res. Pianificazione urbanistica esecutiva DCPT40

Direzione Centrale
Ambiente, Tutela del Territorio e del Mare
Servizio Controlli Ambientali



Al servizio Pianificazione urbanistica esecutiva

Oggetto: proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della LR 19/2009 per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle", approvato con delibera di GC 329/2011. Parere

Unitamente alla nota PG/2016/464456 del 31/05/2016 il servizio Pianificazione urbanistica esecutiva ha trasmesso nuova relazione di impatto acustico ad integrazione degli elaborati progettuali consegnati in allegato alla nota PG/2016/204088 del 08/03/2016 relativi alla proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl. per il PUA "Botteghelle" (delibera di GC 329/2011) come richiesto dal servizio scrivente, al fine dell'espressione del parere di competenza.

A tal proposito:

- evidenziato che lo studio acustico è stato effettuato perché è previsto l'insediamento di edifici ad uso residenziale e di un edificio scolastico al posto di opifici originariamente in progetto, si prende atto che non è stato ritenuto possibile prevedere l'inserimento della struttura scolastica in altra localizzazione, come richiesto con la nota PG/2016/420789 del 17/05/2016;
- che per questo motivo sono state previste opere di mitigazione rispetto al rumore prodotto dall'infrastruttura stradale, costituite sia da barriere naturali che artificiali;
- confermate tutte le prescrizioni contenute nella nota PG/2016/420789 del 17/05/2016, che per questo costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

si rilascia parere favorevole alla proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della LR 19/2009 per il PUA "Botteghelle", approvato con delibera di GC 329/2011.

Il responsabile del procedimento
dr. Aldo Aimone

Il dirigente
dr. Giovanni Annunziata

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

07-04-2016

P. U. F. A. S.



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale Ambiente, Tutela del territorio e del mare.
Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Sicurezza Abitativa

Napoli, 01/04/2016

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica EsecutivaAl Servizio Pianificazione Urbanistica
Esecutiva

SEDE

Vs. Rif.: Vs. nota PG/2016/204488 del 08/03/2016

Prot. n. PG/2016/ 292671 del 06-04-2016

Oggetto: proposta di variante presentata dalla Società Fingestim srl, ai sensi del comma 2 dell'art.7 della L.r. n.19/2009 per il piano urbanistico attuativo (Pua) "Botteghelle", approvato con delibera di GC n. 329/2011.

Conferenza dei Servizi del 05/04/2016 - Parere di competenza.

In riferimento alla Vs nota n. PG/2016/204488 del 08/03/2016 circa il PUA di cui trattasi, si comunica che, sottostante il sito interessato dai lavori a farsi, **non risultano a questo Ufficio, cavità censite.**

Questo Servizio, oltre a prendere atto della relazione "Geologico-Geotecnica", elaborato "R5", a firma del dott.geol. Roberto Landolfi, fa presente che dalla cartografia dei "vincoli geomorfologici" (TAV.12 - della variante al PRG) il sito d'interesse risulta perimetrato come **area stabile.**

In merito ai vincoli di cui al vigente PAI redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, l'area dell'intervento è così caratterizzata:

- **Rischio Frana:** non rientra in perimetrazioni di rischio per la maggior parte dell'area. Presenza di un'area a Rischio "R3" (Rischio elevato) nel margine Nord Occidentale dell'area, coincidente con la scarpata di raccordo con la sovrastante via Vialone.
- **Rischio Idraulico:** non rientra in perimetrazioni di rischio

L'area dell'intervento è posta ad una quota di circa 13-14 m slm.

Dalla documentazione tematica, inerente alle carte della L.R. n°9/83, la predetta area è così determinata:

- dalla tavola dei valori massimi storici della piezometria - (valori max storici) si è rilevato che la piezometrica relativa alla falda di base è posta a una quota piezometrica di circa 13 m slm;
- dalla cartografia del rilievo geologico si evince che gli affioramenti dell'area in esame sono caratterizzati dal seguente litotipo: (N.1): depositi di accumulo e riporto antropico, escavato di cava; sciolti;
- dalla cartografia delle Isopache si rileva che, nel sottosuolo dell'area in esame, il tetto del tufo è riscontrabile a profondità comprese tra 25 e 50 m dal p.c.;
- La delibera di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07/11/2002 pubblicata sul BURC n. 56 del 18/11/2002 ha classificato il Comune di Napoli in II categoria sismica, con grado sismico S=9.

Per quanto sopra e per quanto di competenza, e fatti salvi i diritti di terzi, si raccomanda particolare attenzione alle scelte progettuali da adottare, in particolare **PRESCRIVENDO** quanto segue:

- La falda di base è, praticamente, *subaffiorante*. Per le successive fasi il progettista terrà nella debita considerazione tale situazione. predisponendo un **monitoraggio piezometrico** e avendo cura di evidenziare i dislivelli piezometrici esistenti tra le aree di scavo e le aree esterne. Ciò al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza rispetto al rischio di *sifonamento* adottando, gli idonei **coefficienti di sicurezza** (verifiche condotte ai sensi delle NTC 2008 - par 6.2.3.2). L'opportunità si usare sistemi *well-point* per il drenaggio delle acque di falda andrà opportunamente valutata
- Stante l'interazione delle opere previste con la **falda idrica**, il proponente avrà cura di realizzare un idoneo studio che valuti l'interferenza tra l'intervento proposto e il contesto ambientale-geologico-geotecnico ed edilizio nel quale l'opera è inserita. Detto studio dovrà contenere chiare indicazioni in merito alle tecnologie utilizzate per le lavorazioni sotto falda, alle tecniche di *emungimento*, alle fasi delle lavorazioni, alla stima dei cedimenti indotti in un opportuno intorno.
- La presenza di livelli sabbiosi fini in terreni saturi, determina un potenziale rischio di liquefazione (cfr. relazione Geologica-Geotecnica, pag. 182). La questione andrà opportunamente considerata, prevedendo azioni atte a minimizzare tale rischio.
- Gli scavi andranno protetti con opportune opere provvisorie, durante la fase di realizzazione dell'opera, poste a protezione dei fronti di scavo.
- Gli elementi strutturali dell'opera prevista, opportunamente dimensionati ai sensi delle NTC 2008, non dovranno procurare sollecitazioni alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essa contigui evitando ogni sconfinamento di elementi (pali, tiranti, etc.) in proprietà aliene, pubbliche e/o private.
- Durante gli scavi andranno previsti efficaci sistemi di drenaggio delle acque pluviali, verificando le quote di recapito, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di allagamento. Se non già previsto, andrà richiesto parere al Servizio Ciclo Integrato delle Acque del Comune di Napoli, circa la compatibilità dei lavori con il sistema fognario presente in zona.

Il presente parere non costituisce titolo autorizzativo ed attiene esclusivamente alle questioni relative a tematismi geolitologici e idrogeologici di competenza dello scrivente Servizio.

Si restituisce a codesto Servizio copia del progetto della Pratica Edilizia indicata in oggetto debitamente timbrata.

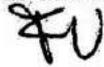
Il tecnico istruttore:
i.d.g. Giuseppe Marzella



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva



Il Dirigente *ad interim*
arch. Fabio Vittoria



Direzione Centrale
Sviluppo Economico, Ricerca e Mercato del Lavoro

Servizio Commercio, Artigianato e Made in Naples
Unità Operativa Media e Grande Distribuzione

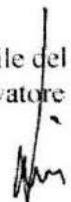
Prot. PG/518177 del 20.06.2016

Alla Direzione Centrale
Pianificazione e gestione del territorio - sito Unesco
Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva

Oggetto: proposta di variante presentata dalla società Fingestim Srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della L. R. n. 19/2009 per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle", approvato con delibera di G.C. n. 329/2011. Rif. Vs. nota prot. PG/312898 del 12/04/2016

In riscontro alla nota indicata in oggetto, per quanto di stretta competenza di questo Servizio, (sufficienza dei parcheggi relativi alle attività commerciali), si esprime parere di massima favorevole all'intervento richiesto, rimettendo ogni altra valutazione agli uffici tecnici competenti.

Il Responsabile del procedimento
Dott. Salvatore Marino



Il Dirigente
Dott.ssa Valeria Paoletta



24- VI - 2016
Paoletta



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2083



COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2016.0657225 09/08/2016 11,10

Mitt.: Ciclo Integrato delle Acque - DCILA130

Ass.: Pianificazione urbanistica esecutiva DCPT40

Fascicolo : 2016.006 009.005.49



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale
Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità

Servizio Ciclo Integrato delle Acque

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva
c.a. arch. Giuseppe Runfola

Oggetto : proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della LR n. 19/2009 per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle", approvato con delibera di GC n. 329/2011. Parere di competenza.

