

Comune di Napoli



VARIANTE 2018-2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
approvato con delibera di G.C. 587/2009 e pubblicato sul BURC n. 57/2009
e con delibera di G. C. n. 196/2011 per modifiche alla convenzione
RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE

Fase attuativa: Fase 3- Progetto definitivo

Data: dicembre 2021

Elenco Elaborati

N.ro pr.vo	Elaborato
	GE Elaborati generali
1	R01 Elenco elaborati
2	R02 Relazione del piano
3	F01 Documentazione fotografica contesto del Pua
4	F02 Documentazione fotografica ambito del Pua
5	R03 Titoli di proprietà e documentazioni catastali
6	R04 Relazione di compatibilità geologica ex art. 14 l.r. 9/1983
7	R05 Relazione di compatibilità con il piano di zonazione acustica
8	R06 Dichiarazione di esclusione dalla procedura VAS
9	G01 Corografia
10	G02 Stato preesistente
11	G03 Stato di diritto
12	G04 Normativa urbanistica e vincoli esistenti
	RC Rilievo - Stato di consistenza
13	R01 Relazione sullo stato di consistenza
14	R02 Documentazione fotografica
15	G01 Planimetria dei piani terra
16	G02 Planimetria delle coperture
17	G03 Profili
18	G04 Profili
19	G05 Profili
	DP Disciplina del Piano
20	R01 Norme di Attuazione
21	R02 Schema della Convenzione
22	G01 Disciplina di piano
23	G02 Profili e sezioni longitudinali
24	G03 Sezioni trasversali
25	G04 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

26	G05 Planivolumetrico
27	G06 Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere
28	G07 Sistema dei parcheggi pertinenziali
29	R03 Analisi dei flussi della mobilità
30	G08 Schema della mobilità dell'area
31	R04 Sistema di smaltimento dei reflui - Relazione
32	G09 Sistema di smaltimento dei reflui - Grafici
	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

COMUNE DI NAPOLI
COMMISSIONE URBANISTICA
SCHEDA ISTRUTTORIA PER IL PARERE

Pratica n. PG/2020/714843 del 29/10/2020

Richiedente (privato/pubblico) privato

Iniziativa pubblica (si/no) no

Indirizzo dell'intervento proposto: Napoli, via Don Bosco

Data ricezione da parte della Commissione: prima richiesta il 12/9/2019 - aggiornamenti il 2/11/2020

Date sedute Commissione: 9/11/20, 23/11/20 (dalla ricezione degli aggiornamenti)

Data emanazione parere Commissione: 23/11/2020

Illustrazione del progettista si no

(eventuale)

Verifica sull'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) no

Membri della Commissione eletti o designati

Presidente

Prof. Arch. Paolo Giardiello

Rappresentante sindacati dei lavoratori

Arch. Rosanna Mercuri

Rappresentante delle associazioni degli imprenditori

Arch. Gaetano Troncone

Rappresentante delle associazioni con finalità sociali e ambientali

Arch. Elena Pagliuca

Esperti in pianificazione urbanistica e territoriale e in politiche urbane

Arch. Barrak Abdulhay

Arch. Carla Quatrano

Arch. Eugenio Frolo

Arch. Elio Florio

Esperto nelle discipline agronomiche e botaniche

Dott.ssa Fabia Bellofatto

Esperto nelle discipline geologiche

Dott. Gerardo Pappone

Esperto nelle discipline socio-economiche

Dott. Paolo Carrino

Esperto in scienze ambientali e della vita

Ing. Marcello Fulgione

Membri di diritto

Soprintendente Archeologia, belli arti e paesaggio, arch. Luigi La Rocca, con delega all'arch. Anna Migliaccio

Segretario generale dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale, d.ssa Vera Corbelli, con delega prima all'arch. Raffaella Nappi, poi all'arch. Ornella Piscopo

Presidente dell'Ente Parco metropolitano delle colline di Napoli, dott. Pasquale Sannino, con delega permanente al dott. Francesco Schioppa

Presidente dell'Ente Parco regionale dei Campi Flegrei, arch. Francesco Maisto, con delega al Sig. Giulio Monda

Coordinatore dell'Area pianificazione territoriale e urbanistica della Città Metropolitana, Ing. Pasquale Gaudino, con delega all'arch. Claudia Morelli

Dirigente della Direzione generale regionale per il governo del territorio della Regione Campania, con delega all'ing. Gennaro Di Prisco

presenze come da verbali

Relazione dell'ufficio

Dalla relazione istruttoria si rileva che l'area interessata dalla proposta di PUA riguarda l'ex insediamento industriale Redaelli, fabbrica, risalente agli inizi del '900 oggi in avanzato stato di degrado, che occupa una superficie di circa mq 26.000.

La proposta di piano è formulata come una variante ad un PUA già approvato con delibera GC n. 587 del 30 aprile 2009, pertanto decaduto, che prevedeva la realizzazione di un insediamento commerciale e residenziale con annesse attrezzature pubbliche. Detto PUA, riformulato totalmente nelle ipotesi di progetto, è stato riproposto alla Commissione Urbanistica con PG/2019/726767 in data 06/09/2019. In corso di istruttoria l'esame della proposta di piano è stata sospesa a seguito delle osservazioni preliminari pervenute dalla Soprintendenza ABAP del Comune di Napoli del 4/11/2019.

A seguito di tali osservazioni il Proponente ha rielaborato la proposta di variante del 6/9/2019 e inoltrato una nuova ipotesi di progetto in data 15 ottobre 2020.

La stesura del nuovo progetto ha portato ad una sostanziale riconfigurazione della precedente ipotesi con la modifica di uno sviluppo planimetrico complessivo previsto e delle funzioni attribuite.

L'insediamento si struttura all'interno di una maglia edificata che prevede attività culturali e per il tempo libero, edilizia residenziale attrezzature pubbliche e commerciali.

L'ipotesi di progetto prevede

- un centro dedicato alle qualità produttive alimentari della Campania allocato in una parte della ex fabbrica (mq 4.500);
- il recupero dell'edificio su via della Piazzolla attraverso la realizzazione di residenze duplex e annessi giardini di pertinenza (mq 1.690);
- la ricostruzione dell'ex capannone da adibire ad attività per la produzione culturale, per il tempo libero ed il fitness, nonché attività commerciali;
- edifici residenziali multipiano, per una superficie complessiva di mq 6.050, lungo via don Bosco con annessi parcheggi di tipo pertinenziale.

A fronte del fabbisogno così calcolato, il PUA prevede, la cessione al Comune e la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001:

- un parco lineare lungo via don Bosco per una superficie di mq 2.440
- un parco pubblico di mq 2.660;
- un'area attrezzata a verde (piazza) di mq 800 direttamente collegata a una attrezzatura culturale all'interno della preesistenza ottocentesca;
- attrezzatura culturale da assoggettare ad uso pubblico, realizzata mediante 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.

In totale dalla relazione di ufficio si legge che le opere di urbanizzazione primaria occupano una superficie di mq 5.900 con un surplus rispetto alle previsioni di ambito di mq 681,50 di attrezzature pubbliche. Sul totale di superficie di urbanizzazione di 9830 mq sono destinati ad urbanizzazione primaria 3930 mq.

Le aree ricadono nella zona A - insediamenti di interesse storico (art. 26 delle NTA della Variante generale al PRG) e sono classificate, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come Unità edilizie di base 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 Unità edilizie di recente formazione - art. 124.

La Società proponente è proprietaria di oltre l'89% delle aree private mentre è in corso di acquisizione l'area inclusa nel PUA che si trova nella disponibilità della Regione Campania per la quale è prevista, in alternativa, la costituzione di un "comparto edificatorio".

Relazione del progettista

La Commissione non ha richiesto la convocazione dei progettisti per l'illustrazione della proposta.

PARERE

reso nella fase istruttoria sugli elementi caratterizzanti il progetto preliminare, in riferimento all'art. 15 del Disciplinare per il funzionamento della Commissione urbanistica

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

L'intervento si configura come sub-ambito in attuazione delle previsioni dell'ambito 19 ex fabbrica Redaelli e include anche una vasta area pubblica di proprietà comunale ineditata e in stato di abbandono.

Per tale ambito, così come indicato dall'art. 150 delle Nta PRG, è prevista la "riqualificazione" del tessuto urbano esistente, di cui fanno parte le architetture industriali che rivestono interesse storico testimoniale. È consentita la sostituzione edilizia dei manufatti, qualora necessaria, mediante soluzioni coerenti con l'impianto storico a parità di volume. In progetto prevede la costituzione di un insediamento integrato, con spazi pubblici attrezzati, attività artigianali espositive, ricettive e residenziali, nel rispetto della disciplina tipologica di PRG.

Con riferimento alla relazione di progetto rispetto alla volumetria complessiva dell'Ambito di mc 115.818,24 sono destinati a residenze circa il 42% mc 60.160,00.

La nuova proposta, nonostante le variazioni apportate al progetto del 2019, è caratterizzata da una significativa presenza di volumi edificati lungo via Don Bosco. Questi, posizionati lungo l'asse storico-monumentale che collega l'aeroporto a Piazza Carlo III, con tipologia a blocco, si inseriscono nel contesto esistente come elementi spuri invadendo il margine meridionale della via attualmente sgombro da edifici in quel tratto, modificano significativamente la morfologia del luogo e occultando, con la loro presenza, la vista che attualmente caratterizza l'area e le relazioni con la parte bassa della città. In particolare, si rappresenta che nonostante l'indicazione della riduzione dell'altezza proposta con la variante non è possibile ravvisare tale dato in relazione al contesto circostante, con riferimento al DM 1444/68, art. 8.

Il profilo di progetto mostra la relazione dei nuovi manufatti solo con il fronte opposto della strada, che è caratterizzato dal palazzo della Città Metropolitana, mentre non è confrontabile con gli edifici di modeste dimensioni lungo il tratto libero e alterando la visuale aperta sul Vesuvio del lato destro della strada per chi sale da piazza Carlo III.

In linea con le aspettative della Soprintendenza, la proposta per le nuove volumetrie, lungo la via Don Bosco appare più attenta alla creazione di scorci prospettici verso la città storica e ridisegna una maglia urbana in linea con le previsioni di Ambito, ma non sembra ancora in grado tutelare e valorizzare l'aspetto panoramico.

L'aumento delle distanze dei fabbricati e la riduzione delle altezze, rispetto alla prima proposta, migliorano le relazioni con il contesto ma non riducono, a parere della Commissione, sufficientemente l'ostacolo visivo costituito dalla consistenza di progetto lungo via Don Bosco. Si auspica, pertanto, che i manufatti residenziali di via Don Bosco possano essere ripensati, da un punto di vista architettonico – volumetricamente, morfologicamente, compositivamente e come disposizione – favorendo la permeabilità allo sguardo alla quota stradale (ad altezza uomo), favorendo quindi la percezione della visuale che oggi si gode percorrendo la strada di Via Don Bosco.

La relazione con il Vesuvio e con il suo paesaggio urbano alle pendici, non rappresenta solo un pregio paesaggistico ma è un elemento qualificante e migliorativo per una zona della città che oggi appare priva di spazi pedonali di servizio, relegata a mero asse di collegamento stradale per il Cimitero di Poggioreale e l'Aeroporto.

La stessa problematica è presente nel progetto per la zona residenziale realizzata nella parte bassa. Nonostante il tentativo di relazionarsi con l'area orientale, il progetto rischia di rimanere isolato all'interno dell'involucro della ex Fabbrica non perseguendo reali connessioni con il lotto adiacente.

Quest'ultima, inoltre, che viene riproposta nella sua valenza di costruzione speciale, per tipologia e materiali come "un'eccezione" in un quartiere densamente e anonimamente edificato, non si relaziona sufficientemente al contesto circostante. Pertanto, si raccomanda di tenere in debita considerazione i limiti inderogabili fissati dal DM 1444/68, sia in termini di densità edilizia che di altezza dei fabbricati, nella misura in cui le due quote di città, quella di via Piazzolla e quella di via Don Bosco, condizionano, a causa della conformazione del sito, il progetto e quindi i manufatti di nuova edificazione.

2) Funzioni attribuite all'insediamento o all'opera, composizione e gerarchie

L'ipotesi di progetto è rivolta a scelte tipologiche supportate da un'analisi storica del tipo edilizio ed è relazionata al contesto preesistente mediante soluzioni che non riescono integrarsi coerentemente tra loro. In linea con la disciplina d'Ambito, il PUA le funzioni commerciali e per il tempo libero sono distribuite nei manufatti preesistenti prevedendone il recupero e sono realizzate ex novo i parcheggi e le residenze nuove.

I collegamenti viari e i percorsi pedonali non sembrano però riuscire a relazionare del tutto le varie funzioni.

Su via don Bosco lo spostamento dalle residenze speciali permette di realizzare l'apertura di una piazza ad uso pubblico verso via Don Bosco. Tale area si integra con il Parco Lineare realizzato lungo la strada corrispondente all'area della ex ferrovia Alifana per terminare in un belvedere in direzione Somma-Vesuvio. La prospettiva futura è di collegare solo "visivamente" la quota superiore con il parco pubblico comunale sottostante. L'area comunale è di fatto isolata dal resto del progetto di cui e non rientra nel PUA.

