



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
servizio Pianificazione urbanistica attuativa

Relazione istruttoria

sul Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato dalla soc. Centro Città srl in Variante al PUA approvato con Del. GC 587/2009 e con Del. GC 196/2011, per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli.



Comune di Napoli
Assessorato ai Beni comuni e all'Urbanistica

Area Urbanistica
responsabile arch. Andrea Ceudech

Servizio pianificazione urbanistica attuativa:
dirigente arch. Massimo Santoro

Gruppo di lavoro:

dirigente del servizio Pianificazione urbanistica attuativa arch. Massimo Santoro
responsabile del procedimento istruttorio istr. dir. arch. Anna Scotto di Tella

Napoli, Dicembre 2021

1. Premessa.....	4
2. Descrizione sintetica dell'intervento.....	4
3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari.....	6
<i>La proposta Preliminare.....</i>	<i>6</i>
<i>La proposta Definitiva</i>	<i>7</i>
4.Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006.....	8
5.Individuazione dell'area d'intervento e descrizione della proposta di piano.....	9
<i>Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto.....</i>	<i>10</i>
<i>Aspetti dimensionali.....</i>	<i>10</i>
<i>L'insediamento privato.....</i>	<i>11</i>
<i>Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....</i>	<i>12</i>
<i>Ulteriori contenuti del piano.....</i>	<i>12</i>
6.Valutazione della proposta di Piano.....	13
<i>Completezza degli elaborati presentati.....</i>	<i>14</i>
<i>Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente.....</i>	<i>14</i>
<i>In merito alla compatibilità con la normativa sovraordinata, alla luce della Comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio acquisita al PG/537809 del 07.08.2020, sull'area di intervento insiste il seguente regime di tutela ai sensi del D. Lgs, 42/2004 ss.mm.ii:.....</i>	<i>17</i>
<i>Dimensionamento del piano.....</i>	<i>18</i>
<i>Standard urbanistici.....</i>	<i>19</i>
<i>Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali.....</i>	<i>19</i>
<i>Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.....</i>	<i>21</i>
<i>Convenzione.....</i>	<i>25</i>
<i>Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.....</i>	<i>25</i>
7.Conclusioni.....	26
8.allegati alla Relazione Istruttoria.....	27

1. Premessa

La proposta di Piano urbanistico attuativo in esame è stata formulata ai sensi dell'art. 27 della Lrc n. 16/2004 e dell'art. 150 ambito n.19: ex industria Redaelli di cui alla parte terza - Disciplina d'ambito - delle Norme di Attuazione della Variante generale al PRG approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004.

Il Pua si configura come Piano di recupero della struttura della ex fabbrica Redaelli nel quartiere Vicaria nel territorio della IV Municipalità Vicaria - San Lorenzo - Poggioreale.

Sull'area risulta già approvato, con delibera GC n. 587 del 30 aprile 2009, un Piano Urbanistico Attuativo (di seguito "PUA") presentato dalla società Risorse e Sviluppo Napoli spa. La convenzione del PUA è stata poi riapprovata, con modifiche, con delibera GC n. 196/2011. Successivamente nel 2011 la società proponente veniva trasformata in società a responsabilità limitata; nel 2017 veniva messa in liquidazione. Infine nel giugno 2018 è stata costituita la società Centro Città srl alla quale la società Risorse e Sviluppo Napoli srl ha conferito il ramo d'azienda con la piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili compresi nel PUA.

La società Centro Città, attuale proprietaria delle aree private, ha presentato nel dicembre 2018 un'istanza di variante al PUA approvato, finalizzata al miglioramento della proposta progettuale e alla relativa attuazione. Il Proponente ha manifestato l'intenzione di procedere ad un necessario adeguamento del PUA sia alla normativa sopraggiunta sia alle mutate esigenze di mercato.

In seguito alla prima fase istruttoria della Commissione Urbanistica del settembre 2019 e delle "Osservazioni preliminari" pervenute dalla Soprintendenza ABAP di Napoli in seno alla Commissione nell'ottobre dello stesso anno, il Proponente ha rielaborato la proposta di Variante presentata nel 2019, con una ulteriore proposta trasmessa il 15 ottobre 2020.

2. Descrizione sintetica dell'intervento

La documentazione di PUA definitiva e in forma digitale, in una con quella del Progetto preliminare delle opere pubbliche in essa previste, da allegare alla proposta di deliberazione di adozione e composta da n. 46 elaborati con pagine numerate progressivamente e firmati digitalmente, è stata consegnata dal Proponente in data 07.12.2021 (lettera di trasmissione PG/2021/881235 del 07.12.2021).

Tali elaborati di Piano sono riportati nell'elenco allegato alla presente relazione (*all.1*).

L'area interessata dal piano riguarda, per la maggiore estensione, l'ex complesso industriale Redaelli, nonché un fabbricato artigianale lungo via don Bosco, ricade nel quartiere Vicaria e all'interno del tessuto del centro storico, in un'area fortemente caratterizzata dalla presenza degli isolati dell'edilizia residenziale realizzati dall'ampliamento del Piano del Risanamento dell'inizio del 1900 e dalla presenza dei due assi stradali rappresentati da via Arenaccia e via Don Bosco. L'area è posta ad est dell'espansione settecentesca della città, in una zona fortemente degradata e scarsamente dotata di attrezzature di quartiere.

L'insediamento dell'ex fabbrica Redaelli, se pur in avanzato stato di degrado strutturale e ambientale, rappresenta uno degli esempi di tipologia industriale di inizio '900 tale da configurarsi di interesse storico testimoniale.

Al fine di determinare lo stato di consistenza attuale degli edifici inclusi nella proposta di piano, sia relativamente all'attuale stato di degrado e di permanente inagibilità, sia in relazione alla consistenza volumetrica accertata e sia in merito alla legittimità di tutti gli edifici ricadenti nel PUA, è stato redatto dal

Proponente un documento intitolato "Stato di consistenza e di legittimità dei beni". A tale riguardo, e in considerazione della necessità manifestata dal Proponente di eseguire interventi finalizzati alla messa in sicurezza di alcune parti che hanno raggiunto un grado di obsolescenza e di instabilità significative, si è proceduto all'esame della consistenza volumetrica fotografata all'attualità e in coerenza con il PUA approvato con delibera GC 587/2009 e con delibera GC n. 196/2011 e con le previsioni comprese nella nuova proposta in esame.

Con Disposizione Dirigenziale dello scrivente Servizio n. 4 del 26.09.2019 si è pertanto preso atto della volumetria complessiva dei fabbricati inclusi nel PUA (sia dell'ex fabbrica Redaelli e sia del fabbricato artigianale su via don Bosco), e dell'articolazione degli interventi possibili e delle destinazioni d'uso, in conformità con la normativa d'ambito.

La proposta di Piano urbanistico attuativo (Variante 2020) si configura come Piano di recupero della struttura della ex fabbrica Redaelli nel quartiere Vicaria nel territorio della IV Municipalità.

Nella Variante generale al Prg le aree private ricadono nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinate dall'art.26 delle norme di attuazione.

La società Proponente è proprietaria di oltre l'89% delle aree private inserite nel PUA, mentre è in corso di acquisizione l'area inclusa nel PUA che si trova nella disponibilità della regione Campania. Nelle more della definizione e del perfezionamento del procedimento di acquisizione, si procederà mediante costituzione di un "comparto edificatorio", ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale 16/2004.

Il Piano prevede sinteticamente la realizzazione di un insediamento artigianale e commerciale, attività culturali e per il tempo libero, edilizia residenziale e attrezzature pubbliche (opere di urbanizzazione secondaria). Sono previste inoltre, come opere di urbanizzazione primaria, la risistemazione del tratto di marciapiede lungo via don Bosco interessato dall'intervento e la riqualificazione della via Rampe del Campo e del tratto di via della Piazzolla prospiciente l'area oggetto di PUA.

La proposta di variante prevede, attraverso una sostanziale riconfigurazione progettuale, una modifica della articolazione delle destinazioni private previste e delle categorie di intervento utilizzate nel piano approvato con delibera GC 587/2009 e con delibera GC n. 196/2011, oltre a una variazione nella tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le motivazioni manifestate consistenti nell'adeguamento delle previsioni di piano alle normative vigenti e soprattutto alle mutate esigenze di mercato sono da ritenersi condivisibili.