Facendo seguito alla nota prot. n. 648197 del 04/08/2016, con la quale si dava riscontro ad una richiesta, da parte di questo Servizio, di chiarimenti e integrazioni in merito al progetto del PUA in oggetto, necessari ai fini dell'espressione del parere di competenza, preso atto di quanto esposto in tale nota, sia per quel che riguarda la viabilità a farsi che in riferimento al collettore "Capodichino", si esprime parere favorevole al progetto preliminare della rete di smaltimento delle acque della proposta di variante di cui all'oggetto. Ciò detto, si riportano di seguito alcune prescrizioni da osservare in sede di redazione del progetto definitivo:

- in merito all'estensione della rete di smaltimento delle acque, si ritiene opportuno estendere lo sviluppo dei due collettori (acque bianche e acque nere), individuati sui grafici con il numero 1, a tutto il nuovo asse viario di progetto, ciò al fine di realizzare, nella nuova rete, un punto di recapito per lo smaltimento delle acque provenienti dall'agglomerato abitativo posto alla fine di via Vialone, a ridosso della sede autostradale;
- in merito al dimensionamento dei collettori di progetto, atteso che la via Botteghelle, nella tratto interessato dal PUA, è attualmente priva di manufatti fognari pubblici, si ritiene opportuno includere, nei bacini afferenti ai nuovi manufatti fognari, anche le aree già urbanizzate presenti sia lungo la via Botteghelle che lungo il nuovo asse viario parallelo alla linea ferroviaria, oltre, naturalmente, all'agglomerato abitativo sopra citato;
- in merito al collettore "Capodichino", al fine di consentire un accesso agevole ai pozzi di ispezione già esistenti nella zona del PUA destinata a parco, si ritiene necessario che i tracciati dei percorsi pedonali, previsti all'interno del parco, siano progettati in modo tale che i suddetti pozzi si trovino direttamente lungo il loro sviluppo o, al limite, nelle immediate vicinanze.

Il Funzionario Ingegnere
Stefano Napolitano

09/08/2016
Runfola

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Al Dirigente
arch. Salvatore Iervolino



2084

COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale
Ambiente, Tutela del Territorio e del Mare
Servizio Grandi Reti Tecnologiche e Illuminazione Pubblica

PG/2016/ 364648 del 29 / 04 /16

Al Servizio pianificazione urbanistica esecutiva
c.a. arch. Giuseppe Runfola

Oggetto: proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della Lr n. 19/2009 per il piano urbanistico attuativo "Botteghelle" approvato con delibera GC n. 329/2011.
Rif. nota PG/2016/204488 del 08/03/2016

Con riferimento alla proposta di variante al piano urbanistico attuativo "Botteghelle", trasmesso con nota 204488, e con specifico riferimento al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, si rappresenta quanto segue.

Per quanto concerne la illuminazione della nuova viabilità, con riguardo alle prime indicazioni fornite dal progetto preliminare nella tavola grafica I.15 sulle tipologie previste, si segnala la opportunità per la tipologia della sezione 3 di ricorrere alla soluzione del palo a doppia armatura anziché alla soluzione del doppio palo (uno a servizio stradale e uno a servizio della pista ciclabile), qualora tale possibilità venisse confermata dalle verifiche illuminotecniche successive, al fine di contenere il numero di sostegni e quindi i costi di manutenzione e gestione dell'impianto. Si rimanda, pertanto, alla successiva fase di approfondimento progettuale. In particolare, il progetto definitivo dovrà contenere un dettagliato studio illuminotecnico dell'impianto e un preciso calcolo delle potenze impegnate al fine di consentire al servizio e al gestore dell'impianto di verificare la disponibilità del carico necessario ovvero pianificare e/o prescrivere eventuali lavorazioni aggiuntive per consentire l'alimentazione dei nuovi punti luce dalla rete della pubblica illuminazione. In allegato alla presente si forniscono le indicazioni operative generali per la progettazione e realizzazione di nuove porzioni dell'impianto pubblico ovvero per la riqualificazione di porzioni esistenti che dovranno essere recepite in fase di redazione del progetto definitivo.

Si segnala, infine, che l'illuminazione dei parcheggi e delle aree circostanti la scuola dovrà essere garantita mediante porzioni di impianto autonome, dotate di forniture in bassa tensione dedicate, allo scopo di consentirne la gestione ottimale da parte dei soggetti che saranno individuati e deputati alla gestione di tali strutture. Si rimane, pertanto, in attesa della trasmissione del progetto definitivo.

Il funz. ing.
Maria Teresa Giugliano

COMUNE DI NAPOLI

Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2085



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

03_05_2016
Russo
[Signature]

Pa/371149

02 MAG. 2016

Alla Direzione Centrale
Pianificazione e Gestione del Territorio – sito Unesco
Servizio pianificazione urbanistica esecutiva

OGGETTO: proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della Lr n. 19/2009 per PUA "Botteghelle" approvato con delibera di GC n. 328/2011

Con riferimento alla nota prot. n. PG/20160/204088 del 08/03/2016 relativa all'approvazione della proposta di variante presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della Lr n. 19/2009 denominato PUA "Botteghelle" approvato con delibera di GC n. 328/2011 inserita nel quartiere di Ponticelli, questo Servizio, esaminati gli elaborati di progetto presentati, rileva che l'area oggetto dell'intervento è delimitata dalla sede stradale di via Provinciale Botteghelle di Portici strada secondaria e via Nazionale delle Puglie strada primaria.

Innanzitutto è bene premettere che l'ipotesi progettuale complessiva, dipartendo dall'interesse principale che è quello legato alla realizzazione di un complesso edilizio costituito da edilizia residenziale privata, un supermercato ed attrezzature secondarie (scuola ed impianti sportivi), sottovaluta l'obiettivo generale che riguarda la riqualificazione di un'area, allo stato fortemente degradata, che, anche oltre i confini del lotto propriamente detti, produca come effetto una riconfigurazione e rivitalizzazione sul quartiere.

Particolare attenzione dovrà porsi nella progettazione delle strade e delle intersezioni con la rete viaria esistente, infatti dall'analisi progettuale presentata si rileva che la via Botteghelle diventerà un'arteria a senso unico e coloro che provengono dal centro di Ponticelli e dovranno raggiungere via Nazionale delle Puglie, ovvero il Comune di Casoria, diventa un percorso molto tortuoso allungando in maniera esagerato i tempi di percorrenza.

Lo scrivente, suggerisce di verificare il piano viabile con l'ipotesi di realizzare il doppio senso di marcia di via Botteghelle nel tratto compreso tra il cavalcavia TAV e il nuovo collegamento realizzato con la sede stradale Cupa Paciello, in modo da offrire maggiore sicurezza stradale e riduzione dei tempi di percorrenza.

Dall'analisi del progetto si rileva che la riqualificazione della strada Cupa Paciello viene interrotta

[Handwritten mark]

all'incirca della sua metà, dividendola quindi in due tronchi: il primo riqualificato e il secondo, attualmente a servizio di un'area residenziale, abbandonato alla sua naturale conformazione.

L'Amministrazione comunale, secondo il parere dello scrivente Servizio non può escludere dalla riqualificazione di un ambito i cittadini residenti ai confini e non aggregando gli stessi alla riorganizzazione totale, invece di aumentare in modo esponenziale il degrado, tale situazione si potrebbe risolvere con il proseguimento della sede stradale fino all'abitato esistente, in modo da rendere un unico tessuto urbano l'intero ambito.

Altro aspetto da valutare è quello delle strade progettate come ZTL, piste ciclabili, aree a verdi e il laghetto, poiché nel territorio in oggetto non possono escludersi del tutto atti di vandalismo si propone di valutare la possibilità di dare in gestione direttamente alla società Fingestim srl tutte le opere progettate e che risultano interne al Pua, ovvero le opere da realizzare e circoscritte nel attuale confine, stante anche le esigue risorse economiche e di personale di questa Amministrazione.

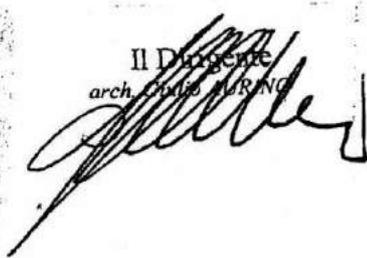
Infine i materiali da usare su suolo pubblico dovranno essere della stessa tipologia di quelli esistenti in zona, per facilitare ed economizzare sui futuri interventi di manutenzione.

Tutto quanto sopra rappresentato, lo scrivente Servizio, allo stato attuale, conferma tutto ciò che è riportato nel verbale redatto nella Conferenza dei Servizi sulle problematiche sopra esposte.