La separazione è dovuta al forte dislivello tra la quota delle nuove residenze lungo via don Bosco e dalla quota della ex fabbrica ed è accentuata dalla realizzazione dei parcheggi pertinenziali che sembrano, dai profili di sezione, fuoriuscire rispetto all'originario andamento del terreno. Pur ridimensionati rispetto alla proposta precedente, si articolano su 4 livelli compreso quello sotto la piazza centrale. Dalla relazione allegata al progetto i parcheggi vengono definiti interrati; a tal proposito la Commissione chiede che tale condizione venga verificata nel dettaglio perché, dagli elaborati in suo possesso, il volume dei parcheggi non sembrerebbe essere interrato su almeno tre lati della struttura rispetto l'andamento attuale del suolo, e quindi a meno di interventi di rinterro e di modificazione delle pendenze.

In tale logica, visto che, lì dove i parcheggi non risultassero dal punto di vista normativo "interrati", verrebbe meno l'intera impostazione del PUA, sia dal punto dei volumi che delle altezze complessive dei nuovi edifici, la Commissione chiede di verificare preliminarmente se i parcheggi pertinenziali

definiti “interrati” ai sensi della Legge 122/89 di cui all’art. 17 e delle norme di attuazione del PRG rispettino le previsioni della norma e se sia perseguibile l’eventuale alterazione delle quote originarie. Il fronte dei parcheggi sul parco verde baricentrico sarà realizzato mediante terrazzamenti e piantumato con essenze arboree e arbustive secondo tecniche definite di “ingegneria naturalistica”; a tal proposito tale intervento, per come è descritto, non è riconducibile ad un intervento di consolidamento da erosione di un pendio esistente con utilizzo di piante vive ed alberature, ma a una modalità di costruzione ex novo a gradoni su più livelli più vicina all’idea di un “bosco verticale” per il fronte longitudinale edificato.

Si raccomanda, inoltre, di studiare con dovuta attenzione la relazione tra i corpi residenziali di via Don Bosco e i parcheggi ivi posizionati sotto la quota della strada cercando di rispettare e conservare la prospettiva e le vedute verso il Vesuvio.

Nella gerarchia delle relazioni tra le nuove funzioni di progetto, il rischio che sembra palesarsi è quello della separazione tra le varie distinzioni d’uso:

- commerciali;
- residenziali;
- per il tempo libero.

Tale considerazione parte dalla considerazione che il sistema dei collegamenti sia pedonali che carrabili non riesce a collegare le varie funzioni secondo uno schema unitario.

Anche gli edifici residenziali bassi di tipologia duplex lungo via della Piazzolla sono chiusi tra il muro di confine sulla strada, alto e senza aperture e i giardini privati che prospettano sulla piazza verde baricentrica pubblica, con un verde privato accentuando il senso generale di chiusura dell’area rispetto alla città.

In progetto si sviluppa tutto su sé stesso e si chiude verso la città bassa e verso via Don Bosco.

Si ritiene che debba essere considerata, con attenzione, la possibilità di ulteriori aperture a fine di migliorare la circolazione interna e collegare il progetto al tessuto urbano esistente così da permettere alla ex Fabbrica Redaelli creare migliori e più qualificati rapporti di vicinato sia formali che funzionali con il resto della città.

Nel recupero degli elementi storici è opportuno che sia tenuto in considerazione la diversa funzione attribuita all’edificato destinato che nel caso dell’uso abitativo per le residenze duplex non può prescindere dalla valutazione di un’obiettiva necessità di aprire i fronti al fine di rispondere alle diverse e contingenti esigenze di areazione e luminosità oltre che di integrazione nel quartiere .

Solo se integrato con il quartiere il progetto potrà rappresentare un elemento catalizzatore rispetto al tessuto edilizio oggi degradato e semi abbandonato, rendendo appetibile dal punto di vista commerciale l’investimento e le future attività che saranno qui dislocate.

La piazza verde sembra tra l’altro limitata anche dall’accesso pedonale su rampa da via Don Bosco e costituisce un’ulteriore barriera visiva oltre che un vincolo per le relazioni tra le funzioni se si considera che deve superare un dislivello di ben 10 / 15 mt. (circa 4 livelli fuori terra).

3) Equilibrio tra parti private e pubbliche, indirizzi e scelte sulle opere di urbanizzazione

Si suggerisce di verificare attraverso espliciti organigrammi di flusso le singole funzioni attribuite e l’equilibrio tra le parti pubbliche e quelle private.

La coincidenza di funzioni pubbliche e private di tipo residenziale e commerciale, necessita di una strategia generale anche in ordine alle modalità di gestione delle aree verdi e degli spazi ad uso pubblico che potrebbero essere opportunamente convenzionate.

La piazza centrale e le aree verdi devono essere collegate alle altre zone di utilità pubblica servendosi di una rete carrabile e pedonale che ne garantisca la corretta fruizione e manutenzione. Tali spazi unitamente a quelli dei parcheggi di servizio e delle attività pubbliche e commerciali saranno così integrati. Quest'aspetto necessita di un approfondimento maggiore considerato lo stato di degrado dell'area prevalentemente abbandonata.

Il sistema della circolazione viaria collega la parte bassa della città fino a via Arenaccia. Tale collegamento permetterebbe di relazionare il PUA con la parte più viva ed attiva della città, evitando l'isolamento e la preferenza dell'ingresso all'area da via Don Bosco, tramite la rampa d'accesso al parcheggio, la cui consistenza deve comunque essere verificata sulla base di un accurato dimensionamento dei flussi di traffico e di incidenza sulla viabilità esistente.

Le superfici verdi alla quota di via Piazzolla rappresentano, con il parco lineare soprastante, l'elemento determinante nella dotazione di standard progettuali e sono una condizione prioritaria per ogni formulazione progettuale in quanto la loro assenza può compromettere l'integrità dell'intero progetto di PUA elaborato.

Si suggerisce pertanto di vincolare l'attuazione del PUA alla presenza delle superfici destinate a verde e non ancora acquisite (Area ex Ferrovia Alifana e porzione destinata a verde Comunale esterna al Pua oggi occupata da un'area per il parcheggio delle auto sequestrate).

Si rammenta inoltre che tale area, come risulta dai rilievi attuali, è a quota + 30,00 mt. rispetto alla quota della ex fabbrica. L'accesso è impedito anche dalla presenza dei manufatti da recuperare in presenti in aderenza. È auspicabile l'ipotesi del collegamento all'area verde comunale (determinate ai fini degli standard previsti dal PUA) attraverso la quota di copertura dei fabbricati adiacenti, prevedendo accessi molteplici (ascensori o scale) e direttamente dal parco verde lineare soprastante a quota + 35,00 mt. così da consentire l'integrazione delle tre aree verdi di progetto.

È Auspicabile che il parco verde lineare non sia solo a corredo della urbanizzazione primaria stradale di via Don Bosco ma possa essere inteso anche come collegamento alle attività sottostanti per il tempo libero e commerciali delle funzioni direzionali ed amministrative presenti su via Don Bosco.

4) Compatibilità ambientale dell'intervento

Dal punto di vista ambientale la Commissione raccomanda che il recupero e la riqualificazione dei manufatti e degli spazi esistenti e che la riconversione a verde di nuovi spazi, venga condotta solo dopo le indagini di natura geologica del suolo e della relativa caratterizzazione dell'area anche in ordine alla necessità di intervenire con la bonifica e verificare i livelli di contaminazione dell'area al fine del suo riutilizzo.

In linea con le previsioni di cui il DPR 13.06.2017 n°120, l'eventuale piano di bonifica ai sensi del Dlgs 152/2006, dovrà essere supportato dal relativo cronoprogramma che fissi tempi stringenti, indipendentemente dall'attuazione delle previsioni stesse.

Si ricorda che il PUA rientra in un'area all'interno della quale passa il corpo idrico sotterraneo della zona Piana Orientale di Napoli, il cui stato chimico si presenta "Non Buono" e, riportando dal punto di vista quantitativo, la "Classe C", ovvero sovra-sfruttato. Pertanto, la realizzazione dei parcheggi

interrati non può prescindere dalla necessità di una fattibilità edilizia che tenga in considerazione lo studio preventivo di tipo idrogeologico, la presenza o meno di falde, anche di tipo sospeso, e le possibili interferenze con acque sotterranee.

Tale limite rappresenta un vincolo importante risultando determinante rispetto all'attuazione dell'intero PUA.

È evidente che la realizzazione dei manufatti residenziali e dei parcheggi sottostanti, come la rampa di collegamento pedonale tra via Don Bosco e la piazza verde centrale possono essere valutati solo in presenza dei presupposti geologici che possono incidere condizionando le scelte di progetto.

Si auspica che sia condotto, sulla scorta delle considerazioni geologiche ed idrauliche, anche uno studio agronomico finalizzato a verificare la fattibilità, anche in termini tecnici, delle previste sistemazioni a giardino e delle gradonate verdi, considerando l'effettiva quantità sull'estradosso dei solai di copertura dei parcheggi multipiano di terreno per il rinverdimento al fine di determinare le relative quote finali visto il forte salto di quota.

Le aree destinate al parcheggio, seppure funzionali al progetto, necessitano di un ulteriore approfondimento teso a incentivare e valorizzare la presenza del verde con l'attenzione maggiore alla articolazione dei percorsi pedonali interni, ai collegamenti con le funzioni presenti nell'area di interesse. La migliore distribuzione del verde e il potenziamento della sua fruizione, rappresenterà l'elemento di maggiore attrattiva del progetto rispetto al quartiere.

5) Impatto sull'organizzazione e il funzionamento dei servizi urbani, con particolare riferimento ai trasporti

L' art. 150 comma del PRG specifica che l'intervento di Ambito deve essere immaginato con riferimento al corso Novara, con la demolizione del viadotto di via Arenaccia, il recupero del ponte su via Don Bosco e della piazza Poderico.

La Commissione evidenzia l'importanza di segnalare e migliorare i percorsi interni, anche al fine di connettere il nuovo insediamento al tessuto viario esistente e in particolare collegare la via generale Gabriele Pepe con la via Ferdinando Manlio (lettera e art. 150).

Occorre una dettagliata analisi trasportistica intesa come impatto dei flussi derivanti dalle nuove funzioni con attenzione ai collegamenti carrabili e pedonali tra la parte alta e la parte bassa del progetto di PUA.

La nuova rete viaria, nel conservare la memoria del tessuto urbano, deve migliorare la relazione con il contesto urbano anche in relazione al trasporto pubblico urbano.

In funzione di un prevedibile incremento del traffico veicolare privato, considerando anche l'incidenza del traffico prodotto dai mezzi pesanti per carico e scarico a servizio delle attività, la Commissione ritiene che sia necessario approfondire, con specifiche indagini, la valutazione dei flussi, in entrata e in uscita nell'area d'intervento, nelle ore di maggiore intensità di pubblico al fine di verificare l'impatto sulla viabilità circostante.

6) Effetti prevedibili sugli equilibri sociali e sull'economia urbana

Data la consistenza edificatoria assentita dal PUA, in termini di superfici commerciali e residenziali, è prevedibile un considerevole aumento del valore dei suoli, con il rischio che le attese di

valorizzazione possano superare di molto il valore di mercato reale dei beni. Le possibilità che offre il nuovo PUA sono sicuramente quelle di migliorare la qualità abitativa e la vivibilità dell'area circostante.

Non sono prevedibili squilibri sociali e la presenza di un'attività commerciale e delle funzioni per il tempo libero può essere solo motivo di vivacità per la zona e stimolo per un quartiere residenziale che è caratterizzato da un'alta densità abitativa. Le attività commerciali e funzionali potrebbero nel medio termine produrre effetti benefici sull'economia del quartiere con un presumibile incremento di opportunità lavorative sempre che si realizzi il collegamento tra la parte alta del progetto e quella bassa secondo gli spunti e le indicazioni precisati ai punti precedenti.

L'ipotesi è presumibile nella misura in cui il complesso edificato non rimane chiuso in sé stesso e non viene congestionato all'interno di una viabilità insufficiente per la gestione delle attività e della vivibilità del quartiere.

7) Ogni altro tema che si renda necessario per la verifica di coerenza dell'intervento

VALUTAZIONE

la Commissione, dopo ampia discussione

- visto il Titolo V del Disciplinare sul funzionamento della Commissione
- richiamata l'istruttoria, in conformità al Titolo V del Disciplinare

esprime a la seguente valutazione di coerenza con l'interesse pubblico:

Premesso che un Piano di Recupero deve valorizzare in ogni sua parte e in maniera omogenea e coerente il senso e i contenuti della preesistenza che si intende recuperare, la Commissione ritiene che il PUA proposto non presenti appieno queste caratteristiche e che il piano si componga di due parti distinte non sufficientemente connesse tra loro e che tale limite debba essere superato nello sviluppo del progetto.