Sulle aree private la proposta di piano prevede:

- Un centro dedicato alle qualità produttive alimentari della Campania, con vendita di prodotti alimentari, ristorazione dedicata, botteghe, locali per esposizioni e manifestazioni connesse, attraverso il recupero della parte della fabbrica caratterizzata dalla ciminiera, mantenendone i caratteri tipologici originari;
- residenze duplex con giardino di pertinenza attraverso il recupero dell'edificio seriale su via della Piazzolla, nel rispetto delle caratteristiche originarie;
- attività culturali e per la ristorazione, attraverso il restauro dell'edificio rurale tardo ottocentesco con copertura a botte posto a fronte della nuova piazza pubblica ad angolo tra via della Piazzolla e le Rampe del Campo, anche con funzione di ingresso al parco pubblico centrale;
- un complesso integrato costituito da attività per il tempo libero ed il fitness, attività di produzione

culturale e commerciali, mediante la ricostruzione degli ex capannoni esistenti in coerenza con la tipologia esistente;

- edifici residenziali multipiano posti lungo via don Bosco, di cui uno destinato a residenze speciali.

In merito alla dotazione di opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature pubbliche) il Piano prevede:

- un parco lineare di circa 2.500 mq lungo via don Bosco, compreso parcheggi pubblici a raso e belvederi sull'area orientale della città;
- un parco pubblico di mq 2.400 posto al centro dell'area, con ingresso pedonale da via della Piazzolla e da via don Bosco;
- un'area destinata a verde attrezzato di mq 800, ad angolo tra via della Piazzolla e via Rampe del Campo e aperto verso via dell'Arenaccia.

Complessivamente il PUA prevede opere di urbanizzazione primaria e secondaria per 9.630 mq.

Di esse 2.897 mq sono opere di urbanizzazione primaria su aree già pubbliche e oggetto di riqualificazione (strade), mentre le opere di urbanizzazione secondaria realizzate su aree private oggetto di cessione al Comune ammontano a 5.700 mq (oltre a un'area già pubblica pari a 1.033 mq).

Come accennato, sulle aree già pubbliche il PUA prevede un progetto di generale riqualificazione di via della Piazzolla, delle Rampe del Campo e del marciapiede di via don Bosco, con la revisione/sostituzione della pavimentazione, integrazione dell'illuminazione e opere di arredo urbano.

3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

La proposta Preliminare

Come già citato in premessa, in seguito alla prima fase istruttoria della Commissione Urbanistica del settembre 2019 e delle "Osservazioni preliminari" pervenute dalla Soprintendenza ABAP di Napoli in seno alla Commissione nell'ottobre dello stesso anno, il Proponente ha rielaborato la proposta di Variante presentata nel 2019, con una ulteriore proposta trasmessa il 15 ottobre 2020, acquisita con protocollo PG/2020/685241 del 19/10/2020.

Tale proposta preliminare, configurata come fase 2 ai sensi del "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*", approvato dal dipartimento Pianificazione urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008, veniva sottoposta all'esame della Commissione urbanistica, istituita ai sensi dell'art. 6 delle Norme tecniche del Prg.

La Commissione urbanistica, nella seduta del 23.11.2020, esprimeva un parere "coerente con raccomandazioni e suggerimenti", trasmesso con nota PG/2020/783613 del 25.11.2020 (*all.2*).

Lo scrivente Servizio invitava quindi il Proponente ad esaminare compiutamente il parere ed a valutarne le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni ivi fornite al fine di aggiornare e opportunamente adeguare la proposta progettuale presentata alle istanze evidenziate nelle successive fasi; richiedeva, pertanto, con nota PG/2021/813667 del 07.12.2020, la presentazione della documentazione progettuale nelle veste di Proposta definitiva (Fase 3), così come configurata nel citato *Disciplinare*.

La proposta Definitiva

La nuova documentazione progettuale, nella forma di proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo, i cui contenuti hanno recepito anche le indicazioni e le raccomandazioni della Commissione Urbanistica, è stata acquisita con protocolli PG/2021/403672 del 21.05.2021, PG/2021/428334 del 31.05.2021 e PG/2021/428364 del 31.05.2021.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la relativa riadozione, secondo quanto previsto dalla Lrc 16/2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, il dirigente del Servizio *Pianificazione urbanistica attuativa*, con nota PG/2021/430459 del 31.05.2021, indiceva una Conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 della legge n. 241/1990 e s.m.i. da svolgersi in forma semplificata e asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis convocando i seguenti servizi comunali:

- Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile
- Servizio Viabilità e Traffico
- Servizio Verde della Città
- Servizio Programmazione Commerciale
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES
- Servizio Arredo Urbano
- Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche
- Servizio Ciclo Integrato delle Acque
- Servizio Sportello Unico Edilizia
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
- Servizio Demanio e Patrimonio
- Municipalità 4 - S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale

e i seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi sono stati acquisiti i pareri dei servizi convocati, che sono agli atti della conferenza, di cui alla relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento (*all.4*). I risultati dei lavori sono confluiti nella determina dirigenziale n. 4 del 12.11.2021, con la quale si è adottato il provvedimento di "determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui al comma 5 dell'art. 14 bis della legge 241/90, allegata alla presente relazione (*all.3*).

Infine è stato acquisito il parere favorevole di compatibilità sismica da parte del Genio civile. Infatti la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/2021/597559 del 04.08.2021, ha espresso, con nota n. 2021.0425646 del 24.08.2021 inviata via PEC e acquisita al PG/2021/626890 del 25.08.2021, il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83 e ss.mm.im. favorevole in quanto "*.....lo studio geologico è conforme alla normativa vigente, la relazione è corredata da disegni e carte, illustra le metodologie utilizzate e commentato i risultati ottenuti mediante indagini in sito ed in laboratorio, e dà una chiara visione delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata... "*

4. Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006, richiesta ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007 "*Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R. n. 16 del 22 dicembre 2004 - Norme sul governo del territorio*", l'Amministrazione comunale, con delibera di giunta comunale n. 727 del 09.05.2008, approvava la *direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi*. Con tale provvedimento veniva deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, fossero sottoposti alla procedura VAS soltanto i piani attuativi che contengono previsioni progettuali che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), di cui ai criteri individuati dagli allegati II, III e IV del D.L.vo 16.01.2008 n. 4.

Successivamente, 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 in 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).

Il comma 5 dell'art. 2 *Ambito di applicazione*, individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a VAS. Tra questi, sono contenuti al punto c):

- c) *i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale.*

Il regolamento, al comma 7 dell'art. 2, prevede inoltre 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.

In data 05.03.2010, con delibera n. 203, la regione Campania ha approvato gli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania", che, 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*".

Infine, 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.

Ciò premesso, il Proponente, con lettera di trasmissione acquisita al PG/2021/881235 del 07.12.2021, ha trasmesso la Dichiarazione di esclusione dalla Procedura Vas - el. GE-R06 - a firma del tecnico incaricato

prof. arch. Guido Riano, nella qualità di direttore tecnico e progettista coordinatore della società di ingegneria Riano Architettura srl (*all.6*), per le motivazioni e le valutazioni espresse nella Dichiarazione ed in particolare poiché, ai sensi dell'art. 2, comma 5, del Regolamento regionale n. 17 del 18.12.2009 relativo all'attuazione della VAS in Regione Campania, il Pua rientra nel caso di "PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale".

Lo scrivente Servizio, in qualità di Autorità Procedente, ha dunque ritenuto che per il piano in oggetto ricorressero le condizioni di esclusione di cui al comma 5 dell'art.2 "Ambito di applicazione" del citato Regolamento, in considerazione del valore di Piano di Recupero del Pua.

5. Individuazione dell'area d'intervento e descrizione della proposta di piano

La proposta di Piano urbanistico attuativo in esame (Variante 2020) si configura come Piano di recupero della struttura della ex fabbrica Redaelli nel quartiere Vicaria nel territorio della IV Municipalità Vicaria - San Lorenzo - Poggioreale in un'area di circa 26.000 mq collocata tra via Arenaccia, via Rampe del Campo, via don Bosco e via della Piazzolla e inclusa nell'ambito 19 della Variante al Prg.

Nella Variante generale al Prg le aree private ricadono nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione e sono classificate, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come Unità edilizie di base ottocentesche di ristrutturazione a blocco (art.79) e Unità edilizie speciali, otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco (art.92), a struttura unitaria (art.110) o a struttura modulare (art.111) e ancora Unità edilizie di recente formazione (art.124).