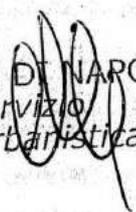
Il Funzionario
ing. Giovanni SORIA



Il Dirigente
arch. Emilio MIRINGO



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva



2087

PG/2016/886509
del 09/11/2016



Giunta Regionale della Campania
DIREZIONE GENERALE LL.PP. E PROTEZIONE CIVILE
GENIO CIVILE DI NAPOLI

AREA 15 SETTORE 09

Al Sindaco
Comune di Napoli

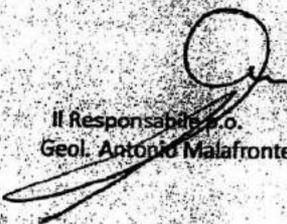
Oggetto: parere di compatibilità "Proposta di variante presentata dalla società Fingestim per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Bottegelle", ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83 ed art. 89 del DPR 380/2001,

Parere di compatibilità sismica ex art. 89 DPR 380/2001 e L.R. 9/83 art. 15.
R.f. prat. 13/2016.

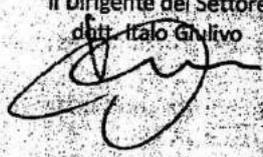
Si comunica che in data 14/07/2016 questo Settore ha espresso il parere di compatibilità sismica.

Gli atti in originale (parere e grafici vidimati) potranno essere ritirati previo presentazione di idonea delega nei giorni di ricezione al pubblico (martedì/mercoledì/venerdì, dalle ore 10 alle ore 13).

Si richiede inoltre consegna di copia digitale della documentazione prodotta.


Il responsabile p.o.
Geol. Antonio Malafronte

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Il Dirigente del Settore
dott. Italo Grulivo


09/11/2016
Ruffalo



Giunta Regionale della Campania
DIREZIONE GENERALE LL.PP. E PROTEZIONE CIVILE
GENIO CIVILE DI NAPOLI

Comune di Napoli

Progetto: "Proposta di variante presentata dalla società Fingestim per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle".

PARERE Pratica n° 13/16 prot. 2016.0427581 del 23/06/2016 Art 15 L.R. 9/83 e art. 89 del DPR 380/2001
Il Comune di Napoli rappresentato dal responsabile unico del procedimento arch. Giuseppe Runfola con istanza registrata al prot. 2015.0 0427581 del 23/06/2016 ha inoltrato richiesta per ottenere il parere di compatibilità sismica per il Progetto: "Proposta di variante presentata dalla società Fingestim per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle"
ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83 ed art. 89 del DPR 380/2001.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Visto l'art. 89 del DPR 380/2001;

Visti gli articoli 11, 12, 13 e 14 della L.R. 9/83;

Vista l'OPCM 20.03.2003 n. 3274 s.i.m.;

Vista la Deliberazione di GRC n. 988 del 02.07.2004; Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Vista la Deliberazione di GRC n. 635 del 21.04.2005 - 31.05.06 e 07.09.06,

Visti gli elaborati che formano parte integrante del presente parere, composti dai seguenti atti:

- 1) Tav. R.1 Relazione illustrativa
- 2) Tav. R.2 Relazione tecnica generale-analisi delle strutture esistenti
- 3) Tav. R.5 Relazione geologica-geotecnica
- 4) Tav. R.5-A Allegato A tavola unica
- 5) Tav. R.5- B Allegato B indagini geognostiche in sito, determinazioni e prove di laboratorio geotecnico
- 6) Norme tecniche di attuazione testo coordinato
- 7) Norme tecniche di attuazione e allegati
- 8) Inquadramento territoriale stralcio della variante al PRG vigente
- 9) Stralcio della Zonizzazione della variante al PRG vigente
- 10) Tav. EA.5a rilievo planimetrico
- 11) Tav. EA.5b rilievo planimetrico
- 12) Masterplan planovolumetrico
- 13) Profili altimetrici di progetto
- 14) Palinometrie con indicazioni dei tipi edilizi e delle aree di sedime
- 15) Unità minime di intervento

COMUNE DI NAPOLI
Servizio Urbanistica Esecutiva

Gli atti sopra elencati e la relativa documentazione di carattere geologico, geofisico e geognostico e con le specifiche caratterizzazioni è stata esaminata da parte del responsabile.

2089



**Giunta Regionale della Campania
DIREZIONE GENERALE LL.PP. E PROTEZIONE CIVILE
GENIO CIVILE DI NAPOLI**



Dall'esame documentale si riportano le seguenti valutazioni:

L'esecuzione di indagini geofisiche, finalizzate alla determinazione degli elementi e dei parametri elastodinamici richiesti con la vigente normativa tecnica (OPCM 3274/2003, NTC 14/01/2008) e le indagini geognostiche eseguite, hanno consentito di ottenere un accettabile grado di approfondimento delle caratteristiche del sottosuolo anche in chiave sismica.

La cartografia tematica allegata ha fornito la modellazione del sottosuolo ed una sufficiente descrizione geologica e geomorfologica del territorio. L'analisi idrogeologica risulta essere esaustiva e la caratterizzazione geotecnica è da ritenersi sufficiente per la determinazione delle caratteristiche geomeccaniche generali dei litotipi costituenti il suolo ed il sottosuolo, composto da formazioni piroclastiche a differente competenza.

Considerato che dalla istruttoria di cui innanzi, si rileva che le previsioni del Comune di Napoli per il progetto di "Proposta di variante presentata dalla società Fingestim per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle", sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche del sito d'intervento, si esprime,

PARERE FAVOREVOLE

In quanto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83 e art. 89 del DPR 380/2001 le previsioni urbanistiche del Comune di Napoli per il progetto "Proposta di variante presentata dalla società Fingestim per il piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle", sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche riportate nella documentazione prodotta, fatto salvo l'obbligatorietà della specifica valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisiche e geotecniche, ai sensi delle NTC 2008, da effettuarsi preliminarmente alle fasi attuative.

Napoli, 14/07/2016

Il responsabile p.o.
Geol. Antonio Malafronte

Il Dirigente
dott. Italo Giulivo



COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2010



COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale
pianificazione e gestione del territorio - sito UNESCO
*Servizio analisi economiche e sociali
a supporto delle attività di pianificazione*

Pg455086/27.05.2016

al dirigente del Servizio pianificazione urbanistica esecutiva
arch.Massimo Santoro
all'arch. Giuseppe Runfola

oggetto: parere della Commissione urbanistica

Si trasmette il parere approvato dalla Commissione urbanistica nella riunione de 25.05.2016
relativo alla proposta di Pua di via Botteghelle

per il dirigente

dr.Francesco Ceci(*firma digitale*)

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2001

COMUNE DI NAPOLI
COMMISSIONE URBANISTICA
SCHEDA ISTRUTTORIA PER IL PARERE

Pratica n. PG/2016/162113 del 24.2.2016

Richiedente (privato) **Fingestim srl** proposta di variante del piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle", approvato con delibera di G.C. n. 329/2011, presentata dalla società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 (riqualificazione delle aree urbane degradate) della L.R. 19/2009 e smei "misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa".

Iniziativa pubblica: NO

Indirizzo dell'intervento proposto: via Botteghelle

Data ricezione da parte della Commissione 24 febbraio 2016

Date sedute Commissione: 23 marzo 2016, 20 aprile 2016, 4 maggio 2016 e 25 maggio 2016

Data emanazione parere Commissione: 25 maggio 2016

Illustrazione del progettista: SI

(eventuale)

Verifica sulla avvenuta presentazione di altri interventi ricadenti nella stessa area

Accorpamento delle pratiche per valutazione congiunta degli interventi ricadenti nella stessa area, o interessati da tematiche analoghe

(si/no) _____

Rinvio ad altra seduta per accorpamento

(si/no) _____

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Membri della Commissione eletti e/o designati

- Presidente Prof. Arch. Riccardo Florio
- Ing. Lorenzo Criscuolo – Rappresentante sindacati dei lavoratori
- Ing. Pietro Ernesto De Felice – Rappresentante associazioni degli imprenditori
- Arch. Manlio Savarese – Rappresentante associazioni sociali/ambientali
- Geom. Domenico Rusciano – Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale ed in politiche urbane
- Arch. Michele Apicella – Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale ed in politiche urbane
- Prof. Paolo Giardiello – Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale ed in politiche urbane
- Prof. Giovanni Laino – Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale ed in politiche urbane
- Dott. Fabrizio Cembalo – Esperto nelle discipline agronomiche e botaniche
- Prof. Domenico Calcaterra – Esperto nelle discipline geologiche
- Avv. Raffaella Veniero – esperta nelle discipline socio-economiche
- Prof. Giovanni Fulvio Russo – Esperto in scienze ambientali

Membri di diritto :

- Soprintendente beni architettonici, ambientali o rappresentante
- Soprintendente beni archeologici di Napoli rappresentante d.ssa Daniela Giampaola
- Autorità regionale di bacino Campania centrale, Presidente/commissario straordinario: rappresentante con delega permanente dott.ssa Stefania Coraggio
- Ente parco metropolitano delle colline di Napoli, Presidente dott. Avv. Giustino Parisi
- Ente/parco regionale dei campi flegreo, Presidente o rappresentante
- Area pianificazione territoriale provinciale di coordinamento, Dirigente:/rappresentante con delega permanente arch. Claudia Morelli
- Direzione generale regionale per il governo del territorio o rappresentante