Il parere della Commissione si articola quindi in valutazioni tese a individuare le linee da valorizzare e a indicare i punti critici da risolvere.

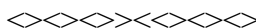
Ritiene coerente l'interpretazione dell'intervento quale Piano di Recupero per quanto concerne le strutture della fabbrica e apprezza le scelte relative alla tutela della memoria storica dell'impianto industriale, coerente la scelta dei volumi industriali da sottoporre a recupero pur se considera che debbano essere approfondite e migliorate le relazioni e le connessioni che essi instaurano con le aree circostanti; ritiene altresì non coerente la dislocazione e la morfologia dei volumi residenziali lungo via don Bosco che incidono negativamente sul valore percettivo e testimoniale del paesaggio e del panorama, sugli scorci verso la città storica consolidata e non appaiono omogenei né integrati all'idea di recupero dell'area industriale, non coerente il posizionamento e la morfologia dei parcheggi la cui presenza fuori terra è di forte impatto sull'area di intervento con particolare riferimento alla percezione dalla parte bassa della città storica e al conseguente cambiamento del profilo altimetrico esistente. Suggerisce altresì di verificare la ricaduta sulla viabilità circostante dei flussi di traffico derivanti dalle nuove funzioni attraverso la stesura di un progetto trasportistico, di verificare le scelte del progetto del parco con riferimento alla scelta delle specie e alle soluzioni tecniche da adottare attraverso la stesura di un progetto agronomico e botanico specifico. Infine, ritiene non preferibile la riduzione della perimetrazione del sub-ambito rispetto gli obiettivi dell'Ambito 19 nonché di rimandare a successiva definizione l'area verde comunale.

La valutazione è espressa all'unanimità dei membri della Commissione

Napoli, 23 novembre 2020

Il Presidente
Prof. Arch. Paolo Giardiello

Il Segretario
Giuseppe Panico



La presente scheda redatta alla luce dei documenti trasmessi dall'ufficio e tutti vistati dal Presidente, viene allegata al verbale della seduta della Commissione del 23 novembre 2020

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

Il Presidente
Prof. Arch. Paolo Giardiello

Il Segretario
Giuseppe Panico

Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del Dlgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD)



Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa

DETERMINA DIRIGENZIALE SENZA IMPEGNO DI SPESA n. 004 del 12/11/2021

OGGETTO: Adozione del provvedimento conclusivo della Conferenza dei Servizi ai sensi del comma 5 art. 14-bis della legge 241/90 e ss.mm.ii, svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis, per l'esame della Proposta definitiva di Variante al Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata approvato con Del. GC 587/2009 e con Del. GC 196/2011, presentato dalla società Centro Città srl, per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli, che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

PREMESSO che

con delibera di G.C. n. 587 del 30 aprile 2009, veniva approvato un Piano urbanistico attuativo (Pua) per un sub-ambito (19/A) dell'ambito n. 19, presentato dalla società "Risorse & Sviluppo Napoli s.p.a.";

con delibera di G.C. n. 196 del 23 febbraio 2011 il Pua veniva riapprovato, con modifiche di adeguamento normativo della Convenzione;

tra il 2011 ed il 2017, la società "Risorse & Sviluppo Napoli s.p.a.", dopo aver esperito numerosi tentativi per attuare, in partnership con altri imprenditori, gli interventi previsti dal Pua, è stata prima trasformata in società a responsabilità limitata e poi, per perdite, messa in liquidazione;

pertanto, con atto pubblico a rogito del dott. Nicola Capuano notaio in Napoli Rep. n. 138338 del 14 giugno 2018, veniva costituita la società "Centro Città s.r.l.", con sede in Napoli in Piazza Nicola Amore n. 14, che acquisiva la piena ed esclusiva proprietà di tutti i beni immobili e la titolarità dei diritti relativi al Pua in oggetto;

è in corso un procedimento finalizzato all'approvazione della Variante del citato PUA;

la proposta di Variante presentata è finalizzata ad un maggior recupero della fabbrica, ad una diversa previsione di destinazioni d'uso, ad una maggiore centralità e fruizione degli spazi pubblici oggetto di cessione al Comune (piazza e parco pubblico), alla riqualificazione degli spazi pubblici esistenti;

con protocolli PG/2021/403672 del 21/05/2021, PG/2021/428334 del 31/05/2021 e PG/2021/428364 del 31/05/2021, è stata acquisita la documentazione progettuale relativa alla proposta nella forma definitiva;

al fine di acquisire i pareri di competenza sulla proposta di PUA, con nota PG/2021/430459 del 31/05/2021 dello scrivente Servizio, è stata indetta una Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.

VISTA

la relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento istruttorio, i cui contenuti vengono integralmente recepiti nel presente atto.

CONSIDERATO

che il termine perentorio fissato ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c) della legge n. 241/1990 per l'acquisizione dei pareri veniva fissato al 15/07/2021;

a seguito di richiesta di integrazioni del Servizio Verde della Città, effettuata con nota PG/2021/463906 del 11/06/2021, venivano sospesi i termini, dandone comunicazione a tutti i servizi interni ed enti esterni convocati con nota PG/2021/466976 del 14/06/2021;

a seguito di trasmissione della documentazione integrativa da parte del Proponente, acquisita con nota PG/2021/500892 del 28/06/2021, veniva data, con nota PG/2021/280621 del 28/06/2021, comunicazione ai servizi ed enti convocati della ripresa dei lavori e veniva stabilito come nuovo termine perentorio per l'acquisizione dei pareri il giorno 29/07/2021.

PRESO ATTO

che alla scadenza del termine non risultavano acquisiti tutti i pareri richiesti;

che 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;

2

Area Urbanistica- Servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli - tel. 0817957903
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

-precisazioni all'elaborato 18RED-UAPD-DPR03, relativo all'Analisi dei flussi della viabilità, redatte dal consulente per i trasporti della Società Proponente;

avendo preso atto della suddetta documentazione ed avendone condiviso in parte i contenuti, con nota PG/2021/789809 del 02.11.2021, veniva chiesto al Proponente di trasmettere tutti gli elaborati revisionati del PUA in modo da poter procedere alla chiusura della Conferenza di Servizi;

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.

ATTESO

che il comma 4 dell'art. 14-bis della legge 241/90 stabilisce che: *".....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 responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito....."*;

PRESO ATTO

che, pertanto, tutti i pareri acquisiti riportano esito favorevole, con la formulazione di alcune osservazioni e prescrizioni riferite alle successive fasi progettuali e/o realizzative.

RITENUTO

concluso favorevolmente il procedimento afferente l'acquisizione di pareri resi dalle Amministrazioni e dagli uffici coinvolti nell'ambito della Conferenza di Servizi indetta dal Servizio Pianificazione urbanistica attuativa sulla Proposta definitiva di Variante al Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata 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, che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

VISTI

- gli art. 14 e seguenti della legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- la legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i..

ATTESTATA

la regolarità e correttezza dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis, co. 1, del D. Lgs. 267/2000 e degli art. 13 co. 1, lett. b) e 17, co. 2 lett. a) del "Regolamento sul Sistema dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 28/02/2013.

ATTESTATO inoltre

che ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90, introdotto dall'art. 1, co. 41, della Legge 190/2012, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 7 e 9 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall'Ente con Deliberazione di G.C. n. 254 del 24/04/2014, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse tali da impedire l'adozione del presente provvedimento.

DATO ATTO

che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa da assumersi a carico del bilancio comunale.

DETERMINA

1. Di approvare le premesse dichiarandole parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di dare atto della conclusione positiva della Conferenza dei Servizi svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis della legge 241/90 e ss.mm.ii., con le osservazioni e

3

Area Urbanistica- Servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli - tel. 0817957903
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

prescrizioni per le successive fasi progettuali, dettate dai pareri pervenuti, per l'esame della Proposta definitiva di Variante al Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata 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, che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

3. Di dare atto che si può procedere con le successive attività propedeutiche all'adozione del PUA ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente.

4. Di inviare copia del presente provvedimento alle Amministrazioni e agli uffici coinvolti nel procedimento e al Proponente, oltre che al progettista.

sottoscritta digitalmente da

Il Dirigente

arch. Massimo Santoro

I documenti citati sono depositati agli atti del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa.

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del Dlgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.l. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del Dlgs 82/2005.



Area Urbanistica

*Servizio pianificazione urbanistica attuativa
RdP*

Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, presentato dalla società Centro Città srl, per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli, che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis.

Relazione del RdP sugli esiti della Conferenza di Servizi.

La presente relazione illustra le fasi del procedimento istruttorio, le comunicazioni e gli esiti della Conferenza di servizi indetta ai sensi della legge 241/90 e ss.mm.ii., svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis, per l'esame della Proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo in oggetto.

Essa è finalizzata all'adozione della determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di cui al comma 5 dell'art. 14-bis della L. 241/90.

La Conferenza di servizi, indetta con nota PG/2021/430459 del 31.05.2021 (*all. a*), veniva indirizzata ai seguenti servizi comunali:

- **Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS**
- **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 ai seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- **Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale**

1

-

*Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
PEC urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it*

- **Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica.**

Il termine perentorio per acquisire i pareri, stabilito ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c) della legge n. 241/1990, veniva fissato al 15.07.2021.

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. b) della legge n. 241/1990, entro il termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, gli uffici e le amministrazioni in indirizzo potevano richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7 della legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni.

Pertanto, con nota PG/2021/463906 del 11.06.2021 (*all. b*), il servizio Verde della Città richiedeva 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.

Tale nota veniva trasmessa al Proponente e al Progettista con protocollo PG/2021/466871 del 14.06.2021 (*all. c*), e i lavori venivano pertanto sospesi, dandone comunicazione a tutti i servizi interni ed enti esterni convocati con nota PG/2021/466976 del 14.06.2021 (*all. d*).

A seguito di trasmissione della documentazione integrativa da parte del Proponente, acquisita con nota PG/2021/500892 del 28.06.2021 (*all. e*), veniva data, con nota PG/2021/501669 del 28/06/2021 (*all.f*), comunicazione ai servizi ed enti convocati della ripresa dei lavori e veniva stabilito come nuovo termine perentorio per l'acquisizione dei pareri il giorno 29.07.2021.

Alla scadenza del termine perentorio risultavano acquisiti i pareri dei seguenti servizi interni ed Enti esterni:

1. Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio, parere favorevole con osservazioni e prescrizioni per le successive fasi, formulato con nota PG/2021/538175 del 09.07.2021 (*all. g*);
2. Servizio Verde della città, parere favorevole, formulato con nota PG/2021/541654 del 12.07.2021 (*all. h*);
3. Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale, parere favorevole (prot. N. 20528/2021 del 15.07.2021) acquisito con protocollo PG/2021/550898 del 15.07.2021 (*all. i*);
4. Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES, parere favorevole con prescrizioni ed integrazioni da presentare nella fase di approvazione del progetto definitivo degli interventi, formulato con nota PG/2021/565439 del 21.07.2021(*all. j*);

2

-
Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
PEC urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

5. Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile ed Area Programmazione della Mobilità, parere favorevole con osservazioni per le successive fasi di progettazione formulato con nota PG/2021/574164 del 26.07.2021 (*all. k*);
6. Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche, parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi di progettazione, formulato con nota PG/2021/584324 del 29.07.2021(*all. l*).

Con nota PG/2021/582038 del 28.07.2021 (*all. m*) il Servizio Sportello unico Edilizia, in considerazione della tipologia di intervento e del carico di lavoro, si riservava di far pervenire il proprio parere di competenza nel più breve tempo possibile.

Oltre i termini stabiliti pervenivano i seguenti pareri:

7. Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive, parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi, formulato con nota PG/2021/598418 del 04.08.2021 (*all. n*);
8. Servizio Ciclo Integrato delle Acque, parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi, formulato con nota PG/2021/604080 del 06.08.2021 (*all. o*);
9. Servizio Viabilità e Traffico, parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi e alcuni chiarimenti e precisazioni sugli elaborati di pua, formulato con nota PG/2021/605108 del 06.08.2021 (*all. p*);
10. Servizio Arredo Urbano, parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi, formulato con nota PG/2021/605221 del 06.08.2021 (*all. q*).
11. Servizio Sportello Unico Edilizia, formulato con nota PG/2021/695582 del 24.09.2021 (*all. r*).

Per quanto attiene quest'ultimo parere, il Servizio SUE, pur demandando alle successive fasi di progettazione le valutazioni relative agli aspetti edilizi, 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:

1. la determinazione delle consistenze volumetriche da cui è scaturito il calcolo relativo alle cubature sviluppabili in ciascuna UMI;
2. 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;

3. la previsione di una UMI 0, relativamente all' intervento di demolizione dei manufatti preesistenti (non oggetto di recupero), preliminarmente all'attuazione delle UMI;
4. 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;
5. 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 (*all. s*), 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 (*all. t*), trasmetteva:

1. 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;
2. Precisazioni all'elaborato 18RED-UAPD-DPR03, relativo all'Analisi dei flussi della viabilità, redatte dal consulente per i trasporti della Società Proponente.