Nella seguente tabella, si riportano in dettaglio le aree comprese nel PUA, con l'indicazione del Soggetto Proprietario, della superficie e della volumetria esistente:

Immobili	Soggetto proprietario	Superficie mq	Volumetria esistente mc	% volumetria su totale
Ex fabbrica "Redaelli" (via della Piazzolla 2/A e 5/A)	Centro Città srl	16.764,00	104.365,00	90,11
Edificio in via Rampe del Campo 7 -lettera e) nella scheda n. 78 delle NdA	Centro Città srl	3.560,00	11.453,24	9,89
Area ex Ferrovia Alifana	Regione Campania (in corso di acquisizione da parte di Centro Città srl.)	2.440,00	0,00	0,00
sommano		22.764,00	115.818,24	100,00
Viabilità	Comune di Napoli	3.930,00		
Totali		26.694,00	115.818,24	

Sull'area risulta già approvato, con delibera GC n. 587 del 30 aprile 2009, un Piano Urbanistico Attuativo (di seguito "PUA") presentato dalla società Risorse e Sviluppo Napoli spa. La convenzione del PUA è stata poi riapprovata, con modifiche, con delibera GC n. 196/2011. Successivamente nel 2011 la società proponente veniva trasformata in società a responsabilità limitata; nel 2017 veniva messa in liquidazione. Infine nel giugno 2018 è stata costituita la società Centro Città srl alla quale la società Risorse e Sviluppo Napoli srl ha conferito il ramo d'azienda con la piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili compresi nel PUA.

Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

L'area interessata dal piano riguarda, per la maggiore estensione, l'ex complesso industriale Redaelli, nonché un fabbricato artigianale lungo via don Bosco, ricade nel quartiere Vicaria e all'interno del tessuto del centro storico, in un'area fortemente caratterizzata dalla presenza degli isolati dell'edilizia residenziale realizzati dall'ampliamento del Piano del Risanamento dell'inizio del 1900 e dalla presenza dei due assi stradali rappresentati da via Arenaccia e via Don Bosco. L'area è posta ad est della espansione settecentesca della città, in una zona fortemente degradata e scarsamente dotata di attrezzature di quartiere.

L'insediamento dell'ex fabbrica Redaelli, se pur in avanzato stato di degrado strutturale e ambientale, rappresenta uno degli esempi di tipologia industriale di inizio '900 tale da configurarsi di interesse storico testimoniale.

Aspetti dimensionali

Al fine di determinare lo stato di consistenza degli edifici del compendio, sia relativamente all'attuale stato di degrado e di permanente inagibilità, sia in relazione alla consistenza volumetrica accertata e sia in merito alla legittimità di tutti gli edifici ricadenti nel Pua, è stato redatto uno "Stato di consistenza e di legittimità dei beni" .

Con tale Stato di consistenza (2018), sulla base dei successivi rilievi e verifiche di aggiornamento eseguite tra il 2011 ed il 2018, anche sulla base di un nuovo rilievo topografico fatto eseguire dalla società Geo-Surveying (2010), sono stati apportate piccole modifiche e correzioni ai precedenti stati di consistenza, così come descritti nella Perizia giurata in data 01.03.1989 (reg. Pretura di Napoli n. 17436), redatta dal geom. Antonio Perina, sulla base di un rilievo aerofotogrammetrico fatto eseguire dalla società Alisud, e nella Perizia sullo stato di consistenza eseguita nel giugno 2002 da questa società, allegata al Pua approvato con delibera GC 587/2009 e con delibera GC n. 196/2011 e depositata al Comune di Napoli in data 29.08.2002 con prot. n° 2917 Urb.

In riferimento a tale Stato di consistenza aggiornato, cui si rinvia per il dettagliato esame della formazione e trasformazione storica dell'intero compendio e per la verifica della legittimità dei beni ivi compresi, sono stati determinati i seguenti dati sintetici (cfr. elaborati RC-R01-R02 e da RC-G01 a RC-G05):

	Superficie lorda edificata	Volumetria (mc)
Ex fabbrica Redaelli	12.559,87	104.365,00
Edificio Rampe del Campo, 7	2.261,40	11.453,24
Totale	14.821,27	115.818,24

In definitiva la volumetria totale considerata nella presente Variante, tra parti conservate e parti demolite e ricostruite, è pari a 115.818,24, al netto dei volumi tecnici.

L'insediamento privato

L'insediamento privato comprende:

1. Un centro dedicato alla vendita di prodotti alimentari di eccellenza e di punti di ristorazione della tradizione culinaria campana, con punti di esposizione di prodotti artigianali locali, spazi per esposizioni e manifestazioni, attraverso il recupero della parte della fabbrica caratterizzata dalla ciminiera, mantenendone i caratteri tipologici originari;
2. residenze duplex con giardino di pertinenza attraverso il recupero dell'edificio seriale su via della Piazzolla, nel rispetto delle caratteristiche originarie;
3. attività culturali e di ristoro, attraverso il recupero dell'edificio ottocentesco con copertura con volta;
4. un complesso integrato costituito da attività per la produzione culturale, per il tempo libero ed il fitness, ed attività commerciali, mediante la ricostruzione sul sedime stesso dell'ex capannone esistente e dei capannoni a confine;
5. edifici residenziali multipiano posti lungo via don Bosco, di cui uno destinato a residenze speciali.

Tali interventi saranno attuati attraverso:

- La conservazione di tutte le parti della fabbrica dell'impianto originario fino al 1923, a meno di alcune parti, prive di valore tipologico o testimoniale, modificate nel tempo dalle esigenze produttive. La scelta di estendere la conservazione a quasi tutta la fabbrica originaria, compreso le parti per le quali la norma del Prg prevede anche la possibilità di demolizione e ricostruzione, consente di preservare, attraverso operazioni di restauro e risanamento conservativo, gran parte dell'impianto originario e non alterato della fabbrica e, quindi, non solo l'edificio con copertura con volta a botte e quello con coperture a shed lungo la via della Piazzolla (unica parte che viene conservata nel Pua approvato), ma anche tutta la parte produttiva dei capannoni a confine est della fabbrica, comprese la galleria e la ciminiera;
- La ristrutturazione edilizia, con configurazioni coerenti con l'impianto storico, delle parti della fabbrica con scarso valore storico-testimoniale e notevolmente alterate nel tempo, (capannone centrale e capannoni a confine con il muro di confine a nord-est);
- La demolizione e ricostruzione, con nuova configurazione architettonica, a parità di volume delle parti della fabbrica prive di valore testimoniale e già alterate, di quelle realizzate in c.a. Nel 1964 e di quelle realizzate in difformità della licenza edilizia e poi condonate, nonché dell'edificio ex attività artigianali-commerciali esistente lungo la via don Bosco, come da normativa. Questa opzione ha comportato una minore volumetria di ricostruzione rispetto al Pua approvato.

La realizzazione degli edifici residenziali su Via Don Bosco prevede, rispetto al Piano approvato con delibera GC 587/2009 e con delibera GC n. 196/2011, un maggiore frazionamento e distanziamento, un'ulteriore diminuzione dell'altezza e lo spostamento dell'edificio destinato a residenze speciali. In questo modo tutto il fronte dell'area prospiciente la sottostante area di proprietà comunale resterà ineditato, con la possibilità di liberare su via don Bosco l'unico belvedere che consente di tralasciare in lontananza l'area orientale, con la piana ed il complesso Somma-Vesuvio.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono:

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche (piazza alberata, parco centrale e parco lineare) nella misura ed in conformità della normativa di Ambito, concentrate, rispetto al Pua approvato con delibera GC 587/2009 e con delibera GC n. 196/2011, non più a margini, ma in posizione centrale dell'area in diretta connessione con il quartiere Arenaccia; tra via don Bosco e via della Piazzolla viene previsto, inoltre, un ampio collegamento (rampa), consentendo l'accesso al parco direttamente anche da via don Bosco
2. L'acquisizione dalla Regione Campania e la successiva cessione al Comune di Napoli dell'intera area ex ferrovia Alifana: questa soluzione, connessa con la precedente, consente di realizzare lungo via don Bosco, in un tratto oggi dequalificato e degradato, un parco lineare di oltre 250 m e per una superficie di oltre 3.000,00 mq. La previsione di impianto di nuovi platani al posto di quelli essiccati o spiantati, sia sul fronte compreso nel Pua e sia in quello frontaliero, potrà ricostruire il filare di alberi presente nell'800 e perso nel tempo;
3. La riqualificazione di tutte le strade pubbliche limitrofe alla fabbrica, ovvero di via della Piazzolla, delle Rampe del Campo e del marciapiede di via don Bosco, con la revisione/sostituzione della pavimentazione, integrazione dell'illuminazione, opere di arredo urbano, al fine di qualificare come spazi urbani di qualità la viabilità limitrofa all'intervento. L'intervento di riqualificazione ed integrazione consente inoltre di mettere in comunicazione, con una viabilità solo pedonale, la via della Piazzolla, le Rampe del Campo e la via don Bosco, la piazza ed il nuovo parco al centro dell'area. Inoltre, nella Variante, su richiesta della Direzione Pianificazione del Comune, le Rampe del Campo vengono conservate nell'attuale conformazione, poiché storicamente riferibile all'impianto otto-novecentesco dell'area, e, quindi, non più riconfigurate in un nuovo tracciato (come previsto nel Pua approvato con delibera GC 587/2009 e con delibera GC n. 196/2011).