Presenze come da verbali

COMUNE DI NAPOLI
 Servizio
 Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Relazione dell'ufficio

Il servizio urbanistica ha predisposto la relazione illustrativa (R) allegata alla nota prot. PPG/2016/162113 del 24.2.2016 "proposta di variante del piano urbanistico attuativo (PUA) "Botteghelle", approvato con delibera di G.C. n. 329/2011, presentata dalla società **Fingestim srl** ai sensi del comma 2 dell'art. 7 (riqualificazione delle aree urbane degradate) della L.R. 19/2009 e smei "misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa". Alla nota risultano allegati: la relazione sottoscritta dal Dirigente, arch. Massimo **Santoro**, e dall'arch. Giuseppe **Runfola**, con stato di diritto E.1.; accessibilità E.2., sistema delle infrastrutture E.3.; urbanizzazioni primarie e secondarie E.4, Masterplan piano

volumetrico E.5., quaderno illustrativo con viste tridimensionali E.6.. La Commissione, quanto alla ammissibilità della proposta, rileva che la relazione contiene le seguenti dichiarazioni *"In relazione all'ammissibilità della proposta, il piano proposto costituisce uno stralcio dell'ambito n. 43, ricadente nella disciplina della sottozona Db che identifica le parti della città dove è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi o in esso compresi. Il comma 4 dello stesso articolo specifica il carattere dell'insediamento, stabilendo che "le strutture residenziali e i relativi servizi non devono risultare prevalenti rispetto alle altre utilizzazioni". La proposta di variante del PUA "Botteghelle" ai sensi del comma 2 dell'art. 7 (riqualificazione aree urbane degradate) della LR n. 19/2009 presentata dalla società Fingestim srl risponde ai seguenti criteri: salvaguardare la prevalenza della funzione attribuita dal Prg alla sottozona Db-nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi rispetto alla funzione residenziale; soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici ai sensi del Dm 1444/68; destinare una quota di edilizia residenziale sociale, come previsto dalla legge regionale n. 19/2009 e s.m.i., rapportata al valore della trasformazione, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui al Dm 1444/68. Si evidenzia, inoltre, che per la proposta di PUA in oggetto ai sensi dell'art. 3 comma 3 del Regolamento Regionale VAS approvato con DPGRC n. 17 del 18 dicembre 2009 è in corso l'attività di consultazione prevista dall'art. 13 comma 1 del D. lgs 152/06 e ss.mm.ii. Per quanto tutto sopra argomentato, la proposta di PUA si ritiene ammissibile con le precisazioni sopra riportate in materia di edilizia residenziale sociale (Ers) da individuare e/o cedere"*.

La seduta del 23 marzo 2016 si apre con i ringraziamenti del Presidente agli intervenuti: Arch. Runfola per il servizio Urbanistica, Prof. Arch. Russo, Prof. Ing. Gargano, Dott. Semmola, Ing. Martinelli per il proponente Fingestim srl.

Il Presidente passa la parola all'arch. Runfola il quale precisa che il progetto sottoposto dall'Ufficio all'attenzione della Commissione riguarda una proposta di variante del piano urbanistico (UA) "Botteghelle" approvato con delibera di G.M. n. 329 del 2011, presentata dalla Società Fingestim srl ai sensi del comma 2 dell'art. 7 riqualificazione aree urbane degradate della legge della Regione Campania n. 19/2009 (piano casa). Precisa che l'intervento ha ad oggetto l'ambito 43 della variante al P.R.G., al quale si applica l'art. 169 (Ambito 43: Magazzini approvvigionamento). L'arch. Runfola procede ad illustrare la proposta con ausilio di supporti informatici, e rinviando alla lettura della relazione e degli allegati, evidenzia che il progetto prevede una spina centrale, rappresentata dai fabbricati già esistenti; che l'accesso è quello di via Botteghelle, che sarà riqualificata ed ampliata; che un elemento di raccordo sarà inserito per collegare il sovrappasso con la stazione della metropolitana Botteghelle (oggi poco utilizzata proprio per la scarsa accessibilità). Quanto alle aree di cessione, evidenzia che ci sarà un grande parco (dal lato della scarpata), una importante attrezzatura scolastica (considerato che l'insediamento dovrebbe contenere 1700

Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

abitanti e che non ci sono edifici scolastici in prossimità); precisa infine che la cessione riguarderà immobili e standard.

L'arch. Runfola, infine, come si legge nella relazione dell'ufficio, precisa che il punto di partenza è il valore di trasformazione", alla cui entità deve collegarsi la quota di ers da individuare e/o cedere per la variante al PUA proposta. Il valore di trasformazione, dunque, è il parametro fondamentale per la valutazione degli interventi proposti ai sensi dell'art. 7 comma 2 L.R. 19/2009, piano casa. Ed ancora, facendo riferimento alla relazione dell'ufficio allegata, ricorda che "il criterio utilizzato dal proponente è che il valore della trasformazione in deroga può essere determinato come differenza tra il valore di trasformazione calcolato secondo le previsioni della variante di PUA (con la deroga prevista dal comma 2, art. 7 L.R. 19/2009) e quello determinato considerando il PUA approvato"; e che l'Ufficio ha "[...] condiviso in linea generale con il proponente di assumere che il Beneficio pubblico (Bb), connesso alla deroga concessa, debba essere almeno pari al beneficio privato (Ba), ossia che risulti $Bb > Ba$. Tradotto nel caso che stiamo esaminando il promotore dovrà cedere una numero di alloggi di ERS il cui valore di mercato sia almeno pari al 50% del sopra indicato plusvalore monetario vt". L'arch. Runfola precisa, infine, che stante quanto sopra in ordine alla importanza del valore di trasformazione (vt), l'ufficio ha trasmesso all'ente istituzionalmente competente ad elaborare valutazioni immobiliari e tecnico estimative, ossia all'Agenzia del territorio, richiesta di perizia di stima del valore di trasformazione della proposta di variante ai sensi dell'art. 2 della LRC n. 19/2009.

Relazione del progettista

A questo punto il Presidente ringrazia e passa la parola ai rappresentanti della **Fingestim srl**. Inizia l'illustrazione il **prof. Arch. Russo** il quale, avvalendosi di supporti informatici, fornisce le indicazioni che ritiene più importanti e rinvia ai successivi interventi degli altri professionisti specialisti alcuni aspetti specifici della proposta. Il Prof. Russo ritiene utile iniziare il suo intervento con una precisazione più generale in merito all'area in cui ricade l'ambito oggetto dell'intervento. Chiarisce quindi quale importanza abbia il concetto di accessibilità in un'area industriale dismessa come questa, sostanzialmente chiusa anche da barriere infrastrutturali che limitano gli spazi. Afferma, inoltre, che occorre riqualificare gli spazi all'interno tra i diversi PUA per provare a restituire a questa parte della città una sua identità reale. In tale senso l'area di intervento del progetto che si illustra diventa un'area di transito con una nuova centralità attrattiva; precisa, poi, che la zona è una Db, nuovi insediamenti per la produzione di beni e di servizi, cui si applica l'art. 37 NTA zona che può essere trasformata a mezzo PUA, con indice di fabbricabilità 0,7. Come categoria di lavori si può arrivare sino alla ristrutturazione urbanistica (come riconosciuto - a suo dire - già dal piano del 2011). Precisa che un PUA che non inserisse la funzione abitativa (come quello del 2001), non terrebbe conto dei principi insediativi. L'area, peraltro, è un piccolo sistema di valori, anche la natura si è reimpossessata di questi luoghi. In tutti i casi il PUA del 2011 non è andato avanti e perciò oggi la richiesta di variante in deroga ai sensi dell'art. 7 comma 2 della legge regionale 19/2009 es.m.ei., che consente oggi di inserire anche la funzione residenziale ma con cessione al Comune. Richiama i punti essenziali della relazione

[Handwritten signature]

COMUNE DI NAPOLI
Servizio

cui si rinvia per una più esaustiva disamina della proposta. A questo punto interviene il Prof. Ing. **Gargano** esperto in idraulica, il quale illustra, alla luce del supporto informatico, l'idea posta a base del progetto che intende realizzare due diverse cadute delle acque bianche e di fognatura, ed in particolare ipotizza un percorso delle acque bianche che verranno raccolte in un laghetto che consentirà di regolare la caduta delle acque, così prevenendo esondazioni, ed al contempo fungere da invaso di compenso. A questo punto interviene il dott. **Semmola**, che in qualità di esperto chiarisce alcuni aspetti della flora e ribadisce che si tratta di un sito di particolare interesse di cui la natura si è reimpossessata. Precisa che verranno mantenute in gran parte le essenze arboree presenti. Infine interviene l'ing. **Martinelli**, la quale fornisce alcuni dati su infrastrutture e mobilità sempre con ausilio di supporti informatici. Precisa che notevoli erano apparsi i problemi procedurali (anche per la presenza di zone di rispetto autostradale ed ANM) e che pertanto, nella seconda fase (variante) si è deciso di conservare il collegamento con via Vialone; gli altri collegamenti si spera, invece, possano essere attivati in futuro (via De Roberto e Statale 162) come elementi di collegamento con via Nazionale delle Puglie. Ora vi è un anello esterno ed all'interno vi è il rammagliamento delle strutture con disposizione a doppia T, sub anelli interni a quello esterno e più grande. Ci sarà una rotatoria che serve ad alleggerire la situazione esistente.