Avendo preso atto della suddetta documentazione ed avendone condiviso in parte i contenuti, con nota PG/2021/789809 del 02.11.2021 (*all. u*), veniva chiesto al Proponente di trasmettere tutti gli elaborati revisionati del PUA in modo da poter procedere alla chiusura della Conferenza di Servizi.

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

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

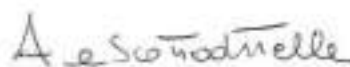
si riporta stralcio del comma 4 dell'art. 14-bis della legge 241/90: *".....la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito....."*.

Infine si dà atto della nota n. 2021.0425646 del 24.08.2021, trasmessa via PEC e acquisita al PG/2021/626890 del 25.08.2021, della U.O.D. Genio civile di Napoli (*all.w*) con la quale, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83, si rilascia il parere favorevole *"...in merito alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio..."*.

Allegati

- all.a) - nota PG/2021/430459 del 31.05.2021 di indizione della Conferenza dei Servizi;
- all.b) - nota PG/2021/463906 del 11.03.2021 del Servizio Verde della Città (richiesta integrazioni);
- all.c) - nota PG/2021/466871 del 14.06.2021;
- all.d) - nota PG/2021/466976 del 14.06.2021;
- all.e) - nota acquisita con PG/2021/500892 del 28.06.2021;
- all.f) - nota PG/2021/501669 del 28.06.2021;
- all.g) - parere nota PG/2021/538175 del 09.07.2021 del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio;
- all.h) - parere nota PG/2021/541654 del 12.07.2021 del Servizio Verde della città;
- all.i) - parere (prot. N. 20528/2021 del 15.07.2021) acquisito con protocollo PG/2021/550898 del 15.07.2021 dell' Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- all.j) - parere nota PG/2021/565439 del 21.07.2021 del Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES;
- all.k) - parere nota PG/2021/574164 del 26.07.2021 del Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile ed Area Programmazione della Mobilità;
- all.l) - parere nota PG/2021/584324 del 29.07.2021 del Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche;
- all.m) - nota PG/2021/582038 del 28.07.2021 del Servizio Sportello unico Edilizia;
- all.n) - parere nota PG/2021/598418 del 04.08.2021 del Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive;
- all.o) - parere nota PG/2021/604080 del 06.08.2021 del Servizio Ciclo Integrato delle Acque;
- all.p) - parere nota PG/2021/605108 del 06.08.2021 del Servizio Viabilità e Traffico;
- all.q) - parere nota PG/2021/605221 del 06.08.2021 del Servizio Arredo Urbano;
- all.r) - parere nota PG/2021/695582 del 24.09.2021 del Servizio Sportello Unico Edilizia;
- all.s) - nota PG/2021/706269 del 29.09.2021;
- all.t) - nota acquisita con PG/2021/776268 del 27.10.2021;
- all.u) - nota PG/2021/789809 del 02.11.2021;
- all.v) - nota acquisita con PG/2021/813332 del 11.11.2021;
- all.w) - nota n. 2021.0425646 del 24.08.2021 acquisita al PG/2021/626890 del 25.08.2021 della U.O.D. Genio civile di Napoli.

Il RdP
arch. Anna Scotto di Tella



6



Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2021/430459 del **31.05.2021**

ai seguenti Servizi comunali (loro sedi):

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
 - 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

ai seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
protocollo@pec.autoritalgv.it
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica
sisp@pec.aslna1centro.it

e.p.c.: - Al Vicesindaco con delega ai Beni Comuni e all'Urbanistica
prof. arch. Carmine Piscopo

- al Responsabile dell'Area Urbanistica
arch. Andrea Ceudech

- Alla proponente società Centro Città srl
PEC centrocitta.srl@legalmail.it

- al tecnico incaricato
arch. Guido Riano
PEC mailcert@pec.riano-architettura.it

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.

La proposta di Piano urbanistico attuativo in esame è stata formulata ai sensi dell'art. 27 della Lrc n.

1

Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
PEC urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

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.

Sull'area risulta già approvato, con delibera GC n. 581 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 una 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 preliminare trasmessa il 15 ottobre 2020; a seguito del parere della Commissione Urbanistica, il Proponente ha formulato infine la proposta in esame.

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 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 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.

L'area interessata dal piano riguarda, per la maggiore estensione, l'ex complesso industriale Redaelli, nonché un fabbricato artigianale lungo via don Bosco, ricade all'interno del tessuto del centro storico, in un'area fortemente caratterizzata dalla presenza degli isolati dell'edilizia residenziale realizzata 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.

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". 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.

2

Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
PEC urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

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 2.600 mq lungo via don Bosco, compreso parcheggi pubblici a raso e belvederi sull'area orientale della città;
- un parco pubblico di mq 2.500 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 9.730 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 5.800 mq (oltre a un'area già pubblica pari a 1.033 mq).

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 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.

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.

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...".

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.

L'intera documentazione progettuale è disponibile accedendo all'Area Riservata del sito istituzionale mediante l'utilizzo delle seguenti credenziali:

- username: **pianored**
- password: **redapua**

Con esse si accede all'area riservata posta in fondo alla pagina Home del sito del comune di Napoli www.comune.napoli.it cliccando poi su *Pagina di login alla Community*. Dopo aver inserito le credenziali, cliccare nell'elenco a destra sulla scritta Area riservata Urbana; sarà quindi possibile accedere, nell'elenco dei PUA, alla pagina *PUA Redaelli*.

Tanto premesso, al fine di acquisire i pareri di competenza sulla proposta di piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata denominata "Pua Redaelli", si indice Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c) della legge n. 241/1990 gli uffici e le amministrazioni in indirizzo sono chiamate a rendere i pareri relativi alla proposta di Pua oggetto della conferenza **entro il termine perentorio del 15 Luglio 2021.**

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 4 della legge n. 241/1990, la mancata comunicazione del parere entro il termine sopra indicato, ovvero la comunicazione di un parere privo dei requisiti prescritti dal comma 3 del citato art. 14 bis, equivalgono ad assenso senza condizioni.

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. b) della legge n. 241/1990, **entro il termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento della presente comunicazione**, gli uffici e le amministrazioni in indirizzo possono richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7 della legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni.

In tal caso il procedimento verrà sospeso per un periodo non superiore a trenta giorni e il termine sopra indicato per l'espressione del parere verrà spostato per un periodo corrispondente alla durata della sospensione.

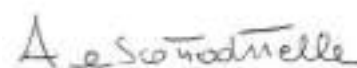
L'eventuale spostamento del termine per l'espressione del parere verrà comunicato agli uffici e alle amministrazioni in indirizzo.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Massimo Santoro



Il RdP

arch. Anna Scotto di Tella



4

Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
PEC urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

all.b)



tot. Pag. 1

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

se/PG/463906
11-6-2021

OGGETTO: richiesta integrazioni – Conferenza dei Servizi – P.U.A. di iniziativa privata "Centro Città" s.r.l.
- realizzazione insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica "Redaelli" - quota parte dell'Ambito 19 della Variante al P.R.G. - par. **ED. 705/21**

In relazione alla pratica in oggetto, esaminati gli atti progettuali resi disponibili con *link* fornito con la nota PG 430459 del 31/05/2021, si rileva l'assenza di informazioni in merito alle preesistenze arboree nell'immobile in questione, ad eccezione dei due soli esemplari di *Populus* riferiti in Relazione ed in planimetria ed ubicati presso l'ingresso dell'ex fabbrica "Redaelli"; ciò sebbene dai repertori fotografici prodotti sembrerebbe emergere la presenza di ulteriori soggetti arborei.

In considerazione dei contenuti della O.S. n. 1243/05 e dell'art. 57 della Variante di Salvaguardia al P.R.G., costituenti la vigente disciplina di tutela delle alberature cittadine (a prescindere dall'origine spontanea o meno degli alberi), è pertanto necessario che venga prodotto uno stato di consistenza delle alberature che individuati, anche planimetricamente, tutti i soggetti con portamento arboreo e con diametro del fusto superiore ai 10 cm, nonché le palme arboree con altezza dello stipite superiore ad 1,00 m.

Per tutti gli esemplari rilevati inoltre dovranno essere evidenziate le interferenze con le opere a farsi che rendono necessario il loro eventuale abbattimento.

In alternativa potrà essere prodotta apposita certificazione attestante l'assenza di alberature sottoposte alle forme di tutela della su citata normativa locale.

Si chiede altresì di voler chiarire quali specie botaniche siano da collocare sui previsti terrazzamenti, ubicati nell'area UM15, a ridosso delle vasche curvilinee del Parco Centrale, posto che nell'elaborato n. 41 viene riportata la sezione A-A, sul cui sfondo appaiono numerose sagome di alberi senza riferimenti in planimetria e se i suddetti terrazzamenti siano in realtà dei solai posti a copertura di eventuali volumi sottostanti.

Ai sensi della L. 241/90 si resta in attesa delle richieste informazioni integrative onde poter procedere ad un compiuto esame della documentazione, finalizzato all'espressione del parere di competenza.

Distinti saluti.

Il Dirigente
dott. agr. Teresa Bastia



all.c)

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2021/466871 del **14.06.2021**

- Alla proponente società Centro Città srl
PEC centrocitta.srl@legalmail.it

- al tecnico incaricato
arch. Guido Riano
PEC mailcert@pec.riano-architettura.it

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. Trasmissione nota PG/2021/0463906 del Servizio Verde della Città - richiesta integrazioni.

Con la presente si trasmette nota **PG/2021/0463906** del 11.06.2021, con la quale il Servizio Verde della Città ha richiesto integrazioni agli elaborati di Piano, al fine di poter fornire il proprio parere di competenza in merito al procedimento di cui all'oggetto; in dettaglio tali integrazioni dovranno riguardare la 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.

Si resta pertanto in attesa di acquisire la necessaria documentazione progettuale ad integrazione di quella presentata.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Massimo Santoro

Il RdP
arch. Anna Scotto di Tella

all.d)



Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2021/466976 del **14.06.2021**

ai seguenti Servizi comunali (loro sedi):

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
 - 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

ai seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
protocollo@pec.autoritalgv.it
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica
sisp@pec.aslna1centro.it

e.p.c.: - Al Vicesindaco con delega ai Beni Comuni e all'Urbanistica
prof. arch. Carmine Piscopo

- al Responsabile dell'Area Urbanistica
arch. Andrea Ceudech

- Alla proponente società Centro Città srl
PEC centrocitta.srl@legalmail.it

- al tecnico incaricato
arch. Guido Riano
PEC mailcert@pec.riano-architettura.it

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. Proroga dei termini per richiesta integrazioni.

1

Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
PEC urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Con riferimento alla nota **PG/2021/430459** del **31.05.2021**, con la quale è stata indetta la Conferenza dei Servizi in oggetto fissando la data del **15.07.2021** quale termine per l'invio dei pareri di competenza, questo Servizio comunica a tutti gli uffici in indirizzo che tale termine viene prorogato, essendo pervenuta la richiesta di integrazione documentale dal Servizio Verde della Città.

La documentazione integrativa, una volta depositata dal progettista, verrà messa a disposizione nell' AREA RISERVATA insieme alla documentazione di piano, (si sottolinea che le modalità di accesso agli elaborati di piano sono riportate nella succitata nota), e sarà comunicato ai servizi in indirizzo il nuovo termine per l'espressione del parere di competenza, che comunque **non potrà essere superiore a ulteriori 30 giorni rispetto al termine fissato**.

Si specifica in ogni caso che le integrazioni richieste non riguarderanno aspetti rilevanti ai fini della configurazione e del dimensionamento del Piano, ma esclusivamente aspetti botanici.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Massimo Santoro



Il RdP
arch. Anna Scotto di Tella



Da "centrocitta.srl@legalmail.it" <centrocitta.srl@legalmail.it>
A "urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it" <urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it>
Cc "Guido Riano" <mailcert@pec.riano-architettura.it>
Data venerdì 25 giugno 2021 - 16:23

RE: Pua presentato da Centro Città srl mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli. Conferenza di servizi. Trasmissione nota PG/2021/0463906 del Servizio Verde della Città - richiesta integrazioni.

In riscontro alla Vs. PEC del 14 giugno 2021, trasmettiamo in allegato alla presente la relazione del Progettista del Pua datata 25 giugno 2021, contenente i chiarimenti richiesti dal Servizio Verde della Città di Napoli con nota prot. PG/2021/0463906 dell'11 giugno 2021.

Cordiali saluti.

Centro Città s.r.l.

Il legale rappresentante p.t.

avv. Luigi Russo

In data 2021-06-14T13:38:25+0200, urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it <urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it> ha scritto:

oggetto:

Pua presentato da Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli.

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. Trasmissione nota PG/2021/0463906 del Servizio Verde della Città - richiesta integrazioni.

Con la presente si trasmettono nota PG/2021/466871 del 14/06/2021 con cui lo Scrivente Servizio trasmette nota PG/2021/463906 del 11/06/2021 di richiesta integrazioni da parte del servizio Verde della Città relativamente al procedimento in oggetto.