Ulteriori contenuti del piano

La documentazione di piano comprende, in ottemperanza all'art. 5 della Lrc 19/2001, le tavole delle infrastrutture esistenti e di progetto con la verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti.

In ottemperanza al DPR 207/2010 che resta in vigore nel periodo transitorio fino all'emanazione delle linee-guida ANAC e dei decreti del MIT attuativi del d.lgs. n. 50/2016, il Proponente ha presentato i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, con relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima, nonché il computo metrico delle relative opere, che prevede un importo complessivo pari a € 1.726.260,00, e i relativi quadri economici, per un valore complessivo di € 2.589.390,00.

ELABORATI DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

UP **Opere di urbanizzazione primaria**

33 R01 Relazione
34 G01 Rampe del Campo
35 G02 via Piazzolla
36 R02 Illuminazione – Relazione
37 G03 Illuminazione - grafici
38 C01 Stima dei costi
US **Opere di urbanizzazione secondaria**
39 R01 Relazione
40 R02 Relazione botanica
41 G01 Piazza alberata
42 G02 Parco centrale
43 G03 Parco lineare
44 R03 Illuminazione - Relazione
45 G04 Illuminazione - grafici
46 C01 Stima dei costi

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con delibera consiliare n. 204 del 21.12.2001, la documentazione del piano comprende l'elaborato *GE-R05 Relazione di compatibilità con il piano di zonazione acustica*.

Per quanto previsto dall' ex art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta l'elaborato *GE-R04 Relazione di compatibilità geologica ex art. 14 l.r. 9/1983*, finalizzato alla verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

Infine, 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 riguardante le modalità di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e di realizzazione delle relative opere.

6. Valutazione della proposta di Piano

In questa sezione vengono riportate le risultanze dell'istruttoria relative al Piano precedentemente descritto in ordine 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, dagli artt. 23 e seguenti del decreto legislativo n. 50/2016 recante il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente (variante generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- 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.

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.

Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente

Nella Variante generale al Prg le aree private ricadono nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione e sono classificate, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come Unità edilizie di base ottocentesche di ristrutturazione a blocco (art.79) e Unità edilizie speciali, otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco (art.92), a struttura unitaria (art.110) o a struttura modulare (art.111) e ancora Unità edilizie di recente formazione (art.124). L'intera area oggetto del piano di recupero ricade altresì all'interno dell'ambito 19 ex fabbrica Redaelli, disciplinato dall'art. 150 delle Nta, che subordina l'attuazione dell'intervento alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Sinteticamente nell'ambito individuato nella scheda n.78, il Prg persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente, in cui ricadono manufatti industriali storici, mediante il recupero dei manufatti di architettura industriale che rivestono interesse storico testimoniale e la costituzione di un insediamento integrato con la presenza di spazi pubblici attrezzati, attività artigianali espositive e attività ricettive. Tali obiettivi vanno attuati mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle specificazioni d'ambito che prescrivono il restauro del manufatto che costituisce l'ingresso all'antica fabbrica Redaelli e, in particolare per degli edifici presenti contrassegnati con la lettera a), il rispetto della disciplina tipologica e delle utilizzazioni da privilegiarsi, quali attività artigianali e commerciali.

Per i restanti edifici sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono ricettive e residenziali, complessivamente per il 60% del volume realizzabile.

Infine per gli edifici contrassegnati con la lettera e) sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso.

Qualora il piano urbanistico non riconosca ad alcuni edifici la sussistenza di valori storico documentali tale condizione può essere posta a base della scelta della sostituzione del fabbricato nel rispetto delle prescrizioni d'ambito. *"Ove il piano urbanistico esecutivo dimostrasse l'inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, la suddetta sostituzione è effettuata con soluzioni coerenti con l'impianto storico a parità di volume"*.

A partire dalle motivazioni manifestate dal Proponente sopra illustrate, la rimodulazione delle attività previste e la riconfigurazione progettuale presentata appaiono rispondenti alle prescrizioni del Prg.

La proposta di intervento si presenta dotata di una attenta e rigorosa lettura combinata della norma e prevede - rispetto al PUA approvato con delibera GC 587/2009 e con delibera GC n. 196/2011 - categorie di intervento maggiormente aderenti alla conservazione e al recupero. Vengono conservate e riqualificate parti della fabbrica per circa 36.000 mc, ovvero più del doppio delle parti da conservare nel PUA approvato con delibera GC 587/2009 e con delibera GC n. 196/2011 (circa 15.800 mc). Sempre rispetto allo stesso Piano vengono eliminati i due centri commerciali di media distribuzione e viene prevista una nuova struttura commerciale/produttiva legata al settore alimentare di eccellenza, secondo un modello che si sta

diffondendo in Europa e Italia, in parte della fabbrica recuperata, nonché un centro fitness-spa ed attività per la produzione culturale. Inoltre si riducono complessivamente gli interventi di demolizione e ricostruzione, e le quote di residenza sul totale complessivo di funzioni (dal 60% al 48%).

Sul fronte delle attrezzature pubbliche la nuova proposta meglio risponde all'istanza presente nella normativa d'ambito, di formare uno spazio pubblico attrezzato unitario, al fine di costituire una continuità con gli spazi utilizzabili anche per manifestazioni espositive delle attività commerciali e artigianali previste.

Riguardo agli obblighi relativi alla individuazione di aree a standard si ritiene opportuno formulare le seguenti precisazioni.

In linea generale il D.I. 1444/68 determina la quantità minima di spazi pubblici da rispettare in tutti i nuovi insediamenti, in funzione delle attività e delle destinazioni previste. Tuttavia va sottolineato che per i piani di recupero il D.I. 1444/68 trova una applicazione parziale. Infatti il D.I. 1444/68 trova piena applicazione in tutti gli interventi edilizi di nuova edificazione mentre per gli edifici per i quali si prevede la conservazione attraverso interventi di restauro si può affermare che questi ultimi non generano alcuno standard. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, sia pure a parità di volume, ma che prevedono una diversa sagoma, si configurano come interventi di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 12bis delle norme tecniche del Prg. Per questa tipologia di intervento lo standard viene calcolato interamente ai sensi del D.I. 1444/68 in funzione delle destinazioni d'uso previste. Infine nel caso in cui si tratta di interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume e di sagoma, ma che prevedono una diversa destinazione d'uso, lo standard andrà calcolato nei termini di una differenza tra il calcolo derivante dalla destinazione d'uso originaria e il fabbisogno derivante dalle nuove destinazioni d'uso previste nel piano.

Tuttavia, nel caso del PUA in esame esso è stralcio del piano urbanistico previsto per l'ambito 19 di recupero del centro storico. A tal proposito occorre rimarcare che il Prg affida a tale tipologia di ambiti una parte consistente del soddisfacimento del fabbisogno arretrato di spazi pubblici.

Nel piano in esame l'individuazione delle attrezzature pubbliche (opere di urbanizzazione secondaria) è stata prevista nella misura ed in conformità con le prescrizioni di cui ai commi 2, lettere b) e c), e 4 dell'art. 150 delle NtA, all'interno degli obiettivi di recupero e riqualificazione prefissati dal Prg per questo Ambito.