Esaurita l'esaustiva disamina da parte dell'Ufficio e da parte dei tecnici del proponente, il Presidente ringrazia i convenuti che si allontanano e la Commissione riprende i lavori.

VALUTAZIONE in riferimento all'Art. 15 del Disciplinare per il funzionamento della Commissione Urbanistica "Contenuto del parere" (elementi caratterizzanti il progetto preliminare dell'intervento)

1) Inquadramento urbanistico dell'intervento: relazioni con il tessuto e l'attrezzatura urbana circostante Inquadramento urbanistico. Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323/2004 pubblicato sul BURC n.29 del 14 Giugno 2004, è stata approvata la Variante al Prg - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. L'area oggetto di intervento ricade nell'ambito 43, individuato nella scheda n. 102, disciplinato dall'art. 169 (Ambito 43- Magazzini approvvigionamento) in cui la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia nord orientale, attraverso la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi, al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socio economica dell'intera periferia nord orientale e degli insediamenti urbani esistenti. Gli interventi in tale ambito si attuano mediante PUA redatto nel rispetto della disciplina prevista per la sottozona Db di cui alle norme di attuazione (art. 37), assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq. La sottozona Db è disciplinata dall'art. 37 NTA (Zona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi). La deroga di cui alla proposta in esame risulta possibile in quanto la proposta di variante in oggetto è stata formulata ai sensi dell'art. 7 comma 2 cit. della L. R. Campania n. 19/2009 es.m.ei., che dispone che: "la trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari singoli o riuniti in un

2016

consorzio, e in rapporto al valore di trasformazione, di aree o immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968". La legge, infatti, oltre allo scopo primario di attivare politiche di sviluppo degli investimenti e dell'occupazione, persegue l'obiettivo della crescita del rapporto tra offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e privata e la domanda di alloggi da parte delle famiglie in particolare condizione di disagio economico e sociale.

Vincoli. Sull'area gravano i seguenti vincoli: vincolo archeologico: art. 58 NTA (decreto PGRC n. 323 del 11 giugno 2004), interessa una parte cospicua del territorio anche circostanze l'area dell'ambito 43; il vincolo comporta la necessità di acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della Provincia di Napoli e Caserta per gli interventi ricadenti nelle zone A, B, nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2; vincolo di distacco dal ciglio delle sedi stradali: - vincolo di distacco dai binari ferroviari: Decreto n. 627 della G.C. del 19.2.2000; vincolo di inedificabilità di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1444 per 30,00 m a partire dal ciglio della proprietà autostradale, che nel caso di specie coincide con il limite dell'area di proprietà del proponente; vincolo geomorfologico: "R3" "rischio elevato di frana" (PSAI, Autorità di bacino centrale della Campania) e quello di "area a media e bassa stabilità" (carta dei vincoli geomorfologici, tav. 12, Variante generale PRG del Comune di Napoli). Altri atti generali che incidono sull'area: Piano aeroportuale (legge n. 58 del 4.2.1963, modificazioni agli artt. 714 al 717 cod. navigazione). Le limitazioni riguardano l'aeroporto di Napoli e prevedono che nell'area oggetto di PUA non possa essere superato il limite di 117 metri di altezza sul livello medio aeroportuale per una fascia di 300 m dal perimetro dell'aeroporto. Il proponente dichiara di rispettare le altezze previste dal piano. Piano comunale dei trasporti e piano delle 100 stazioni. Il piano comunale prevede la conferma ed il miglioramento della fermata Botteghelle. Il proponente auspica che si pervenga alla realizzazione, nell'ambito della attuazione del piano delle 100 stazioni, di un accesso diretto all'area in oggetto dalla fermata Botteghelle, attraverso la costruzione di un sovrappasso pedonale in corrispondenza del vecchio tracciato di via Botteghelle. Piano della rete stradale primaria. Il piano prevede due opzioni: riconoscimento dell'asse via Poggioreale-via Stadera- strada nazionale delle Puglie quale viabilità appartenente alla rete stradale primaria; l'integrazione della rete della viabilità primaria con la proposta di collegamento di via Stadera con via delle Repubbliche marinare. Il proponente evidenzia che la realizzazione della connessione dell'area con i due assi è vitale per il funzionamento del piano esecutivo stesso: il collegamento con il primo, infatti, salderebbe localmente l'intervento al tessuto urbano e locale; il collegamento con il secondo salderebbe l'intervento con un territorio più vasto che comprende anche il miglioramento della accessibilità al sistema autostradale. Strumento di intervento per l'apparato distributivo. Secondo tale piano, l'ambito 43 rientra tra i siti di opportunità per la grande distribuzione per la sua intera estensione. Piano di zonizzazione acustica. Il piano classifica l'area come "zona ferroviaria e di aeroporto". Nella proposta,

Comune di Napoli
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

tuttavia, si dà atto che tenuto conto della pianificazione, sebbene in itinere, l'area avrebbe dovuto essere classificata nell'ambito delle zone di cui all'art. 17 della nta, che interviene in merito alle aree soggette a variazione di destinazione d'uso. Il proponente dà atto che la procedura è stata esperita in collaborazione con il Servizio ambiente del Comune di Napoli, avendo attribuito congrui valori alle aree oggetto dell'intervento nell'ambito della classificazione del Piano di zonizzazione acustica.

Lo stato attuale dell'ambito. L'ambito 43 si presenta come un recinto chiuso, ex Magazzini di approvvigionamento ferroviario storicamente isolato dal contesto urbano. Si tratta di uno dei recinti dismessi di maggiore importanza dell'area di Napoli est. Infatti rappresenta un'cerniera tra le parti basse delle paludi del Sebeto (oggetto di altri PUA per trasformazione delle ex zone petrolifere), il quartiere di Poggioreale ed il Centro direzionale. Il sito presenta notevoli elementi di interesse sia dal punto di vista dell'archeologia industriale, funzioni a servizio delle FS (logistica, stoccaggio materiali per la manutenzione, ecc.), che dal punto di vista naturalistico, come meglio avanti si dirà. Il progressivo abbandono di tali funzioni avvenuta nei primi degli anni 90, ha determinato l'attuale stato dei luoghi, di sostanziale abbandono. La delimitazione del recinto deriva peraltro dalla presenza di grandi infrastrutture vere e proprie barriere lungo i tracciati stradali che rendono estremamente complessa l'accessibilità da e per i settori est e sud del territorio comunale. L'area allo stato è accessibile prevalentemente dalla via Bottegelle, la quale collega il quartiere di Poggioreale e la Cittadella (frazione di Casoria) con i quartieri orientali di Napoli: Ponticelli e Barra.

I dati del PUA rilevabili dalla relazione del proponente. La superficie territoriale oggetto di PUA è pari a mq 245.825; aree di proprietà del proponente, mq 238.625; aree pubbliche mq 7.200. Urbanizzazioni primarie, mq 43.517; urbanizzazioni secondarie, mq 53.128; insediamenti privati mq 149.180.

Dalla relazione dell'Ufficio si rileva che l'area dei magazzini approvvigionamento (24 ettari circa) occupa la maggior parte dell'ambito n. 43 ed è in gran parte pianeggiante ed accessibile dalla via Bottegelle, restando per il resto confinata sui margini settentrionale e in parte orientale dalla scarpata che la raccorda con l'area a monte di via Nazionale delle Puglie. L'area risulta delimitata sul restante margine orientale dal raccordo autostradale e sul margine meridionale da una strada vicinale che la separa da una fascia di insediamenti prevalentemente produttivi o artigianali che si sviluppa lungo la sede ferroviaria dell'alta velocità (ex Circumvesuviana). La proposta di variante conserva una parte dell'insediamento ferroviario d'inizio Novecento in base al valore storico e allo stato di conservazione dei fabbricati e ricalibra le proporzioni delle destinazioni d'uso previste nel PUA approvato al fine di realizzare un quartiere caratterizzato da una più rilevante presenza di funzione residenziale. Il Polo Produttivo Integrato proposto è costituito da funzioni produttive miste (commerciale, terziario, produzione di beni), da residenze e da attrezzature, sia pubbliche che di uso pubblico. Le quantità edificatorie hanno la

Handwritten initials/signature on the right margin.