Cordiali saluti,

il RdP,

arch. Anna Scotto di Tella

--

Allegato(i)

Pua Redaelli - CdS - Chiarimenti richiesti dal Servizio Verde della Città - Risposta 25-06-2021.pdf (2037 KB)



all.f)

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2021/501669 del **28.06.2021**

ai seguenti Servizi comunali (loro sedi):

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
 - 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

ai seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
protocollo@pec.autoritalgv.it
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica
sisp@pec.aslna1centro.it

e.p.c.: - Al Vicesindaco con delega ai Beni Comuni e all'Urbanistica
prof. arch. Carmine Piscopo

- al Responsabile dell'Area Urbanistica
arch. Andrea Ceudech

- Alla proponente società Centro Città srl
PEC centrocitta.srl@legalmail.it

- al tecnico incaricato
arch. Guido Riano
PEC mailcert@pec.riano-architettura.it

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. Trasmissione integrazioni e nuovo termine perentorio per invio pareri.

1

Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
PEC urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Si premette che con nota **PG/2021/430459** del **31.05.2021** è stata indetta la Conferenza dei Servizi in oggetto, fissando la data del **15/07/2021** quale termine per l'invio dei pareri di competenza; in data 11/06/2021 è pervenuta la richiesta di integrazione documentale dal Servizio Verde della Città – prot. PG/463906 -, in seguito alla quale, con nota **PG/2021/466976** del **14/06/2021** dello Scrivente Servizio, sono stati prorogati i termini fissati per l'invio dei pareri di competenza, in attesa delle integrazioni da parte del proponente.

Con la presente nota si comunica, pertanto, che il proponente ha provveduto ad inviare a mezzo pec del 25/06/2021 la documentazione richiesta, acquisita con PG/2021/500892 del 28/06/2021, e che la stessa è stata caricata nell' AREA RISERVATA ad integrazione della documentazione di piano già presente.

Si ricorda che la suddetta documentazione è disponibile accedendo all'Area Riservata del sito istituzionale mediante l'utilizzo delle seguenti credenziali:

- username: **pianored**
- password: **redapua**

Con esse si accede all'area riservata posta in fondo alla pagina Home del sito del comune di Napoli www.comune.napoli.it cliccando poi su *Pagina di login alla Community*. Dopo aver inserito le credenziali, cliccare nell'elenco a destra sulla scritta Area riservata Urbana; sarà quindi possibile accedere, nell'elenco dei PUA, alla pagina *PUA Redaelli*.

Il **nuovo termine perentorio** per la ricezione dei pareri di competenza è fissato per il giorno **29/07/2021**.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Massimo Santoro



Il RdP
arch. Anna Scotto di Tella





COMUNE DI NAPOLI

Area Tutela del territorio

Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio (SDIT)

Napoli, PG/2021/538175
Data: 09/07/2021

Al Servizio Pianificazione Urbanistica
Attuativa

Rif: Vs. note n. 430459 del 31/05/2021, n.466976 del 14/06/2021, n.501669 del 28/06/2021

Oggetto: Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società "Centro Città srl" per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero dell'ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'Ambito 19 della Variante al Prg.
PARERE DI COMPETENZA.

In riferimento alle Vs citate note, in primis la PG/2021/430459 del 31/05/2021 e agli elaborati progettuali acquisiti in formato .pdf per il tramite del sito del Comune di Napoli, *area riservata*, si rappresenta quanto di seguito.

Sottostante il suolo interessato dal Piano urbanistico attuativo in discussione, **non risultano** a questo Ufficio, cavità censite.

Preso atto della documentazione progettuale acquisita, in particolar modo la "Relazione di Compatibilità Geologica" redatta ex art. 14 della L.r.9/1983 e a firma del dott. geol. Giuseppe Doronzo (n.747 Ordine dei Geologi della Regione Campania), la documentazione tematica inerente alle carte della L.R. n°9/83, gli elaborati di cui alla Variante al Piano Regolatore Generale e le carte di Rischio di cui al Piano di Assetto Idrogeologico vigente (PAI), si rappresenta che l'area oggetto dell'intervento proposto è così determinata:

- dalla cartografia dei "vincoli geomorfologici" (TAV.12 foglio n.3 - Variante al Piano Regolatore Generale), si rileva che l'area in esame è classificata come **area stabile**;
- Relativamente alle carte del P.S.A.I.-(foglio n. 447123) risulta:
Rischio Frana: non rientra in aree perimetrate;
Rischio Idraulico: non rientra in aree perimetrate;
- l'area dell'intervento è posta ad una quota compresa nell'intervallo altimetrico 25-35 m slm.
- dalla TAV 4.4/5 (valori massimi storici, aggiornati all'anno 1992) si è rilevato che la piezometrica relativa alla falda di base si trova a una quota di circa 5-6 m slm; il geologo autore della "Relazione di Compatibilità Geologica" dott. G Doronzo nelle conclusioni dell'elaborato (pag. 48 di 57) dichiara che "...con il livello di falda medio ad una profondità di circa 15,50 m dal piano campagna, **possono essere esclusi fenomeni di liquefazione**". In ogni caso, la fattispecie rappresentata ricade nelle previsioni di esclusione dall'obbligo di eseguire la verifica a liquefazione disciplinata dal § 7.11.3.4.2 comma 2 delle NTC2018 (profondità media stagionale della falda superiore a 15 m dal piano campagna).

- dalla cartografia del rilievo geologico si evince che gli affioramenti dell'area in esame sono caratterizzati dal seguente litotipo: **N_1 Materiale di riporto ed accumulo antropico, scavato di cava. Sciolto**.
- dalla cartografia delle Isopache si rileva che, nel sottosuolo dell'area in esame, il tetto del tufo è riscontrabile a profondità comprese nell'intervallo 25-50 m dal pc;
- 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, per quanto di competenza e limitatamente ai vincoli idrogeologici di cui agli allegati al Prg vigente e ai tematismi di rischio di cui al vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, fatti salvi i diritti e le competenze di terzi, **non si rilevano motivi ostativi** all'intervento previsto, prescrivendo quanto di seguito:

- *Gli elementi strutturali dell'opera prevista, opportunamente dimensionati ai sensi delle **NTC 2018**, non dovranno procurare sollecitazioni alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essa contigui evitando ogni sconfinamento di manufatti (pali, tiranti, etc.) in proprietà aliene, pubbliche e/o private.*
- *Gli scavi andranno protetti con opportune opere provvisorie, durante la realizzazione dell'opera, prevedendo altresì efficaci sistemi di drenaggio delle acque. Andrà, inoltre, posta particolare attenzione allo smaltimento delle acque pluviali, verificando le quote di recapito, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di allagamento;*
- *Le variazioni dello stato tensionale determinate dalla realizzazione dell'opera andranno contenute all'interno della proprietà del richiedente e, comunque, entro le soglie normative;*
- *L'intervento andrà accompagnato da un programma di monitoraggio e manutenzione; tale monitoraggio e la relativa manutenzione andranno eseguiti durante la realizzazione dell'opera e dovranno protrarsi per tutta la vita utile della stessa;*

Il presente parere attiene esclusivamente alle questioni relative a tematismi geolitologici e idrogeologici di competenza dello scrivente Servizio.

Il Responsabile del Procedimento

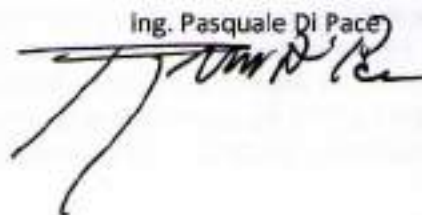
(per quanto di competenza del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio)

I.D.G. - geol. Giuseppe Marzella



Il Dirigente

Ing. Pasquale Di Pace



Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

OGGETTO: Conferenza dei Servizi – P.U.A. di iniziativa privata "Centro Città" s.r.l. - realizzazione insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica "Redaelli" - quota parte dell'Ambito 19 della Variante al P.R.G. - Parere conformità ex Ord. Sind. n. 1243/05 – Ed. 705/21

Con riferimento alla procedura in oggetto ed in esito alla documentazione integrativa, resa disponibile da codesto Servizio con la nota PG 501669 del 28/06/2021, che fornisce alcuni chiarimenti sulla Relazione prodotta dal dott. for. S. Mastrullo, quest'Ufficio prende innanzitutto atto della volontà progettuale, espressa al punto 1, di procedere alla conservazione *in situ* degli esemplari residui di *Platanus* facenti parte del filare alberato di Via Don Bosco e dei due *Populus* ubicati presso l'attuale ingresso di via Piazzolla / Rampa del Campo.

Si prende altresì atto di quanto indicato in chiusura del documento prodotto, laddove il prof. Arch. G. Riano dichiara che "... non è previsto alcun abbattimento di specie arboree esistenti nell'area interessata dal PUA, in ottemperanza alla citata O.S. 1243/2005."


Viene inoltre evidenziato che molti dei soggetti vegetali rilevati presentano un *habitus* cespuglioso ed hanno avuto origine per fenomeni di propagazione spontanea connessi all'annoso stato di abbandono in cui versa l'immobile in questione.

In merito alle palme rilevabili dal repertorio fotografico, viene affermato che gli esemplari di *Washingtonia* ricadono in aree estranee al PUA in esame; emerge inoltre la volontà di procedere all'utilizzazione, nelle nuove sistemazioni a verde, dei tre soggetti di *Chamaerops* mediante idonee operazioni di espanto, conservazione e reimpianto, per le quali non appare necessario uno specifico atto di assenso da parte dello scrivente Ufficio.

Tutto ciò premesso, per i profili di competenza di questo Servizio, l'intervento previsto risulta conforme alla Ord. Sind. n. 1243/05 ed all'art. 57 della Variante di Salvaguardia al P.R.G.

Si resta in attesa dei dettagli progettuali inerenti il futuro impianto botanico che, come riferito al punto 2 del suddetto documento integrativo, verranno prodotti in sede di richiesta di permesso di costruire.

Distinti saluti.


Il Dirigente
dott. agr. Teresa Bastia





TRASH INTEGRA-
REDAELLI



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2021/501669 del 28.06.2021

ai seguenti Servizi comunali (loro sedi):

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
 - 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

ai seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
protocollo@pec.autoritalgv.it
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica
sisp@pec.aslna1centro.it

o.p.c.: - Al Vicesindaco con delega ai Beni Comuni e all'Urbanistica
prof. arch. Carmine Piscopo

- al Responsabile dell'Area Urbanistica
arch. Andrea Ceudech

- Alla proponente società Centro Città srl
PEC centrocitta.srl@legalmail.it

- al tecnico incaricato
arch. Guido Riano
PEC mailcert@pec.riano-architettura.it

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. Trasmissione integrazioni e nuovo termine perentorio per invio pareri.

Si premette che con nota **PG/2021/430459** del **31.05.2021** è stata indetta la Conferenza dei Servizi in oggetto, fissando la data del **15/07/2021** quale termine per l'invio dei pareri di competenza; in data 11/06/2021 è pervenuta la richiesta di integrazione documentale dal Servizio Verde della Città – prot. PG/463906 -, in seguito alla quale, con nota **PG/2021/466976** del **14/06/2021** dello Scrivente Servizio, sono stati prorogati i termini fissati per l'invio dei pareri di competenza, in attesa delle integrazioni da parte del proponente.

Con la presente nota si comunica, pertanto, che il proponente ha provveduto ad inviare a mezzo pec del 25/06/2021 la documentazione richiesta, acquisita con PG/2021/500892 del 28/06/2021, e che la stessa è stata caricata nell' AREA RISERVATA ad integrazione della documentazione di piano già presente.

Si ricorda che la suddetta documentazione è disponibile accedendo all'Area Riservata del sito istituzionale mediante l'utilizzo delle seguenti credenziali:

- username: **planored**
- password: **redapua**

Con esse si accede all'area riservata posta in fondo alla pagina Home del sito del comune di Napoli www.comune.napoli.it cliccando poi su *Pagina di login alla Community*. Dopo aver inserito le credenziali, cliccare nell'elenco a destra sulla scritta Area riservata Urbana; sarà quindi possibile accedere, nell'elenco dei PUA, alla pagina *PUA Redaelli*.

Il **nuovo termine perentorio** per la ricezione dei pareri di competenza è fissato per il giorno **29/07/2021**.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Massimo Santoro



Il RdP
arch. Anna Scotto di Tella



Da "protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it" <protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it>

A "COMUNE DI NAPOLI" <urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it>

Data giovedì 15 luglio 2021 - 11:25

Autorita' di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - 15/07/2021 - 0020528

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PRESENTATO DALLA SOCIETÀ CENTRO CITTÀ SRL PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO ARTIGIANALE, COMMERCIALE, CULTURALE, RESIDENZIALE E ATTREZZATURE PUBBLICHE MEDIANTE IL RECUPERO DELLA EX FABBRICA REDAELLI CHE INTERESSA QUOTA PARTE DELL'AMBITO 19 DELLA VARIANTE AL PRG. CONFERENZA DI SERVIZI (15/07/2021) AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE 241/90 E SS.MM.II., DA SVOLGERSI IN FORMA SEMPLIFICATA ED ASINCRONA SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 14 BIS.