La norma citata prevede una modalità di calcolo specifica per questo Ambito, così come per gli altri Ambiti di recupero del centro storico, per la quale appare utile riportare le seguenti riflessioni.

Le attrezzature pubbliche, di cui al D.I. 1444/1968, sono state dimensionate nel Prg vigente in conformità al citato Decreto, con le integrazioni di cui alla legge regionale 14/1982, ed in relazione alla stima della popolazione della città al 2006 in 976.261 abitanti. Il fabbisogno totale ed il relativo soddisfacimento sono stati suddivisi in relazione ai singoli quartieri. In ognuna delle schede relative al soddisfacimento dei fabbisogni di attrezzature per quartiere, sono state riportate, pertanto, le aree per attrezzature già esistenti, quelle individuate (reperate) dal Prg nelle Tav. 8 - Specificazioni, e quelle da destinare a tale scopo nell'ambito dei Piani attuativi (cfr. Relazione del Prg schede a pag. 228 e segg.)

Se si esamina, ad esempio, la scheda relativa al quartiere Vicaria, risulta chiaro che è stata stimata come superficie per il soddisfacimento delle attrezzature di quel quartiere anche una quota da reperire nell'ambito del Pua dell'Ambito 19-Redaelli. Tale superficie per spazi pubblici è stimata in 36.000,00 mq, ovvero esattamente la superficie prevista dalla scheda n. 78 dell'Ambito 19 delle Norme del Prg (18.000,00 mq), calcolata, come consente l'art. 4 del citato D.I. 1444/1968 per le zone A e B, al doppio.

Analoga considerazione vale anche per altri Ambiti del Prg ricadenti nel centro storico (Mercato, Ponti Rossi, via Marittima, ecc), in cui non è stato richiamato per i Pua l'obbligo del calcolo secondo il citato D.I. ma è stato fissato, già nella norma di Ambito, l'apporto di superfici per attrezzature richieste per il soddisfacimento degli standard per il relativo quartiere (cfr. Norme specifiche degli Ambiti e relative schede in appendice al paragrafo 3.5 della Relazione del Prg).

Questa considerazione è confermata dalla Relazione del Prg nella quale, nel merito dell'attuazione del piano, si specifica *"Le norme si compongono infatti di quattro parti: (omissis); la terza si occupa degli ambiti interessati da specificazioni normative e, quindi, soprattutto della disciplina per le aree dove gli interventi sono subordinati a piano urbanistico esecutivo. Per gli immobili che ricadono in questi ambiti, la disciplina urbanistica si ricava dalla lettura combinata della normativa di zona o tipologica e della normativa d'ambito"* (cfr. pag. 478). E ancora *"...La quantità dei servizi che la variante (ovvero il Prg) prescrive negli ambiti assoggettati a piani urbanistici esecutivi risponde essenzialmente a esigenze urbanistiche: può essere pertanto di entità superiore o inferiore a quella prescritta dal D.I. 1444/1968 che, come è noto, fissa il proporzionamento tra edilizia e servizi..."* (cfr. pag. 480).

Dalla lettura delle Norme degli Ambiti, emerge che in quasi tutti i casi è indicato l'obbligo di soddisfare le attrezzature ai sensi del D.I. 1444/1968, mentre in altri casi, ed in particolare per la zona A – Centro storico – in cui ricade interamente l'Ambito 19 (Ex fabbrica Redaelli) - in virtù della specificità dell'Ambito e degli obiettivi di pianificazione in esso posti, gli standard sono predeterminati in misura fissa nelle norme proprie d'Ambito.

Infatti, l'obbligo degli standard minimi previsti dal D.I. 1444/1968 è sempre richiamato per gli Ambiti di grande estensione e per i quali sono previsti anche interventi di ristrutturazione urbanistica (con la ridefinizione delle aree edificabili e degli spazi per attrezzature), quali, ad esempio:

- Ambito n. 7 – ex Centrale del latte;
- Ambito n. 10 - Centro Direzionale;
- Ambito 12d – Mecfond;
- Ambito 12 e – Feltrinelli;
- Ambito 13 – Raffineria;
- Ambito 18 – Ponticelli;
- Ambito 43 – Magazzini approvvigionamento.

Al contrario, nelle norme relative ai seguenti Ambiti, relativi al recupero urbanistico ed edilizio soprattutto nel centro storico, non è volutamente richiamato il D.I. 1444/1968:

- Ambito 12b, comma 4 – Gianturco - Gasometro;
- Ambito 19, comma 4 – Ex fabbrica Redaelli;
- Ambito 20, comma 3 – Ponti Rossi;
- Ambito 21 – Piazza Mercato;
- Ambito 28, comma 2 – Via Marittima.

Ciò deriva da una evidente logica pianificatoria, correttamente attuata dal Prg, che non ha previsto un obbligo così rigido per le aree del centro storico (il cui obiettivo è il recupero e la riqualificazione), rispetto alle aree periferiche del territorio urbano, come, tra l'altro si chiarisce nella Relazione del Prg (pag. 204 e segg).

Riepilogando, per ogni ambito, tenendo conto delle specifiche previsioni, le Norme di Attuazione del Prg dettano le quantità minime di spazio pubblico da assicurare. A volte tale prescrizione è articolata e puntuale e si traduce in dati e quantità fornite sotto forma tabellare; altre volte si risolve nella esposizione di dati e quantità generali. Inoltre, con riferimento alle destinazioni d'uso, in molti ambiti le previsioni di spazio pubblico sono direttamente correlate alle destinazioni d'uso privato previste. In altri casi tale precisazione non è presente.

La scheda allegata al paragrafo 3.5 della Relazione al Prg relativa al quartiere Vicaria riporta un fabbisogno pregresso di attrezzature pubbliche pari a 201.970 mq. Di questi, 162.570 sono assorbiti dagli immobili reperiti a vario titolo individuati.

Una quantità pari a 36.000 mq viene attribuita nella scheda agli immobili ricadenti nel PUA Redaelli. Tale valore, essendo valutato al doppio nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 4 del D.I. 1444/68, corrisponde alla quantità, pari a 18.000 mq (di cui 7.200 derivanti da ristrutturazione edilizia), riportata al comma 4 dell'art. 150 che disciplina l'ambito.

Nell'ambito n. 19 ex fabbrica Redaelli le quantità di spazi pubblici da assicurare sono quindi desumibili dal combinato disposto tra la prescrizione contenuta nel comma 2) lettera b) e quanto prescritto nel comma 4). Nel dettaglio da una parte bisogna assicurare la costituzione di uno spazio pubblico di superficie non inferiore al 50% dell'area di proprietà privata del complesso ex Redaelli, al netto del sedime degli immobili di cui al punto a); dall'altra bisogna prevedere complessivamente una superficie di almeno 18.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 7.200 mq derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia.

La prima quantità è rappresentata, come dichiarato nell'elaborato *GER02-Relazione del Piano*, da mq $10.410/2 =$ pari a 5.205,00 mq. La seconda quantità è determinata a partire dalla considerazione che la quota di spazi pubblici derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia ammonta per le aree ricadenti nel PUA a circa il 74% del totale d'ambito; pertanto ne deriva l'obbligo di individuare una quota pari al 74% di 7.200 mq pari a 5.366,00 mq. In definitiva il PUA deve garantire una quantità di attrezzature pubbliche che soddisfi entrambi i requisiti e che nel caso in esame significa assicurare almeno 5.366,00 mq di attrezzature pubbliche.

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici così determinato, il PUA prevede attrezzature da standard per 5.700 mq in aree interamente oggetto di cessione al Comune.

Nel dettaglio come sopra descritto le opere di urbanizzazione secondaria consistono in un parco pubblico di mq 2.400 posto al centro dell'area, con ingresso da via della Piazzolla, un'area destinata a verde attrezzato di mq 800, ad angolo tra via della Piazzolla e via Rampe del Campo, aperto verso via dell'Arenaccia, e di un parco lineare su via don Bosco di 2.500,00 mq, compreso parcheggi pubblici a raso (oltre un'area già pubblica pari a 1033mq). La dotazione offerta soddisfa pertanto completamente il fabbisogno richiesto (+334mq).