2018

seguinte composizione funzionale: residenza = 51.400 mq di slp; produttivo = 53.000 mq di slp; totale 104.400 mq di slp

2) Funzioni attribuite all'insediamento o all'opera

L'intervento si propone di realizzare un mix funzionale produzione di beni e servizi prevalente (nel rispetto di quanto previsto per la zona D, dall'art. 35 comma 4 NTA) rispetto a quella residenziale. Il progetto conserva e valorizza alcuni elementi che rappresentano l'identità dei luoghi, quali le strutture (capannoni) novecenteschi che saranno adibiti alla utilizzazione commerciale. L'utilizzazione di tali capannoni per tale funzione seguirà l'idea di micro città, con strade, giardini, ecc.. Una parte delle residenze si trova a ridosso del parco e quindi in rapporto con gli spazi aperti pubblici oggetto di cessione. La funzione residenziale è realizzata sull'idea di un cluster di edifici intorno a piccole corti aperte. I parcheggi sono realizzati su di un "suolo artificiale" che rappresenta la parziale riconfigurazione della topografia della collina. L'attrezzatura scolastica, con annessa palestra, è rivolta a bambini delle scuole elementari (e/o della scuola elementare e di quella materna).

2.1. Composizione e gerarchie.

Le funzioni di produzione di beni e servizi e quella residenziale sono tra di loro collegate attraverso boulevard e piste ciclabili trasversali che si basano su due idee progettuali di fondo: la continuità ecologica e l'accessibilità. Peraltro tale modalità del collegamento interno rappresenta anche una mobilità dall'interno verso l'esterno e garantirà in tale senso anche un migliore collegamento tra zone limitrofe. In attuazione dell'art. 7, comma 2 della L.R. 19/2009, che sostanzialmente ha consentito la possibilità di deroga rispetto alla quantità di residenza prevista da P.R.G., la logica attuativa dell'intervento è improntata alla cessione di quote di ERS al Comune; attraverso tale funzione, oltre alla rigenerazione e riqualificazione ambientale, si persegue l'obiettivo della inclusione sociale. Il parco (oggetto di cessione) include forme di agricoltura integrata nello stesso e si collega (e contrappone), insieme agli orti ed ai giardini, alla organizzazione rigida delle strutture commerciali (allocate come detto in alcuni dei preesistenti capannoni). Dalla relazione si evince che le scelte di progetto si fondano "su tre layer principali di paesaggio tra di loro sovrapponibili che intrattengono rapporti di reciprocità gli uni con gli altri: ecological landscape, il layer del verde e dell'acqua; open spaces landscape, il layer della porosità e dello spazio aperto; infrastructural landscape, il layer dell'accessibilità e della percorribilità".

COMUNE DI NAPOLI
Servizio

3) Equilibrio tra parti private e pubbliche Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Come riportato nella relazione, a fronte di 55.000 mq previsti quali standard nel piano di cui l'attuale rappresenta variante in deroga, il PUA in esame prevede 68.000 mq di standard, rappresentati, peraltro, da una quota maggiore rispetto a quella progressiva di attrezzature e parco e da una quota minore di parcheggi. Risulta quindi ampliato il vincolo ad uso pubblico su alcuni spazi dimensionati, oggi, in mq 35.000, che vanno a sommarsi agli standard per mq 88.000 a fronte dei precedenti 55.000 totali. Tale nuovo equilibrio è stato spiegato anche nella relazione fatta dal Progettista che ha evidenziato che un mix funzionale, che include anche la destinazione residenziale, fa aumentare tale fabbisogno di standard. Le volumetrie risultano inferiori rispetto al precedente PUA, anche per l'utilizzo delle altezze di alcuni capannoni. In merito al disegno degli spazi coperti e di quelli aperti, si sottolinea la necessità di provvedere già nel progetto ad una migliore e più chiara perimetrazione.

Inoltre, come emerso dall'analisi di contesto, l'area è delimitata, a est e sud, dalle barriere ferroviarie ed autostradali e dagli insediamenti industriali. A nord ed a nord ovest si estendono insediamenti urbani, estrema frangia nord-orientale del territorio comunale, che gravitano sulla viabilità di transito di via Nazionale delle Puglie. Tali aree di contesto appaiono carenti di spazi urbani di aggregazione, quali nelle città sono le piazze e gli slarghi. Come è noto questi luoghi, creando una discontinuità nei contesti preclusi degli spazi privati e condominiali, costituiscono occasioni di socialità, di sosta e d'incontro, determinando insieme alle strade quello che comunemente definiamo effetto città. In tale ottica, e valutato il potenziale ruolo gerarchico, sarebbe opportuno che le nuove urbanizzazioni pubbliche e d'interesse pubblico definite dal Pua, si configurassero come luoghi di centralità anche per gli ambiti residenziali di contesto.

3.1. Indirizzi e scelte sulle opere di urbanizzazione

Facendo riferimento alla documentazione in esame, per quanto inerente l'assetto delle aree pubbliche e d'interesse pubblico del piano, appare che le funzioni di aggregazione sociale sono individuate facendo riferimento a luoghi di transito, anche se alcuni di questi sono stati configurati come *boulevard*. Dall'analisi distributiva degli spazi, come è possibile rilevare dal piano volumetrico, appare evidente che esistono nodi di aggregazione potenziali, ovvero aree libere da edificato di progetto, di prossimità e valorizzazione delle opere di urbanizzazione previste, con particolare riferimento all'area parco ed al contesto scolastico, ma, nell'attuale distribuzione tra aree pubbliche, d'interesse pubblico e private, questi luoghi sono parte integrante di aree private. Va comunque evidenziato, come si può rilevare dalla documentazione esplicativa del Piano, che alcuni spazi con destinazione aggregativa e di socializzazione, sono stati inseriti nell'ambito delle funzioni di commercializzazione e servizio, che le rendono disponibili all'uso collettivo, ma inevitabilmente, nell'assolvere tale funzione, risentono della disponibilità determinata dai cicli orari di apertura e chiusura delle attività.

*Si suggerisce al fine di rendere sempre disponibili luoghi di centralità a supporto del nuovo urbanizzato e di quello di contesto, di ridefinire come pubblici o di interesse pubblico convenzionato, luoghi di prossimità alle opere di urbanizzazione individuabili all'interno dell'attuale piano-volumetrico.

COMUNE DI NAPOLI
 Servizio
 Pianificazione Urbanistica Esecutiva

4) Compatibilità ambientale dell'intervento

L'art. 169 NTA, al comma 6 prevede "6. Il piano urbanistico esecutivo per il parco produttivo integrato (comma 3) deve prevedere una conformazione delle suddette attrezzature (comma 5) come verde pubblico, attrezzature per lo sport e il tempo libero, con tipologie e caratteristiche tali da consentire una adeguata fruizione da parte degli abitanti dei popolosi insediamenti circostanti".

Come ricordato nella relazione dell'ufficio, l'area è stata utilizzata nel corso del tempo dalle Ferrovie dello Stato per la logistica, per lo stoccaggio dei materiali e per la manutenzione del materiale rotabile. L'insediamento di queste funzioni, a partire dall'inizio del 900, e la loro dismissione, avvenuta nei primi anni '90, hanno determinato, entrambe in maniera notevole, lo stato attuale dei luoghi. La "costruzione" dell'area di stoccaggio ha inciso sulla morfologia dell'area, derivante da un progressivo sbancamento del versante collinare: sul suolo si dispongono, ordinati dai fasci di binari, i padiglioni novecenteschi per lo stoccaggio e la manutenzione dei treni; di contro si è generato un vero e proprio "ciglio" sul versante settentrionale, un salto di quota che segna una frattura, fisica oltre che funzionale, tra l'ambito dei depositi ed il contiguo insediamento urbano lungo la via Nazionale delle Puglie.

Tra gli obiettivi della proposta esaminata, vi è "la valorizzazione del contesto naturale e paesaggistico legato alle preesistenze ambientali presenti nell'ambito, sia per quanto riguarda le testimonianze architettoniche, sia per quanto riguarda le componenti vegetazionali ed orografiche presenti in sito (il versante terrazzato in tufo che degrada dalla via delle Puglie, l'apparato vegetazionale, le sistemazioni arboree di impianto)".

Dalle relazioni e dai documenti esaminati si evince, peraltro, che l'importanza di tale sito dipende in primo luogo dalla localizzazione dell'ambito, di cerniera tra la parte bassa delle paludi del Sebeto ed il quartiere di Poggioreale.

Nella relazione, tra l'altro si precisa che "Il territorio, ormai abbandonato da più di venti anni, ha subito processi di riconnessione da parte della vegetazione con l'instaurarsi di tutti quei processi evolutivi tipici delle fitocenosi locali trovando quindi un equilibrio sotto il profilo ecologico che rende l'area o almeno alcune parti di essa, di elevato interesse".

La proposta dichiara di perseguire l'obiettivo di fare del paesaggio naturale, definito "Terzo paesaggio", cioè configurazione naturale capace di confermare i propri caratteri, elemento prevalente, che informa le aree e definisce anche l'alternanza funzionale.