Allegato(i)

Segnatura.xml (2 KB)

2021_15946_Napoli.pdf (38 KB)

Copia_DocPrincipale_2021_15946_Napoli.pdf (39 KB)



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

SETTORE COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA STRUTTURE INFRASTRUTTURE E PIANIFICAZIONE SOTTORDINATA

N.B.: Protocollo e data in filigrana

Rif. int. 2021_15946_Napoli.doc

Vs. rif. prot. n. 430459 del 31/05/2021

Al Comune di Napoli

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato dalla Società Centro Città Srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al PRG. Conferenza di servizi (15/07/2021) ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.

Premesso, che con D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. sono state soppresse le Autorità di Bacino, di cui alla L. 183/89, e contestualmente istituite le Autorità di bacino distrettuali, tra le quali la scrivente, relativa al Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale, e che l'esame istruttorio delle istanze di parere formulate a questa Autorità è condotto con riferimento ai vigenti piani stralcio per l'assetto idrogeologico, redatti dalle suddette ex Autorità di Bacino, per lo specifico ambito territoriale (Unit of Management - UoM) in cui ricade l'intervento, nonché ai piani di gestione distrettuali delle acque e del rischio di alluvioni.

Tanto premesso, con riferimento all'oggetto ed alla documentazione reperita c/o il link reso disponibile da codesto Comune ed indicato nella nota a margine evidenziata, acquisita al prot. n. 15946 del 31/05/2021, la scrivente Autorità di bacino distrettuale, osserva quanto segue:

- ✓ l'istanza in esame attiene alla proposta di variante al PUA promossa dalla Società Centro Città Srl, attuale proprietaria delle aree private, finalizzata al miglioramento della proposta progettuale e alla relativa attuazione nell'ambito "ex complesso industriale Redaelli" - Disciplina d'ambito n. 19 - delle Norme di Attuazione della Variante generale al PRG approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004;
- ✓ l'ex complesso industriale Redaelli è ubicato nel quartiere Vicaria nel territorio della IV Municipalità Vicaria - San Lorenzo – Poggioreale, collocato tra via Arenaccia, via Rampe del Campo, via Don Bosco e via della Piazzolla e inclusa nell'ambito 19 della Variante al PRG, sull'area risulta già approvato, con delibera GC n. 587 del 30/04/2009 un PUA per il quale la Società proponente ha manifestato l'intenzione di procedere ad un necessario adeguamento sia alla normativa sopraggiunta, sia alle mutate esigenze di mercato;
- ✓ il PUA oggetto di variante non interessa 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 di questa Autorità di bacino.

Per tutto quanto sopra, la scrivente Autorità di bacino distrettuale, rappresenta che l'intervento in epigrafe non è soggetto al proprio parere e che per quanto di competenza ed ai soli fini della conferenza di servizi indetta *nulla osta* alla variante al PUA proposta.

Il Dirigente del Settore
ing. Filippo PENGUE

Istruttoria tecnica: ing. G. Ricciardi



Area Ambiente
 Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES

PG/2021/565439 del 21 luglio 2021

Al servizio *Pianificazione urbanistica attuativa*

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata presentato dalla società *Centro Città srl* per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii. **Trasmissione parere.**

Con nota PG/2021/430459 del 31 maggio 2021 è stata indetta la Conferenza dei Servizi, finalizzata all'acquisizione dei pareri per l'approvazione del piano urbanistico attuativo in oggetto, che riguarda la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli nella zona dell'Arenaccia in prossimità di via Don Bosco.

In merito agli **aspetti acustici**, nella relazione previsionale di impatto acustico presentata dal proponente, a firma del tecnico competente in acustica, si rileva, in particolare, che in base alle risultanze della valutazione di rumore attuale e lo studio previsionale di impatto acustico redatto in funzione della trasformazione urbanistica in progetto, i livelli assoluti di inquinamento acustico previsionale prodotti dalla trasformazione urbana dell'ambito 19/A ex Fabbriche Redaelli rientrano nei limiti imposti dal D.P.C.M. 01.03.91 e D.P.C.M. 14.11.97 nonché dalla Legge 447/95.

Preso atto che dalle risultanze della relazione non si evince un aggravamento del clima acustico dell'area (in particolare i limiti della classe III e della classe IV), ai fini del rilascio del titolo abilitativo **si prescrive** che, nella successiva fase progettuale, dovrà essere prodotta **una specifica relazione sulle prestazioni di fonoisolamento** possedute dalle partizioni orizzontali e verticali di tutti gli edifici, nel rispetto dei requisiti indicati dal DPCM del 5 dicembre 1997 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*" e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre, prima dell'esercizio delle singole attività dovrà essere presentata una **valutazione di impatto acustico ai fini del rilascio del Nulla Osta** ai sensi dell'art. 8 L. 447/1995 e dell'art. 7 del *Piano di Zonizzazione Acustica* del Comune di Napoli.

In merito agli **aspetti energetici**, si evidenzia la necessità di applicare la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici in edilizia e di promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili (d.lgs. 192/2005, d.lgs. 28/2011, decreti interministeriali 26 giugno 2015), con particolare riferimento:

- all'obbligo, ex art. 4bis del d.lgs. 192/2005, secondo il quale dal 1° gennaio 2021 gli edifici di nuova costruzione devono essere edifici a energia quasi zero (NZEB);
- agli obblighi in materia di tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto



Area Ambiente
Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES

previsto all'art. 4, comma 1-bis, del d.lgs. 192/2005 e s.m.i.

Per connotare l'intervento secondo azioni mirate ad implementare la resilienza del territorio agli effetti dei cambiamenti climatici in atto, si inviano 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 agli **aspetti di bonifica**, premesso che l'area interessata dal PUA non è censita al Piano Regionale di Bonifica (PRB), in ordine agli usi pregressi e alla destinazione d'uso residenziale prevista, **si prescrive** che il riutilizzo della stessa sia subordinato alle verifiche atte ad accertare l'eventuale superamento dei valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per l'uso previsto, **eseguendo le indagini preliminari** nelle modalità previste dalle NTA del PRB.

Pertanto, si rilascia **parere favorevole** sulla proposta di PUA di iniziativa privata presentato dalla società *Centro Città srl* per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli, **con le prescrizioni ed integrazioni** sopra indicate per i diversi aspetti (acustici, energetici e bonifica), da presentare nella fase di approvazione del progetto definitivo degli interventi.

Il funzionario P.O.
arch. Giuliana Vespere

Il dirigente
arch. Emilia G. Trifiletti

Allegato:

- Estratto del rapporto finale sulla "Valutazione dei rischi e della vulnerabilità del territorio della città di Napoli indotti dai cambiamenti climatici"

1.1 Interventi programmati/in fase di progettazione

Raccomandazioni di carattere generale

Un primo insieme di raccomandazioni di carattere generale può essere utile in fase di redazione di documenti preliminari e di indirizzo, che dovranno essere armonizzati secondo una visione strategica complessiva, facendo in modo che i singoli interventi possano acquisire un valore sistemico a livello urbano, seppure realizzati separatamente.

Edilizia

- Nel progetto di nuovi edifici con criteri NZEB (Near Zero Energy Building) occorre valutare attentamente il fabbisogno energetico in termini di riscaldamento e raffrescamento, con riferimento al clima attuale e futuro, effettuando verifiche specifiche in regime dinamico per valutare il contenimento dei consumi energetici durante ondate di calore prolungate.
- Realizzare chiusure verticali ad elevata inerzia termica o facciate ventilate che contribuiscono, insieme a schermature solari o vetri selettivi, al comfort indoor e al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio durante l'estate perimetrale dell'edificio, e contribuiscono al comfort indoor.
- Prestare particolare attenzione al rendimento degli edifici nella stagione estiva per limitare l'impiego di sistemi di climatizzazione meccanica.
- Gli edifici devono essere progettati in modo da massimizzare la ventilazione naturale degli ambienti interni. Occorre prevedere sistemi centralizzati per la climatizzazione estiva, evitando l'installazione di unità esterne sulle facciate.
- Prevedere, ai fini del comfort igrometrico indoor, soluzioni tecniche 'passive' per l'involucro, in grado di ridurre la radiazione incidente (schermature solari, facciate ventilate) e di ottenere elevati valori di sfasamento e attenuazione dell'onda termica (massa superficiale).
- Favorire l'utilizzo materiali permeabili o semipermeabili e l'integrazione di elementi vegetali che aiutano a mitigare il fenomeno dell'isole di calore urbana e favoriscono un'adeguata evapotraspirazione.
- Privilegiare l'inserimento del verde in copertura per favorire un elevato livello di evapotraspirazione sul tetto, al fine di migliorare sia il comfort sia indoor che le condizioni di isola di calore. I tetti verdi da prevedere sono prevalentemente di tipo estensivo, quando non destinati ad attività collettive (incluso l'uso agricolo dei tetti).
- Prevedere sistemi di raccolta delle acque piovane permette il risparmio delle risorse idriche e il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi domestici.

Mobilità e trasporti

- Rafforzare la dotazione di sistemi di trasporto pubblico e servizi di sharing per ridurre l'uso di auto privata, così da limitare l'emissione di agenti inquinanti e climalteranti, abbassando al contempo la temperatura percepita in prossimità delle strade generata dal calore emesso che può essere intrappolato in spazi urbani poco ventilati come i canyon urbani.
- Aumentare la dotazione di spazi e attrezzature a supporto della mobilità sostenibile sui principali assi viari cittadini, determinando una riconfigurazione delle sezioni stradali che rappresenta un'occasione di integrazione di misure di adattamento quali elementi verdi e di ombreggiatura nelle aree dove sono ubicate fermate della metropolitana, spazi di sosta dei bus, punti di ricarica dei veicoli elettrici, stazioni di bike-sharing.

- Aree vegetate filtranti (bioswale), posizionate ai lati delle carreggiate, permettono il drenaggio delle acque meteoriche dalle carreggiate stradali, limitando il fenomeno del run-off superficiale fino al 30% in base alle tipologie di vegetazione e substrato selezionati (da privilegiare soluzioni a minima necessità manutentiva), contribuendo a ridurre gli allagamenti superficiali. Tali aree vanno opportunamente progettate in rapporto alle pendenze stradali e raccordate al sistema fognario, riducendo il numero di caditoie in base alla effettiva capacità filtrante (con conseguenti risparmi relativi agli oneri manutentivi).
- L’inserimento di canalette drenanti può essere affiancato a bioswale o bacini di ritenzione nel caso di zone soggette a carichi di pioggia difficilmente smaltibili, quali aree di accumulo in rapporto all’orografia, da valutare in base alla geomorfologia del bacino idrografico e dei percorsi di deflusso superficiali, e alle caratteristiche del sistema fognario presente in zona in termini di capacità di smaltimento delle acque meteoriche durante eventi estremi di precipitazione.
- Le principali cause di allagamenti superficiali sono da imputare, oltre che alla diffusa impermeabilizzazione dei suoli, alla mancata manutenzione di grate e caditoie nel tempo. L’installazione di nuove grate e tombini a ridotta necessità manutentiva può ridurre il rischio in caso di eventi estremi di precipitazione.
- In caso di riorganizzazione della sede stradale e ampliamento dei marciapiedi, è opportuno valutare l’inserimento di trincee filtranti (bioswales) con l’obiettivo di incrementare il drenaggio superficiale riducendo il ruscellamento (run-off) e il conseguente sovraccarico delle fognature in caso di eventi estremi di precipitazione.

Pianificazione territoriale e verde pubblico

- Richiedere, nella realizzazione di piani attuativi (ad es. PUA, PRU) e interventi sulle infrastrutture verdi, valutazioni ad hoc relative agli effetti delle soluzioni progettuali in rapporto agli obiettivi di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, con particolare riferimento ai rischi di ondate di calore e allagamenti superficiali, anche attraverso l’impiego degli strumenti predisposti dal progetto CLARITY.
- Valutare in fase di progetto con molta attenzione il rapporto tra rete stradale e bacino idrografico (orografia e canali di deflusso), in modo da individuare la presenza di alvei naturali di deflusso delle acque meteoriche tombati e sviluppando di conseguenza idonee strategie di adattamento con riferimento agli impatti attesi da eventi estremi di precipitazione.
- Valutare con estrema attenzione i materiali impiegati per le pavimentazioni, che devono essere selezionati in base alla tipologia di substrato, utilizzando pavimentazioni drenanti quando è possibile garantire l’infiltrazione diretta in un adeguato substrato di terreno vegetale, tenendo tuttavia in considerazione l’altezza dell’acqua di falda al fine di evitare la creazione di un effetto “spugna” in caso di eventi estremi di precipitazione.
- Privilegiare specie vegetali autoctone e con bassa necessità manutentiva, ma valutare anche l’opportunità di inserimento di specie “aliene” ma particolarmente in grado di resistere alle variazioni di temperatura e pattern di precipitazione attesi collegati ai cambiamenti climatici. Nel progetto di aree verdi e parchi introdurre valutazioni specifiche circa la “simbionicità” tra specie vegetali per conferire maggiore resistenza in periodi di siccità. Valutare attentamente i fabbisogni delle specie in termini di terreno vegetale e irrigazione, con l’obiettivo di garantire un pieno sviluppo dell’apparato radicale e della chioma. Incoraggiare pratiche inclusive nei confronti della popolazione, come le aiuole “adottabili”, per ampliare le modalità manutentive e rafforzare la consapevolezza ambientale e climatica.
- Prevedere per le aree destinate a parcheggi a raso zone filtro perimetrali piantumate con alberi a medio fusto, oltre che attrezzate con superfici ombreggianti, ne favorisce l’integrazione col contesto urbano circostante. Data l’ampia superficie scoperta disponibile nei parcheggi a raso, è utile prevedere, ove possibile, sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili, da integrare eventualmente col sistema di ombreggiatura.