In merito alla compatibilità con la normativa sovraordinata, alla luce della Comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio acquisita al PG/537809 del 07.08.2020, sull'area di intervento insiste il seguente regime di tutela ai sensi del D. Lgs, 42/2004 ss.mm.ii:

- per l'area della ex sede dei binari della Ferrovia Alifana, di proprietà della Regione Campania-ramo ferrovie) è vigente il vincolo ope legis ai sensi dell'art. 12, comma I, del D. Lgs. 42/2004;
- l'area d'intervento risulta inserita in una trama di spazi aperti urbani pubblici di interesse storico, tutelati ai

sensi dell'art. 10, comma 4, lett. g) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i.

Ne deriva, di conseguenza, l'obbligo di richiesta alla medesima Soprintendenza del parere ex art. 21 del D. Lvo 42/2004, sui progetti relativi a tali aree.

L'area interessata dal piano di recupero ricade inoltre all'interno della buffer zone del sito Unesco "Centro storico di Napoli" per la quale si rinvia alle indicazioni di metodo contenute nelle Raccomandazioni sul paesaggio urbano storico (Unesco, 2011), *"...con particolare riguardo per la delicata questione dell'integrazione degli interventi nel tessuto urbano storico, secondo criteri di equilibrio e di compatibilità con i caratteri identitari del luogo..."*.

Nell'area ricadente nel PUA non vi sono vincoli paesaggistici, di cui alla Parte III del D. Lvo 42/2004.

Le aree del PUA ricadono, anche se in maniera molto parziale, come zona di tutela D nel Piano di rischio aeroportuale (PRA) approvato con delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 e pubblicato sul BURC n.22 del 12.03.2018.

Il PRA redatto in adempimento dell'obbligo previsto dal Codice della Navigazione, ha lo scopo di mitigare il rischio generato dal volo rispetto al territorio in funzione della probabilità statistica di incidenti. A tal fine ha individuato le zone a diversa gradazione di rischio e per esse ha definito le restrizioni alla vigente disciplina urbanistica relativamente alla presenza umana, nonché delle attività non compatibili per la potenziale amplificazione delle conseguenze di eventuali incidenti. In funzione del grado di rischio, secondo le modalità indicate nel Regolamento aeroporti, sono individuate quattro zone di tutela, denominate A, B, C e D. In tali zone, con gradualità in funzione del grado di rischio, le norme del PRA prevedono limitazioni alle possibili edificazioni residenziali al fine di mitigare l'esposizione degli abitanti ai rischi di incidenti. Nelle relative norme di attuazione - nelle more della predisposizione della Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri di competenza - è prescritto che nella zona di tutela D, *"...caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc..."*.

In merito al Piano stralcio per la Tutela del suolo e delle risorse idriche, l'area di intervento ricade in una zona priva di prescrizioni.

Dimensionamento del piano

La volumetria complessiva prevista dal Pua di 115.800,00 mc risulta leggermente inferiore alla volumetria esistente, rilevata nella Perizia asseverata del PUA (cfr. elaborati RC Rilievo - Stato di consistenza) definita in 115.818,24 mc.

A tal proposito si ritiene utile precisare che il Piano in esame non ha valore di permesso di costruire e oggetto della presente adozione e della successiva approvazione è lo sviluppo plano-volumetrico degli interventi previsti, con l'approvazione della massima volumetria consentita per ogni UMI. La successiva fase procedimentale, la cui istruttoria accerterà il calcolo delle volumetrie di progetto e che determinerà il rilascio del permesso di costruire, non potrà in ogni caso consentire una volumetria complessiva maggiore di quella massima ammissibile, oggetto della presente adozione.

Standard urbanistici

Nell'ambito n. 19 ex fabbrica Redaelli, per quanto riportato in precedenza, le quantità di spazi pubblici da assicurare sono quindi desumibili dal combinato disposto tra la prescrizione contenuta nell'art. 150 delle NTA del PRG, comma 2) lettera b) e quanto prescritto nel medesimo articolo al comma 4).

Nel dettaglio da una parte bisogna assicurare la costituzione di uno spazio pubblico di superficie non inferiore al 50% dell'area di proprietà privata del complesso ex Redaelli, al netto del sedime degli immobili di cui al punto a); dall'altra bisogna prevedere complessivamente una superficie di almeno 18.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 7.200 mq derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia.

La prima quantità è rappresentata, come dichiarato nell'elaborato *GER02-Relazione del Piano*, da $10.410/2 =$ pari a 5.205,00 mq. La seconda quantità è determinata a partire dalla considerazione che la quota di spazi pubblici derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia ammonta per le aree ricadenti nel PUA a circa il 74% del totale d'ambito; pertanto ne deriva l'obbligo di individuare una quota pari al 74% di 7.200 mq pari a 5.366,00 mq. In definitiva il PUA deve garantire una quantità di attrezzature pubbliche che soddisfi entrambi i requisiti e che nel caso in esame significa assicurare almeno 5.366,00 mq di attrezzature pubbliche.

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici così determinato, il PUA prevede attrezzature da standard per 5.700 mq in aree interamente oggetto di cessione al Comune.

Nel dettaglio, come sopra descritto, le opere di urbanizzazione secondaria consistono in un parco pubblico di mq 2.400 posto al centro dell'area, con ingresso da via della Piazzolla, un'area destinata a verde attrezzato di mq 800, ad angolo tra via della Piazzolla e via Rampe del Campo, aperto verso via dell'Arenaccia, e di un parco lineare su via don Bosco di 2.500,00 mq, compreso parcheggi pubblici a raso (oltre un'area già pubblica pari a 1033mq). La dotazione offerta soddisfa pertanto completamente il fabbisogno richiesto (+334mq).

Di seguito si riporta una tabella da cui si evincono le superfici oggetto di cessione destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuate nell'elaborato di piano DP-G04:

Tipologie delle opere	Superficie complessiva	Superficie oggetto di cessione
	mq	mq
Parco Lineare (US1)	3.533,00	2.500,00
Parco centrale (US2)	2.400,00	2.400,00
Verde Attrezzato (US3)	800,00	800,00
Totale	6.733,00	5.700,00

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

Per quanto riguarda il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali, occorre richiamare la normativa in materia come definita dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942, relativa all'obbligo di previsione negli interventi dei parcheggi pertinenziali:

"1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione".

Nella giurisprudenza di legittimità è stato affermato che l'art. 41 sexies costituisce una disposizione imperativa ed inderogabile in correlazione agli interessi pubblicistici da esso perseguiti e che, in quanto tale, opera nel rapporto tra costruttore/proprietario dell'edificio e la pubblica amministrazione.

La giurisprudenza ha infatti precisato che la disposizione contenuta nel predetto articolo 41-sexies *"...opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la pubblica amministrazione, non potendo quest'ultima autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di aree per parcheggi, giacché l'osservanza della norma costituisce condizione di legittimità della concessione edilizia, e spettando esclusivamente alla stessa pubblica amministrazione l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge"* (Corte di Cassazione civile, sez. II, 13 gennaio 2010, n. 378).

Circa l'obbligatorietà della realizzazione dei parcheggi esclusivamente "per le nuove costruzioni", escludendo, dall'obbligo di cui all'art. 41-sexies, gli interventi di recupero sugli edifici esistenti, in linea con l'evoluzione della disciplina urbanistica e giurisprudenziale, si è affermata una valutazione più ampia, legata non solo alla natura della (nuova) costruzione, ma anche al carico urbanistico che un intervento comporta, considerando non solo la tipologia dell'intervento (nuova costruzione o recupero), ma anche le conseguenze che, sul piano del maggior incremento di funzioni, possono determinare maggiori necessità di flussi di traffico e, quindi, di spazi di sosta.

In questo senso la giurisprudenza ha ritenuto che l'art. 41-sexies trova applicazione anche per le ristrutturazioni ricostruttive comportanti "aumento del carico urbanistico" (ad esempio: Cons. Stato IV n. 4842/2007, Cons. Stato VI n. 1995/2013, Cons. Stato V n. 5444/2014).

Infatti, così come definito dalle "Definizioni Uniformi" allegate al Regolamento Edilizio Tipo (RET), *"..... Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso"*.

Il Pua non ha, pertanto, differenziato la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in relazione alla tipologia degli interventi ma ha applicato, comunque, l'art. 41-sexies della legge 1150/1942, senza distinguere gli interventi di ristrutturazione edilizia (UMI 4, 5, 6 e 7), annoverabili a nuove costruzioni, da quelli più specificamente di recupero degli edifici esistenti (UMI 1, 2, 3 e 4), per i quali potrebbe essere applicato l'art. 9, comma 1, della legge 122/1989, tenendo conto che tutti gli interventi comportano una modifica delle destinazioni d'uso originarie (produttive di beni e servizi) e, di conseguenza, un diverso e maggiore "carico urbanistico" (residenze, attività mercatali e commerciali, attività culturali e per il tempo libero,).