La proposta intende disegnare una "matrice ordinata di natura: il parco ed i giardini pertinenziali, le fasce boscate e i percorsi alberati, i corridoi verdi, le filter strips, gli orti urbani e i polmoni di alta naturalità. A fare da corona a questo sistema complesso e diramato, una matrice naturale primaria: le aree collinari a nord ed a ovest, i cui costoni sono costituiti da aree naturaliformi esistenti e di progetto, elemento propulsivo di tutta la rete ecologica e funzionale".

La proposta, prevede la sistemazione del verde che circonda i fabbricati (per i diversi usi) dell'intero ambito, nonché la realizzazione di un grande parco (dal lato della scarpata), delle dimensioni di circa 45.000 mq (oggetto di cessione); sotto tale profilo appare coerente con gli obiettivi del Prg. Quanto ai profili idrogeologici, la proposta prevede "il miglioramento della condizione idrogeologica mediante messa in sicurezza dei versanti tufacei e razionalizzazione del ciclo delle acque". Si richiama l'attenzione sulla circostanza che su questa area grava il vincolo idrogeologico "R3" "rischio elevato di frana" (PSAI, Autorità di bacino della Campania centrale) e quello di "area a media e bassa stabilità" (carta dei vincoli geomorfologici art. 12, Variante

generale PRG del Comune di Napoli), tanto che sono state previste attività di messa in sicurezza. E' necessario che l'intervento proposto sia corredato da uno studio che illustri la compatibilità dell'intervento con la presenza di aree a rischio idrogeologico prevedendo la messa in sicurezza. Si evidenzia infatti che gli interventi relativi alla sistemazione idrogeologica del versante sono necessari per l'utilizzo dell'area interessata al PUA. Il progetto di sistemazione idrogeologica, elaborato nella fase esecutiva, dovrà comunque essere trasmesso all'Autorità di Bacino per l'espressione del parere di competenza.

*Si suggerisce, in considerazione delle dimensioni del parco, e delle necessarie opere anche successive per la tutela della sicurezza rispetto al vincolo dell'autorità di bacino, inoltre, di disciplinare all'interno della convenzione, gli obblighi manutentivi e di sicurezza.

La proposta prevede, tra l'altro, *"una matrice tecnologica costituita da elementi volti al riciclo delle acque meteoriche ed alla fitodepurazione delle stesse per uso irriguo e di servizio, essenzialmente per aumentare il potenziale biotico a sostegno della continuità ecologica e per promuovere i principi del risparmio energetico"*.

Si rileva, inoltre, che anche dalla relazione del proponente e dalla esposizione nella seduta del 23 marzo u.s. da parte del Prof. Gargano si evince che è stato previsto un sistema doppio di raccolta e riutilizzo di acque bianche e la previsione di un laghetto che possa compensare eventuale maggiore affluenza di acqua. Per la raccolta delle acque pluviali, cadenti nei laghetti indicati dai progettisti, preoccupano le acque di prima pioggia, particolarmente quelle correnti sui piani stradali, che per la notevole viabilità del complesso sono fortemente inquinate, porterebbero danni ai laghetti e con essi alla vivibilità nelle aree circostanti. Esse dovrebbero essere trattate in un impianto di depurazione, ovvero indirizzate a un depuratore acque nere e grigie comunali. Diverso sarebbe se si raccogliessero le sole acque, anche quelle di prima pioggia, dei solai degli edifici che non presentano, di norma, grave inquinamento, da convogliare insieme alle acque di falda affioranti. Buona l'idea della sub-irrigazione, sempre a condizione che si evitino le acque di prima pioggia.

* Pur comprendendo le ragioni del posizionamento in quel punto del laghetto, si evidenzia la prossimità del medesimo alla struttura scolastica (che sarà frequentata da bambini, scuola elementare e/o materna) e si suggerisce l'adozione di adeguate misure di sicurezza.

* Si suggerisce di porre attenzione ad eventuali problemi di risalita delle acque in falda ovvero di realizzare particolari impianti fognari, anche in considerazione della profondità delle fondazioni di alcuni fabbricati residenziali e della previsione di parcheggi interrati

5) Impatto sull'organizzazione e il funzionamento dei servizi urbani

L'art. 169 NTA, al comma 4, prevede *"4. Il Piano deve garantire il collegamento dell'area con le infrastrutture per la mobilità esistenti, specialmente mediante la connessione con l'adiacente raccordo autostradale da un lato, e la via Nazionale delle Puglie dall'altro, valorizzando il rapporto con le vicine infrastrutture ferroviarie metropolitane esistenti. L'ottimale collegamento del nuovo insediamento con le infrastrutture di mobilità dovrà, in altri termini, essere posto, nei limiti del possibile, a servizio degli insediamenti esistenti su via Nazionale delle Puglie"*.

Dalla relazione dell'ufficio si rileva che il sub ambito è accessibile prevalentemente da via Botteghelle e che il sistema autostradale, ancorché prossimo all'area, non è

COMUNE DI NAPOLI
Servizio

accessibile se non raggiungendo il centro direzionale, dal quale ci si immette sulla statale 162, oppure, dirigendosi verso nord, raggiungendo gli svincoli autostradali di Casoria.

Per quanto attiene alla dotazione di infrastrutture per la viabilità, viene proposto un collegamento viario ad anello (a senso unico) per risolvere sia il tema dell'accessibilità al nuovo insediamento, sia più generale il problema del collegamento con il contesto urbano di riferimento. L'anello viario in parola presenta un'estensione di 19.725 mq (interni al sub-ambito 43.1 e di proprietà del proponente). Il suo collegamento con via Nazionale delle Puglie avviene mediante una bretella stradale da realizzarsi su di un'area esterna al sub-ambito 43.1 di proprietà del proponente, anch'essa da cedere (1.548 mq). Inoltre il Piano prevede la riqualificazione di viabilità pubblica localizzata al bordo del sub-ambito: una porzione di via Vialone (1.550 mq) e un esteso tratto di via Botteghelle (5.650 mq). Da quello che è dato evincere dalla proposta, l'aumento della sezione stradale esterna, insieme all'anello perimetrale a senso unico, dovrebbero garantire un migliore scorrimento del traffico in una zona in cui ulteriori collegamenti viari sono ipotizzati in uno scenario futuro.

*Si suggerisce, in uno all'approvazione della variante al PUA, o nelle fasi immediatamente a seguire, al proponente/Amministrazione Comunale di perseguire l'obiettivo di realizzazione di nuovi assi viari all'esterno dell'anello circolare già ipotizzato in questa fase in modo tale da favorire l'accesso/uscita da tale nuovo insediamento. Nel particolare si ritiene alquanto strategica la realizzazione del nuovo asse di collegamento con la città attraverso la riqualificazione della vecchia area di sedime del binario ferroviario dismesso (ovvero quella che nella relazione tecnica dei progettisti viene indicata come "green way") o altra nuova bretella che potrebbe realizzarsi in tale ambito ed asservire altri insediamenti già presenti in loco.

5.1 Riferimento ai trasporti

Allo stato si prevede una linea di autobus aggiuntiva che percorra a senso unico l'anello, e si ipotizza un collegamento futuro a mezzo di ascensori per accedere alla sottostante stazione Botteghelle per dare alla stessa una maggiore accessibilità. Le linee ANM che percorrono via Nazionale delle Puglie in entrambi i sensi saranno adeguate alla nuova configurazione della rete stradale, prevedendosi altre due fermate su via Vialone e sul nuovo collegamento tra via Vialone e via Nazionale delle Puglie. Una nuova linea di progetto proveniente da Via Fasano garantirebbe il collegamento con la stazione di via Botteghelle. Sono state previste, infatti, numerose fermate che serviranno le aree urbanizzate prospicienti via Fasano e tutte le aree del nuovo insediamento. Una problematica molto seria per la qualità delle condizioni abitative da rigenerare nella zona è il grado di accessibilità, pedonale ed automobilistico.

*Si suggerisce di prevedere che i sistemi ettometrici per la accessibilità alla stazione Botteghelle (ascensori, scale mobili, scale non automatizzate), siano realizzati con massima cura e con materiali che siano di facile manutenzione, e di prevedere, anche in convenzione, adeguate misure di vigilanza e la manutenzione.

6) Effetti prevedibili sugli squilibri sociali

La realizzazione, per effetto della norma derogatoria, di un mix funzionale che prevede anche la realizzazione di alloggi di Ers, potrebbe determinare un miglioramento delle condizioni sociali dell'area, sia sotto il profilo della Adequazione sociale, sia sotto quello della realizzazione della funzione produttiva iniziando adeguato e non

Pianificazione Urbanistica Esecutiva

sperequato. Peraltro, come pure detto in altre circostanze da parte di questa Commissione, la realizzazione di un mix funzionale garantisce la vitalità del nuovo insediamento, a differenza di quanto avviene per trasformazioni a funzione univoca, dove la assenza della funzione residenziale determina notevoli squilibri, anche sotto il profilo della sicurezza e, quindi, della vivibilità della zona stessa e di quelle limitrofe. Il concetto di accessibilità, della porosità e degli spazi aperti che anima il progetto, sembra perciò efficace a prevenire squilibri.