- L'installazione di superfici "blu", quali fontane e lame d'acqua (attivate solo durante l'estate) contribuisce a raffrescare l'area, mentre la presenza di aree allagabili, quali *water squares* progettate in base all'orografia dei suoli, riduce il rischio allagamento. Entrambe le soluzioni possono essere integrate con spazi ricreativi, favorendone la fruibilità da parte della popolazione nei periodi caldi.
- Sono da prevedere sistemi ombreggianti sia fissi che rimovibili in modo da garantire percorsi ombreggiati per i pedoni, così da incoraggiare la fruizione dei percorsi pedonali anche nei periodi più caldi dell'anno, riducendo il numero di veicoli circolanti, che contribuiscono al fenomeno dell'isola di calore. I sistemi ombreggianti rappresentano inoltre un valore aggiunto per la zona, realizzando nuovi spazi di aggregazione e socializzazione per i cittadini, soprattutto in corrispondenza di bar e ristoranti, con importanti ricadute per l'economia locale e di prossimità.
- Lungo i marciapiedi l'obiettivo è di ombreggiare prevalentemente le aree a passeggio e i piani terra degli edifici in cui sono ubicati negozi e servizi (affidando a sistemi di schermatura delle facciate l'ombreggiatura degli edifici in base all'orientamento solare), per cui è consigliabile utilizzare alberi a basso fusto, anche in ragione del minore spazio disponibile per la messa a dimora, prevedendo alberi a medio o alto fusto unicamente nei parchi e nelle piazze.
- Sono da prevedere orti urbani prevalentemente nelle corti degli edifici, in prossimità di essi o in copertura, in modo da incentivarne la fruizione da parte degli abitanti della zona, creando parallelamente nuovi luoghi di socializzazione. L'inserimento degli orti urbani all'interno delle corti consente anche di proteggere le colture dall'inquinamento prodotto nelle aree prossime alle strade carrabili, e permette di riutilizzare l'acqua raccolta grazie ai sistemi di recupero degli edifici per alimentare l'impianto di irrigazione degli orti stessi.

Interventi programmati/in fase di progettazione – specifiche CAM Edilizia

L'entrata in vigore dei CAM Edilizia rappresenta un'importante opportunità di integrazione delle misure di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici nella prassi progettuale e realizzativa. La maggior parte dei criteri, che rappresentano standard minimi di legge, possono incidere significativamente sui consumi energetici e sulle emissioni di CO₂ a scala locale, nonché sulla riduzione dei rischi collegati ad eventi estremi di calore e precipitazioni, se correttamente implementati nel progetto architettonico e urbano.

I CAM, che sono da considerare implicitamente inclusi nelle specifiche tecniche degli interventi attualmente in fase di programmazione, possono essere opportunamente integrati anche negli interventi già in fase di progettazione, trattati come elementi dell'offerta tecnica migliorativa richiesta dalla stazione appaltante in fase di gara.

È da precisare che azioni più incisive legate agli obiettivi di mitigazione e adattamento richiedono interventi maggiormente performanti in rapporto al semplice rispetto dei CAM, per cui è opportuno generalmente riferirsi alle linee guida e al catalogo di soluzioni tecniche sviluppati nell'ambito del progetto CLARITY (cfr. Allegato 5), nonché a specifiche di intervento contenute in protocolli di certificazione ambientale più rigorosi (ad es. LEED, WELL, Living Buildings). Tali indicazioni possono opportunamente essere impiegate come indirizzi per la progettazione con riferimento agli interventi programmati, oppure come elementi di premialità in fase di aggiudicazione dell'appalto.

Le sottosezioni seguenti riportano una sintesi dei principali CAM collegati alle diverse tipologie di intervento (ANIT, 2019), con riferimento agli obiettivi di mitigazione e adattamento ad essi riferibili. Nell'ambito del progetto CLARITY tale valutazione integrata è stata applicata al caso studio del PRU di Ponticelli, sviluppando uno strumento di simulazione ad hoc in ambiente 3D per la verifica prestazionale di alternative progettuali, estendibile a ogni intervento a scala di quartiere o di edificio.

Interventi che riguardano "gruppi di edifici"

I seguenti criteri CAM si applicano a interventi quali "Gruppi di nuovi edifici", "Ristrutturazione urbanistica", "Ristrutturazione di gruppi di edifici".

- **Inserimento naturalistico e paesaggistico (2.2.1)**, finalizzato a garantire la conservazione degli habitat presenti nell'area di intervento quando il progetto prevede la realizzazione di nuovi edifici, rappresenta un'opportunità per selezionare le specie vegetali autoctone rispetto a parametri che incidono sulla temperatura percepita, quali evapotraspirazione e coefficiente di ombreggiatura
- **Sistemazione aree a verde (2.2.2)**, finalizzata a facilitarne la successiva gestione e manutenzione, consente di ridurre le necessità di irrigazione (e/o garantire un'adeguata irrigazione) selezionando le specie vegetali in funzione dei regimi di temperature e precipitazioni stagionali desunti dalle proiezioni climatiche. Nel caso degli alberi, le modalità manutentive (tempi e tecniche) possono essere definite in rapporto all'obiettivo di garantire un pieno sviluppo delle chiome durante il periodo estivo per favorire le condizioni di ombreggiatura.
- **Riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità dei suoli (2.2.3)**, che impone il divieto di aumento di volumetrie esistenti; il raggiungimento di una superficie territoriale permeabile non inferiore al 60% della superficie di progetto (es. superfici verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati, ecc.); una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 40% della superficie di progetto non edificata e il 30% della superficie totale del lotto; una copertura arborea di almeno il 40% e arbustiva di almeno il 20% con specie autoctone nelle aree a verde pubblico; l'impiego di materiali drenanti per le superfici urbanizzate pedonali e ciclabili (obbligo esteso anche alle superfici carrabili in ambito di protezione ambientale); la realizzazione di uno scotico superficiale di almeno 60 cm delle aree per le quali sono previsti scavi o rilevati. Le caratteristiche degli elementi vegetati e le tipologie di superfici permeabili da inserire possono essere valutate in base alle prestazioni raggiungibili in termini di comfort outdoor e riduzione dell'isola di calore, calcolabili attraverso gli strumenti predisposti nell'ambito del progetto CLARITY o altri metodi di simulazione.
- **Conservazione dei caratteri morfologici (2.2.4)**, che impone di garantire il mantenimento dei profili morfologici esistenti, salvo quanto previsto nei piani di difesa del suolo, può rappresentare un'opportunità per la definizione di opportune azioni di riconfigurazione morfologica dei suoli, anche sotto il profilo altimetrico, delle pendenze e delle aree di deflusso, tese a ridurre il rischio di allagamento superficiale da precipitazioni estreme, valutabile attraverso gli strumenti predisposti nell'ambito del progetto CLARITY o altri metodi di simulazione.
- **Approvvigionamento energetico (2.2.5)**, che prevede la progettazione di un sistema di approvvigionamento energetico (elettrico e termico) in grado di coprire in parte o in toto il fabbisogno attraverso fonti rinnovabili (quali centrali di cogenerazione/trigenerazione, parchi fotovoltaici o eolici, collettori solari termici per il riscaldamento di acqua sanitaria, impianti geotermici a bassa entalpia, sistemi a pompa di calore, impianti a biomassa), può rappresentare un'occasione per lo sviluppo di Comunità Energetiche ai sensi del D.Lgs. 162/2019, con un approccio alla mitigazione climatica più efficace perché affrontato per gruppi di edifici anziché per edifici singoli, introducendo opportunità rilevanti per il contrasto al fenomeno della "povertà energetica", con particolare riferimento a interventi di edilizia residenziale pubblica.
- **Riduzione dell'impatto sul microclima e dell'inquinamento atmosferico (2.2.6)**, che prevede, in aggiunta agli aspetti inclusi nel criterio 2.2.3, il rispetto di un Indice di Riflessione Superficiale (SRI) pari a 29 per le superfici esterne pavimentate ad uso pedonale o ciclabile (percorsi pedonali, marciapiedi, piazze, cortili, piste ciclabili, ecc.), obbligo esteso anche alle strade carrabili e ai parcheggi negli ambiti di protezione ambientale (es. parchi e aree protette) e pertinenziali a bassa intensità di traffico. Per le coperture deve essere privilegiato l'impiego di coperture a tetto verde, mentre in caso di coperture non verdi, i materiali impiegati devono garantire un indice SRI di almeno 29 per coperture con pendenza maggiore del 15%, e di almeno 76, per coperture con pendenza minore o uguale al 15%. Le tipologie di superfici riflettenti da inserire, così come i benefici legati alla realizzazione dei tetti verdi possono essere valutate in base alle prestazioni raggiungibili in termini di comfort indoor/outdoor e riduzione dell'isola di calore, nonché di riduzione del rischio di allagamento superficiale da precipitazioni estreme, valutabili attraverso gli strumenti predisposti nell'ambito del progetto CLARITY o altri metodi di simulazione.

- **Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo (2.2.7)**, che impone la conservazione e/o ripristino della naturalità degli ecosistemi fluviali per tutta la fascia ripariale esistente anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche provinciali (inclusi gli alvei e il divieto di immissioni di reflui non depurati), azioni di ripulitura e manutenzione programmate, azioni di ingegneria naturalistica per la riduzione del rischio idrogeologico e il corretto deflusso delle acque reflue nei canali di drenaggio superficiali, può includere valutazioni circa la realizzazione di bacini di ritenzione e sistemi di raccolta e diversione delle acque reflue in rapporto alle condizioni di rischio allagamento superficiale da precipitazioni estreme, valutabile attraverso gli strumenti predisposti nell'ambito del progetto CLARITY o altri metodi di simulazione.
- **Infrastrutturazione primaria (2.2.8)**, che include aspetti legati alla raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche, alla di irrigazione delle aree a verde pubblico, ai sottoservizi/canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche, può rappresentare un'opportunità per l'integrazione di infrastrutture verdi/blu con "ibride" (in parte naturali e in parte ingegnerizzate) che, in sinergia con i criteri 2.2.2 e 2.2.3, possono integrare aree di stoccaggio di acqua destinata a scopi irrigui e di pulizia stradale finalizzate a ridurre il carico sui sistemi fognari in caso di forti piogge, oppure utilizzate in dispositivi di raffrescamento (canalette superficiali, lame d'acqua superficiali, acqua vaporizzata in corrispondenza di attrezzature urbane) da attivare durante i periodi di ondata di calore.
- **Infrastrutturazione secondaria e mobilità sostenibile (2.2.9)**, che introduce distanze minime tra abitazioni e sistemi di trasporto pubblico, nonché specifiche per la realizzazione di reti ciclabili, può rafforzare le previsioni del PUMS integrando le misure previste con interventi a scala di quartiere/isolato sinergici con gli obiettivi del livello direttore del piano. Le prescrizioni legate alla presenza di elementi verdi che fungano da barriera tra il traffico automobilistico e le reti ciclopedonali contribuiscono a migliorare le condizioni di comfort outdoor.
- **Rapporto sullo stato dell'ambiente (2.2.10)**, che introduce l'obbligo per il progettista di produrre informazioni circa il programma di interventi di miglioramento ambientale del sito di intervento, può includere un rapporto specialistico circa che descriva in maniera esplicita gli obiettivi legati alla mitigazione e all'adattamento climatico (che includano dati specifici sulle previsioni climatiche in rapporto agli scenari di emissione rilevanti) e quali strategie e misure sono introdotte nel progetto per contribuire al loro raggiungimento.

Interventi che riguardano "edifici singoli"

I seguenti criteri CAM si applicano a interventi quali "Nuovi edifici", "Demolizioni e ricostruzioni", "Ampliamenti volumetrici", "Ristrutturazioni Importanti di 1 livello", "Ristrutturazioni Importanti di 2 livello $\geq 2500 \text{ m}^2$ ", "Ristrutturazioni Importanti di 2 livello $< 2500 \text{ m}^2$ con interventi di Riqualficazione energetica", "Ristrutturazione rilevante (D.lgs. 28/11) per il 100% $> 1000 \text{ m}^2$ ".