La superficie complessiva minima dei parcheggi pertinenziali per la struttura mercatale (UMI 1 e 4) è stata prevista, oltre che in relazione all'art. 41-sexies della legge 1150/1942, anche in applicazione della legge regionale 7/2020. In particolare, sono stati verificati gli standard prestazionali per le medie strutture di vendita MA/M, in relazione alla superficie di vendita (stimata in circa 1.000,00 mq per la UMI 1, essendo gran parte della struttura dedicata alla ristorazione ed alla somministrazione di cibi e bevande, e 300,00 mq per la UMI 4). La l.r. 7/2020 prevede, per queste attività, la destinazione di almeno 1,5 mq della superficie di vendita da destinare a parcheggi (ovvero rispettivamente 750,00 + 450,00 mq).

Ciò premesso, in riferimento al quadro nazionale e regionale ed alle norme sui parcheggi previste dalle Nda del Prg, per il Pua in oggetto sono previste i parcheggi pertinenziali riportati nella tabella seguente:

UMI	Destinazione	Tipologia di intervento	Volumetria	Quota minima parcheggi pertinenziali	Quota parcheggi ex l. r. Campania 7/2020	Quota parcheggi pertinenziali prevista dal Pua
1	Mercato Centrale alimentare, negozi, botteghe, locali per esposizioni e manifestazioni	Restauro e risanamento conservativo	36.02000	3.602,00	750,00	4.400,00
2	Residenze duplex con giardino di pertinenza	Restauro e risanamento conservativo	7.600,00	760,00		900,00
3	Attività culturali e per la ristorazione	Risanamento conservativo	3.540,00	354,00		360,00
4	Complesso integrato costituito da attività per il tempo libero ed il fitness, attività culturali e commerciali	Ristrutturazione edilizia esistente	16.280,00	1.628,00	450,00	2.100,00
5	Residenze su via don Bosco	Ristrutturazione edilizia esistente	26.890,00	2.689,00		2.700,00
6	Residenze su via don Bosco	Ristrutturazione edilizia esistente	16.770,00	1.677,00		1.700,00
7	Residenze speciali su via don Bosco	Ristrutturazione edilizia esistente	8.700,00	870,00		900,00
Totale			115.800,00	12.780,00		13.060,00

Resta inteso che la configurazione e l'ubicazione dei parcheggi, i relativi accessi ed il dimensionamento in relazione alla volumetria massima stabilita per ogni UMI, sono previsti dal Pua ai fini della complessiva configurazione urbanistica.

In sede di rilascio dei permessi di costruire (o titolo abilitativo equivalente), andrà definito e verificato il dimensionamento di ogni parcheggio in relazione al citato art. 41-sexies riferito alla costruzione di cui è parte inscindibile e alla LR 7/2020 per quanto riguarda le attività commerciali.

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore

I pareri acquisiti sulla proposta di PUA nella Conferenza dei Servizi sono tutti allegati alla relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento (*all.4*).

I risultati dei lavori sono confluiti nella determina dirigenziale n. 4 del 12.11.2021, con la quale si è adottato il provvedimento di "determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui al comma 5 dell'art. 14 bis della legge 241/90, allegata alla presente relazione (*all. 3*).

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* è pervenuto il parere favorevole con osservazioni e prescrizioni formulato dal Servizio Difesa idrogeologica del territorio (PG/2021/538175 del 09.07.2021 -

all.g della relazione conclusiva della CdS -). Le prescrizioni riguardano in ogni caso le successive fasi progettuali.

In merito agli aspetti del *verde*, il Servizio Verde della città ha richiesto, con nota PG/2021/463906 del 11.06.2021 informazioni integrative, al fine di poter procedere ad un compiuto esame della documentazione finalizzato all'espressione del parere di competenza, riguardo alcuni aspetti botanici, quali lo stato di consistenza delle alberature, le eventuali interferenze con le opere a farsi, l'assenza di alberature sottoposte a tutela e la definizione delle specie botaniche da collocare sui terrazzamenti di progetto.

Pertanto il Proponente ha trasmesso la documentazione integrativa, acquisita con nota PG/2021/500892 del 28.06.2021, che è stata trasmessa al servizio, il quale, dopo valutazione della stessa, ha rilasciato parere favorevole (PG/2021/541654 del 12.07.2021 - all.h della relazione conclusiva della CdS -).

Per quanto riguarda gli aspetti riguardanti l'*assetto idrogeologico*, l' Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale, ha rilasciato nulla osta alla Variante di PUA proposta, non essendo l'intervento soggetto al proprio parere in quanto non vi sono aree perimetrate nell'ambito dei piani stralcio per l'assetto idrogeologico vigenti e dei piani di gestione per le acque e per il rischio di alluvioni di competenza dell'Autorità (PG/2021/550898 del 15.07.2021 - all.i della relazione conclusiva della CdS -).

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico*, il Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES, ha rilasciato parere favorevole (PG/2021/565439 del 21.07.2021 - all.j della relazione conclusiva della CdS -), con prescrizioni ed integrazioni per i diversi aspetti (acustici, energetici e bonifica), da presentare nella fase di approvazione del progetto definitivo degli interventi.

Al fine di connotare l'intervento secondo azioni mirate ad implementare la resilienza del territorio agli effetti dei cambiamenti climatici in atto, al parere sono state allegate le raccomandazioni, di cui all'allegato, estratte dal Rapporto finale, messo a punto dal gruppo di lavoro del Centro Studi PLINIUS del LUPT dell'Università Federico II di Napoli, della "*Valutazione dei rischi e della vulnerabilità del territorio della città di Napoli indotti dai cambiamenti climatici*", di cui alla disposizione dirigenziale del servizio n. 11 del 16 giugno 2021.

In merito all'*accessibilità* è stato acquisito il parere favorevole del Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile ed Area Programmazione della Mobilità (PG/2021/574164 del 26.07.2021- all.k della relazione conclusiva della CdS -), con prescrizioni da recepire nei successivi livelli di progettazione, in particolare riguardo le ampiezze dei marciapiedi nonché gli accorgimenti per l'accessibilità delle rampe da parte di qualunque tipo di utenza, degli spazi pubblici interni all'area di piano e di via della Piazzola.

Per quanto riguarda l'*infrastruttura stradale primaria e l' illuminazione pubblica*, il Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche ha espresso parere favorevole (PG/2021/584324 del 29.07.2021- all.l della relazione conclusiva della CdS -) condizionato al rispetto delle prescrizioni ivi contenute da ottemperare nella successiva fase progettuale.

Alla nota vengono allegati gli "Indirizzi e prescrizioni operative in merito alla Progettazione e realizzazione di nuove porzioni e riqualificazione di porzioni esistenti e dell'impianto di pubblica illuminazione cittadino".

In merito alle *funzioni commerciali* previste all'interno del PUA, il Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive, ha espresso parere favorevole (PG/2021/598418 del 04.08.2021- all.n della relazione conclusiva della CdS -), con prescrizioni da recepire nelle fasi successive di progettazione.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi agli *impianti idrici e fognature*, il Servizio Ciclo Integrato delle Acque ha espresso parere favorevole all'intervento (PG/2021/604080 del 06.08.2021- all.o della relazione conclusiva della CdS -) con prescrizioni da recepire nei successivi livelli di progettazione.

Sugli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, il Servizio Viabilità e Traffico ha rilasciato parere favorevole (PG/2021/605108 del 06.08.2021- all.p della relazione conclusiva della CdS -), con prescrizioni per le successive fasi e alcune precisazioni sugli elaborati di pua.