Va chiarito che la proposta - riferita alle norme del Piano Casa - prevede una quota di Edilizia residenziale sociale che il Comune dovrà poi gestire per nuclei in condizioni di debolezza economica rispetto al mercato (che non saranno però famiglie in condizioni di povertà tipo quelle presenti nelle graduatorie ERP).

*Si suggerisce pertanto di curare questo aspetto con molta attenzione nella convenzione, per massimizzare l'interesse pubblico e per assicurare, nel rispetto delle norme, una ottimale distribuzione sociale.

*Si suggerisce altresì di evitare di concentrare l'Ers in uno solo o in più edifici e di preferire una distribuzione di tali alloggi nei condomini destinati anche ad edilizia privata.

*Tenendo conto che si tratta di un nuovo insediamento che vedrà la presenza di circa 1700 abitanti, si suggerisce, nel rispetto delle quantità previste, di prevedere oltre alla scuola, altri volumi da destinare a servizi di "aggregazione sociale".

6.1. Sull'economia urbana

Il nuovo insediamento residenziale, in uno allo sviluppo delle funzioni di produzione di beni e servizi ed al concetto di permeabilità (anche da parte di non residenti e di non addetti alle attività produttive), potrebbe garantire uno sviluppo ed un'apertura del sito (che si presenta oggi quale un recinto dismesso) verso parti fondamentali della città, ferma restando la necessità di adeguamento delle infrastrutture e dei collegamenti con gli assi viari più importanti.

7. Ogni altro tema che si renda necessario per la verifica di coerenza dell'intervento già richiamata all'art. 13 del presente disciplinare (altro)

Si sottopone all'attenzione dell'ufficio la verifica, nel prosieguo di questa pratica (ed a seguito delle valutazioni che emergeranno nelle successive fasi anche dopo le valutazioni dell'Agenzia del territorio), se sia possibile esplicitare la modalità per la determinazione del riparto del valore di trasformazione tra proponente e Comune (previsto nel range tra 50 e 100).

COMUNE DI NAPOLI
 Servizio
 Pianificazione Urbanistica Esecutiva

2004

PARERE

1) Inquadramento urbanistico dell'intervento: relazioni con il tessuto e l'attrezzatura urbana circostante

Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

2) Funzioni attribuite all'insediamento o all'opera

Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

2.1. Composizione e gerarchie

Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

3) Equilibrio tra parti private e pubbliche

Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

3.1. Indirizzi e scelte sulle opere di urbanizzazione

Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

4) Compatibilità ambientale dell'intervento

Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

5) Impatto sull'organizzazione e il funzionamento dei servizi urbani

Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

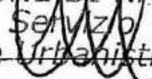
5.1 Riferimento ai trasporti

Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

COMUNE DI NAPOLI
 Servizio
 Pianificazione Urbanistica Esecutiva



2105



6) Effetti prevedibili sugli squilibri sociali
 Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

6.1. Effetti prevedibili sull'economia urbana
 Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

7. Ogni altro tema che si renda necessario per la verifica di coerenza dell'intervento già richiamata all'art. 13 del disciplinare (altro)
(da specificare se il Presidente lo ritiene, oppure indicare di volta in volta se emerge qualche dato diverso cui attribuire una valutazione analitica).
 Valutazione della Commissione: coerente
 non coerente
 raccomandazioni/suggerimenti
 prescrizioni

VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE CON MOTIVAZIONE

La Commissione, dopo ampia discussione
 - visto il titolo V del disciplinare sul funzionamento della Commissione
 - richiamata la valutazione istruttoria per singolo elemento caratterizzante resa nella parte che precede in conformità al titolo V del disciplinare, da cui è emerso che il progetto è coerente con i suggerimenti e raccomandazioni di cui ai punti 3.1, 4, 5, 5.1, 6 e 7.

esprime la seguente valutazione

coerente come da valutazioni riportate nella presente scheda di valutazione, esprime parere favorevole
 raccomandazioni/suggerimenti, come da valutazioni già riportate nella presente scheda di valutazione
 prescrizioni, ove necessario, come da valutazioni già riportate nella presente scheda di valutazione
 non coerente (come da valutazioni riportate nella presente scheda di valutazione)

Napoli, 25 maggio 2016

Il Presidente
 Prof. Arch. Riccardo Florio
Riccardo Florio

Il Segretario
 Dott. Francesco Ceci
Francesco Ceci

La presente scheda redatta alla luce dei documenti trasmessi dall'ufficio e tutti visti dal Presidente, viene allegata al verbale della seduta della Commissione del 25 maggio 2016.

Il Presidente dà mandato al Segretario di trasmettere il parere agli uffici.

Il Presidente
 Prof. Arch. Riccardo Florio
Riccardo Florio

Il Segretario
 dott. Francesco Ceci
Francesco Ceci

PG/2016/1032737 del 29/12/2016 2106



COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale
Pianificazione e gestione del territorio - sito UNESCO
Sportello Unico Edilizia Privata

COMUNE DI NAPOLI
Servizio
Pianificazione Urbanistica Esecutiva

Al Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva
arch. Massimo Santoro

Oggetto: Proposta variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in ambito 43 del Prg di Napoli "Botteghelle" approvato con delibera di G.c. n. 329/2011. Proponente Fingestim s.r.l.

In relazione allo schema di convenzione trasmesso con nota PG/1003791 del 16.12.2016, facendo seguito a quanto espresso in sede di conferenza di servizi per l'istruttoria della proposta di variante in oggetto, si rappresenta quanto segue.

Si rileva preliminarmente che costituiscono documentazione amministrativa del Piano gli elaborati DTA.3 - titoli di proprietà - (atto pubblico di acquisto Rep.28465 del 14.12.2005 e atto di avveramento della condizione Rep.28830 del 24.02.2006) che attestano la titolarità degli immobili in capo a Fingestim s.r.l.. Rimane fermo, ai fini dell'approvazione del Pua e della successiva sottoscrizione, l'obbligo della presentazione della relazione notarile sullo stato della proprietà delle aree di intervento sulle trascrizioni e annotazioni e sulla libertà da pesi e vincoli.

Sono inoltre indicati nello schema di convenzione, gli elaborati DTA.4 - Atti di adesione e delega - di ulteriori proprietari di particelle catastali comprese nell'area di intervento, tuttavia non trasmessi allo scrivente servizio e in merito ai quali ci si riserva di esprimere parere ai fini dell'approvazione del piano.

La convenzione proposta è stata elaborata dalla società Fingestim s.r.l. in esito agli incontri, tenutisi presso l'Assessorato alle Politiche Urbane, Urbanistica e Beni comuni e presso il Servizio Pianificazione Urbanistica esecutiva, in merito ai contenuti della proposta di variante al piano urbanistico attuativo (Pua) "Botteghelle" approvato con delibera di GC n. 329 del 22 marzo 2011. In particolare l'attuale schema disciplina gli obblighi e di diritti delle parti in relazione alla richiesta di applicazione del regime di cui all'art.7 comma 2 della Lr. n.19/2009 (cd. Piano Casa) prevedendo l'articolazione del Pua in 11 Unità Minime di Intervento e la realizzazione di edilizia residenziale sociale e di edilizia convenzionata alla cui disciplina è dedicato il capo IV.

La convenzione disciplina inoltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria su aree oggetto di cessione o su aree pubbliche (viabilità), la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a soddisfacimento dello standard urbanistico ai sensi del DM 1444/1968 (parco pubblico di quartiere, attrezzatura scolastica dimensionata) nonché la realizzazione di attrezzature private da assoggettare a uso pubblico (parco privato, strade, marciapiedi e filter-strip), che costituiscono un' eccedenza rispetto al soddisfacimento degli obblighi urbanistici, oltre a opere di urbanizzazione primaria anch'esse aggiuntive, esterne all'area oggetto di Pua.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, laddove l'importo, come risultante dall'approvazione del progetto definitivo, superi la soglia comunitaria, e delle opere di urbanizzazione

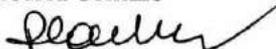
2107

secondaria rimane assoggettata alle procedure di evidenza pubblica disciplinate dal nuovo Codice Appalti di cui al D.Lgs n. 50/2016.

Rilevato che lo schema di convenzione proposto risulta allineato alle convenzioni più recentemente adottate dal Servizio e sufficientemente completo nei contenuti, avendo ottemperato alla richiesta, espressa in sede di conferenza di Servizi, di un maggiore dettaglio della disciplina degli obblighi relativi alla realizzazione degli immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale e convenzionata nonché all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree private e, considerato che lo schema proposto dovrà ulteriormente recepire le integrazioni e modifiche che eventualmente si renderanno necessarie nel corso dell'iter di approvazione, si rende parere di massima favorevole ai fini dell'adozione del Pua.

Il Dirigente

avv. Rosaria Contino



COMUNE DI NAPOLI
Servizio

Pianificazione Urbanistica Esclusiva