Per quanto riguarda gli aspetti legati all'*arredo* urbano, il Servizio competente ha rilasciato parere favorevole (PG/2021/605221 del 06.08.2021- all.q della relazione conclusiva della CdS -), rimandando ogni valutazione di merito a una fase della progettazione più dettagliata, ma segnalando, al contempo, la necessità di prevedere, in sede di convenzione, opportune modalità di gestione e manutenzione della proposta fontana senza oneri per l'amministrazione.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, nel suo parere il Servizio Sportello Unico Edilizia (PG/2021/695582 del 24.09.2021- all.p della relazione conclusiva della CdS -), pur demandando alle successive fasi di progettazione le valutazioni relative agli aspetti edilizi di dettaglio, in quanto incompatibili con il livello di progettazione relativo al Pua in oggetto, ha richiamato alcuni aspetti incidenti sui permessi di costruire di competenza del servizio, ed in particolare relativi a:

- le NTA del PUA, in particolare rispetto alla definizione della volumetria massima ammissibile per ciascuna UMI, e alla precisazione che la cubatura calcolata per ciascuna UMI non potrà essere suscettibile di alcuna variazione aggiuntiva, né di trasposizione parziale su altre UMI;
- la previsione di una UMI 0, relativamente all' intervento di demolizione dei manufatti preesistenti (non oggetto di recupero), preliminarmente all'attuazione delle UMI;
- il progetto di piano, per quanto riguarda gli edifici contrassegnati con la lettera "a" nella scheda d'ambito e per cui devono essere previsti interventi conformi alla normativa tipologica parte II del PRG;
- le modalità di calcolo delle volumetrie, relativamente al tratto "tombato" posto tra il piano di via Don Bosco e quello della ex fabbrica Redaelli.

Con nota PG/2021/706269 del 29.09.2021 , i pareri dei servizi Viabilità e Traffico e Servizio Sportello Unico Edilizia, seppur pervenuti oltre i termini fissati, venivano trasmessi al Proponente e al Progettista incaricato, e ciò al fine di permettere eventuali osservazioni e controdeduzioni agli stessi, in un'ottica di garantire un buon andamento del procedimento.

Pertanto, il Proponente, con PEC inviata in data 26.10.2021 e acquisita al protocollo con numero PG/2021/776268 del 27.10.2021 , trasmetteva:

- Nota tecnica del progettista del Pua, società di ingegneria Riano Architettura srl, contenente analitiche controdeduzioni e precisazioni con riferimento ai pareri del Servizio Viabilità e Traffico e del Servizio Sportello Unico Edilizia, con elaborati grafici allegati;
- Precisazioni all'elaborato 18RED-UAPD-DPR03, relativo all'Analisi dei flussi della viabilità, redatte dal consulente per i trasporti della Società Proponente.

Lo scrivente Servizio, pertanto, con nota PG/2021/789809 del 02.11.2021 inviata al Proponente:

- prendeva atto, in relazione al parere del Servizio Viabilità e Traffico, delle considerazioni formulate dal Proponente e dell'elaborato integrativo alla Relazione sull'Analisi del flusso di traffico 18RED-UAPD-DPR03, redatto dal consulente per i trasporti della Società Proponente;
- prendeva atto, in relazione al parere del Servizio SUE, di quanto dichiarato sulla consistenza volumetrica, considerando che la stessa è stata determinata con perizia tecnica asseverata costituente elaborato integrante del PUA ed è stata attestata con Disposizione Dirigenziale del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa n.4 del 26/09/2019;
- condivideva le considerazioni riportate dal Proponente in merito alla UMI 0, ed in particolare che le NdA del PUA definiscono, per ogni UMI, la volumetria massima possibile e gli altri parametri edificatori;
- prendeva atto dell'adeguamento del PUA alle prescrizioni derivanti dal parere del SUE in merito agli edifici contrassegnati con la lettera a) nella scheda d'ambito, come da elaborati allegati alla nota;
- condivideva le considerazioni sulle modalità di calcolo delle volumetrie espresse dal Proponente e la conseguente scelta di ricollocazione dei parcheggi.

Tanto premesso, invitava il Proponente a presentare tutti gli elaborati revisionati del PUA in modo da poter procedere con la chiusura della Conferenza dei Servizi e con la successiva adozione del Piano, precisando che gli aspetti edilizi, così come evidenziato anche nel parere del SUE e nella nota inviata dal Proponente, saranno oggetto di una puntuale verifica nella successiva fase progettuale relativa al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi previsti.

Pertanto il Proponente, con PEC inviata in data 10.11.2021 e acquisita al protocollo con numero PG/2021/813332 del 11.11.2021, ha trasmesso gli elaborati revisionati del PUA in oggetto.

Gli elaborati sono stati successivamente rettificati nella forma, debitamente dimensionati, numerati progressivamente e firmati digitalmente, al fine di essere allegati alla Delibera di adozione, e consegnati dal Proponente in data 07.12.2021 (lettera di trasmissione PG/2021/881235 del 07.12.2021).

In merito alla mancata acquisizione dei pareri richiesti a:

- Servizio Programmazione Commerciale;
- Servizio Demanio e Patrimonio;
- Municipalità 4 - S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale;
- ASL Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica

si riporta stralcio del comma 4 dell'art. 14-bis della legge 241/90: *".....la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le respon-*

sabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito.....".

Convenzione

Come già detto, 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. Nello schema sono stabiliti, tra gli altri, gli impegni del Proponente riguardo agli standard urbanistici, le garanzie relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie previste e gli adempimenti in merito alla cessione delle relative aree.

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

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione" allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011 e nelle disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015 e n. 1 del 21.01.2019.

L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 – luglio 2021, comporta una variazione percentuale pari al 60,30 %. I valori dei costi parametrici complessivi delle opere di urbanizzazione, aggiornati a luglio 2021, risultano i seguenti:

Categoria	Superfici	Costo unitario rivalutato	Costo totale parametrico
	mq	€/mq	€
Parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	5.366,00	104,31	559.727,46
Totale	5.366,00		559.727,46

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici per 5.366,00 mq richiesto dall'art.150 delle NdA del Prg, per un costo parametrico complessivo di 559.727,46 €, il PUA prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche per 6.733,00 mq, di cui 5.700,00 mq su aree di cessione:

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2021	Costo unitario parametrico integrato	Costo parametrico aggiornato	Costo parametrico integrato
	mq	€	€	€/mq	€/mq	€	€
Area a verde attrezzato	800,00	128.000,00	192.000,00	104,31	146,03	83.448,00	116.827,20
Parco pubblico centrale	2.400,00	432.000,00	648.000,00	104,31	146,03	250.344,00	350.481,60
Parco pubblico lineare	3.533,00	706.600,00	1.059.900,00	104,31	146,03	368.527,23	515.938,12
Totale attrezzature da standard	6.733,00	1.266.600,00	1.899.900,00			702.319,23	983.246,92

cui si aggiungono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2021	Costo unitario parametrico integrato	Costo parametrico aggiornato	Costo parametrico integrato
	<i>mq</i>	€	€	€/mq	€/mq	€	€
Riqualificazione tratto di via della Piazzolla	1.352,00	243.360,00	365.040,00	74,52	104,33	100.751,04	141.051,46
Riqualificazione Rampe del Campo	1.545,00	216.300,00	324.450,00	74,52	104,33	115.133,40	161.186,76
Totale	2.897,00	459.660,00	689.490,00			215.884,44	302.238,22

Di seguito si riepilogano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Riepilogo urbanizzazioni	Superficie	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo da QE	Costo parametrico aggiornato	Costo parametrico integrato
	<i>mq</i>	€	€	€	€
Urbanizzazioni primarie	2.897,00	459.660,00	689.490,00	215.884,44	302.238,22
Urbanizzazioni secondarie	6.733,00	1.266.600,00	1.899.900,00	702.319,23	983.246,92
Totale urbanizzazioni	9.630,00	1.726.260,00	2.589.390,00	918.203,67	1.285.485,14

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie stimato dal Proponente, con computo metrico estimativo delle opere previste (cfr. elaborati UP.C01 e US.C01) redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2020, è pari a € 1.726.260,00. Tali costi risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 918.203,67 (215.884,44+ 702.319,23).

7. 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 sinteticamente in relazione e contenute nei pareri.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Massimo Santoro

Il RdP
arch. Anna Scotto di Tella

8. allegati alla Relazione Istruttoria

all. 1			Elenco elaborati
all. 2	nota PG/2020/783613 del 25.11.2020		parere della Commissione Urbanistica
all. 3	determina dirigenziale n. 4 del 12.11.2021	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all.4	Relazione conclusiva CdS con relativi allegati	a firma del	Responsabile del Procedimento Istruttorio (RdP)
all. 5	tabella		Caratteristiche funzionali e dimensionali del piano