- **Diagnosi e prestazione energetica (2.3.1-2.3.2)**, che introduce parametri più restrittivi rispetto ai limiti previsti dal DM 26/06/2015, nonché prescrizioni relative alla termica areica interna periodica (Cip), può incidere in maniera rilevante sulle prestazioni energetiche nella stagione estiva, migliorando le condizioni di comfort indoor e riducendo i consumi energetici durante le ondate di calore.
- **Approvvigionamento energetico (2.3.3)**, che introduce parametri più restrittivi rispetto ai limiti previsti dal D.lgs. 28/2011, può rappresentare un'occasione per lo sviluppo di Comunità Energetiche ai sensi del D.lgs. 162/2019, prevedendo che edifici pubblici possano produrre surplus di energia da mettere in rete a servizio di utenze domestiche, con particolare riferimento a interventi di edilizia residenziale pubblica.
- **Risparmio idrico (2.3.4)**, che prevede la raccolta delle acque piovane per uso irriguo e/o per gli scarichi sanitari (da applicare anche a interventi di ristrutturazione laddove sia tecnicamente possibile), può contribuire a ridurre il carico sui sistemi fognari in caso di forti piogge, e l'impiego di acqua recuperata in dispositivi di raffrescamento outdoor (canalette superficiali, lame d'acqua superficiali, acqua vaporizzata in corrispondenza di attrezzature urbane) può ridurre le condizioni di stress termico in periodi di ondata di calore.

- **Qualità ambientale interna (2.3.5)**, che introduce considerazioni circa l'orientamento degli ambienti interni in funzione degli usi, la presenza di dispositivi di schermatura finalizzate alla riduzione del surriscaldamento estivo garantendo al contempo illuminazione naturale in inverno, dispositivi di aerazione naturale e ventilazione meccanica controllata basati sul recupero di calore e su minime dispersioni termiche esterne, oltre a garantire condizioni di comfort indoor estivo prevalentemente attraverso sistemi passivi (introducendo importanti indicatori di controllo quali il PMV - Voto Medio Previsto e il PPD - Percentuale Prevista di Insoddisfatti), influisce positivamente sulle condizioni di isola di calore, fortemente legati alle emissioni termiche degli impianti di condizionamento.
- **Specifiche tecniche dei componenti edilizi (2.4)**, che introduce importanti criteri legati alla disassemblabilità a fine vita, all'impiego di materiali locali, riciclabili e con un contenuto adeguato di materia riciclata, può influire in modo determinante sulle emissioni di gas climalteranti legate al ciclo di vita dei prodotti. La contabilizzazione delle emissioni evitate in rapporto a scelte appropriate per materiali, prodotti e sistemi edilizi può rappresentare un ulteriore elemento di rendicontazione per il PAESC, come contributo locale alla mitigazione del cambiamento climatico.

1.2 Interventi in fase di realizzazione

Raccomandazioni di carattere generale

Per gli interventi in fase di realizzazione, le opportunità di integrazione di misure per l'adattamento climatico sono limitate, ma può non essere trascurabile seppur limitata a elementi di finitura, di arredo e attrezzatura. È opportuno effettuare una valutazione in corso d'opera circa la rispondenza di alcune scelte progettuali con gli obiettivi di adattamento, prevenendo, qualora attuabili, minime modifiche al progetto

Edilizia

- La vegetazione in copertura dovrà essere prevista e dimensionata in modo da ottenere una distribuzione omogenea a scala di quartiere, così da garantire una riduzione diffusa dell'effetto isola di calore urbana e quindi della temperatura media dell'aria.
- In caso di inserimento di specie arboree o arbustive in copertura sono da privilegiare soluzioni a basso impatto manutentivo.

Mobilità e trasporti

- Nella riconfigurazione delle strade carrabili nelle aree di progetto, valutare la possibilità di realizzazione di stratificazioni permeabili e la scelta di materiali di finitura di colore medio, evitando asfalti scuri che determinano temperature superficiali molto elevate, incidendo negativamente sulle condizioni di comfort.
- Le superfici verdi nei pressi degli assi carrabili riducono l'effetto isola di calore aumentando la traspirabilità e riducendo la temperatura dell'aria. Valutare l'opportunità di inserimento ai lati della carreggiata o in cordature spartitraffico di alberi a medio-alto fusto (da valutare a seconda della sezione stradale) permette la creazione di zone d'ombra che limitano l'irraggiamento diretto della superficie stradale.
- Valutare la possibilità di inserimento di trincee filtranti o bioswales posizionate a lato delle strade principali, selezionando le specie vegetali in base alla loro capacità di resistere a periodi di allagamento, e piantate in modo da rallentare il flusso d'acqua assorbendolo. Sono da privilegiare arbusti, cespugli, e piante autoctone perenni con ridotta necessità manutentiva; è possibile inserire anche sassi e pietrisco per spezzare i flussi d'acqua e ridurre la velocità di deflusso. Sono da evitare alberi da frutto o con radici poco profonde ed estese che possano danneggiare il manto stradale.

- Valutare l'opportunità di inserimento di canalette drenanti continue favorisce il corretto deflusso delle acque piovane dalla strada e il loro incanalamento nel sistema fognario, rispetto all'impiego di semplici zanelle con caditoie puntuali.
- Valutare la possibilità di integrazione di postazioni di ricarica per i veicoli elettrici in fase di realizzazione di nuovi marciapiedi.
- In caso di aree di sosta lungo le carreggiate stradali ricavati dai marciapiedi valutare la capacità di drenaggio complessivo del sistema strada-marciapiede, massimizzando il deflusso verso superfici filtranti quali aree verdi.
- In caso di realizzazione di parcheggi interrati, valutare l'opportunità di realizzare la soletta di copertura utilizzando una stratificazione da tetto verde, opportunamente raccordata con aree pavimentate, privilegiando sistemi a drenaggio continuo, posizionato al di sotto di un unico strato filtrante.

Pianificazione territoriale e verde pubblico

- Prevedere, nelle aree adibite a parcheggio, l'opportunità di realizzare pavimentazioni con materiali permeabili, privilegiando ove possibile pavimentazioni con giunto inerbato.
- Effettuare una valutazione circa le caratteristiche di albedo e riflettività delle pavimentazioni impiegate, valutando la possibilità di bilanciare la presenza di superfici riflettenti in rapporto alla presenza di ombreggiatura, evitando l'impiego di finiture chiare in aree troppo esposte alla radiazione solare, nelle quali vanno privilegiati colori medi.
- Verificare, in caso di piantumazioni arboree, che le specie vegetali siano selezionate in rapporto agli spazi disponibili, prevedendo adeguati spazi per la messa a dimora in base alla crescita completa delle piante, oltre che agli obiettivi di progetto per quanto riguarda l'ombreggiatura di marciapiedi e piazze.
- Valutare la possibilità di integrare, lungo i marciapiedi e i percorsi in aree verdi attrezzate, alberature disposte in filari continui, in modo da creare un'ombreggiatura continua delle aree destinate al passeggio, dei piani terra degli edifici e degli spazi attrezzati eventualmente presenti (ad esempio dehors). Gruppi di alberi o singoli alberi di grandi dimensioni possono essere posizionati in piazzali più ampi, in funzione delle destinazioni d'uso degli spazi aperti.

1.3 Interventi completati

Per gli interventi completati occorre effettuare valutazioni circa i benefici in termini di adattamento climatico ottenuti, attraverso l'impiego degli strumenti di simulazione sviluppati nell'ambito del progetto CLARITY, in modo da individuarne l'impatto rispetto agli indicatori previsti dal PAESC (cfr. Zuccaro et al., 2020).

Specifiche azioni di monitoraggio attivo devono riguardare:

- Le prestazioni energetiche effettive degli edifici realizzati o riqualificati
- La condizione del manto stradale e l'assenza di lesioni superficiali che possono facilitare infiltrazioni di acque meteoriche e conseguenti fenomeni di avvallamento o voragini.
- L'effettiva azione drenante svolta dalle pavimentazioni permeabili impiegate.
- Le condizioni di salute delle alberature e la loro efficacia in termini di ombreggiamento, valutando la possibilità di impiegare sistemi di monitoraggio smart (anagrafe degli alberi con microchip per la gestione dei cicli manutentivi) che permette di avere un quadro complessivo della salute della vegetazione, ottenendone il massimo beneficio climatico.
- La regolare manutenzione dei tetti verdi e delle aree a utilizzo orto urbano, e rendere disponibili per i fruitori degli stessi gli strumenti necessari ad un corretto utilizzo di questi spazi.



Area Programmazione della mobilità

PG/2021: 574164 del 26 luglio 2021

Al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa

e p.c.

Al Vice Sindaco

Oggetto: piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società *Centro città srl* per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica *Redaelli* che interessa quota parte dell'ambito 19 della *Variante al piano regolatore generale* – conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/1990 – parere di competenza

Codesto Servizio, con nota n. 430459 del 31 maggio 2021, ha indetto, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/1990, la conferenza di servizi, da svolgersi in forma semplificata e modalità asincrona, finalizzata all'acquisizione dei pareri di competenza sulla proposta di piano in oggetto.

La proposta di piano interessa l'area della ex fabbrica *Redaelli*, delimitata da via Arenaccia, via della Piazzolla, le rampe del Campo e via Don Bosco e inclusa nell'ambito 19 della *Variante al piano regolatore generale* approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Tale proposta costituisce una variante rispetto al piano di recupero, interessante la medesima area, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 387 del 30 aprile 2009 e successivamente modificato, con riferimento alla sola convenzione, con deliberazione n. 196 del 23 febbraio 2011.

La proposta di piano in esame, attraverso la conservazione e il restauro del nucleo originario della ex fabbrica *Redaelli*, essenzialmente prevede:

- la realizzazione delle seguenti *opere private*:
 - un centro dedicato alle qualità produttive alimentari della Campania con vendita di prodotti, botteghe e locali per esposizioni e manifestazioni connesse; attività culturali e per la ristorazione;
 - un complesso integrato costituito da attività per il tempo libero e il *fitness*;
 - edifici residenziali multipiano di cui uno destinato a residenze speciali;
 - parcheggi pertinenziali;
- la realizzazione, in parte su area oggetto di cessione, delle seguenti *opere di urbanizzazione secondaria*:
 - un parco lineare di circa 2.600 metri quadrati lungo via Don Bosco, sull'area dell'attuale marciapiede e su quelle dell'ex ferrovia *Alifana*, comprendente parcheggi pubblici a raso e belvederi sull'area orientale della città;
 - un parco pubblico di 2.500 metri quadrati posto al centro dell'area, con ingresso pedonale da via della Piazzolla e da via Don Bosco;
 - un'area destinata a verde attrezzato di 800 metri quadrati, ad angolo tra via della Piazzolla e le rampe del Campo e aperta verso via Arenaccia;
- la realizzazione di *opere di urbanizzazione primaria* consistenti nella riqualificazione della viabilità comunale limitrofa al lotto di intervento e, nello specifico, di via della

Piazzalla e delle rampe del Campo.

Ai fini della formulazione del parere di competenza, si è provveduto a verificare la coerenza della proposta di piano con le previsioni, le scelte strategiche e i principi contenuti nei seguenti strumenti di pianificazione dei trasporti approvati o *in itinere*:

- *Piano comunale dei trasporti*, approvato dal Consiglio comunale con deliberazioni nn. 90 e 91 del 18 marzo 1997;
- *Programma urbano dei parcheggi*, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 283 del 3 agosto 1999 e dalla Giunta regionale della Campania con deliberazione n. 7495 del 16 novembre 1999;
- *Piano della rete stradale primaria*, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 244 del 18 luglio 2002;
- *Piano delle 100 stazioni*, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 60 del 18 dicembre 2006;

Piano urbano della mobilità sostenibile (PUMS), il cui *livello direttore* è stato approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 434 del 30 maggio 2016.

In particolare, con riferimento all'area interessata dalla proposta di piano in oggetto, il *Piano della rete stradale primaria*, allegato quale parte integrante alla *Variante al piano regolatore generale*, prevede espressamente, nell'ambito degli *interventi per la realizzazione della rete stradale primaria*, la realizzazione di una nuova rampa, a una corsia, di collegamento tra via Arenaccia e via Don Bosco, al fine di garantire continuità a tale direttrice e assicurare fluidità alla circolazione dei veicoli pubblici e privati.

Coerentemente con la suddetta previsione, l'allora Servizio *Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto* (attuale Servizio *Pianificazione strategica della mobilità e PUMS*), con nota n. 771 dell'11 luglio 2007, nel formulare il parere di competenza in ordine al piano di recupero poi approvato con la citata deliberazione di Giunta comunale n. 587/2009, si è espresso positivamente in relazione alla proposta di riconfigurare le rampe del Campo, caratterizzate dalla presenza di un tornante, realizzando, in sostituzione di esse, una strada ad andamento pressoché rettilineo e a senso unico di marcia dotata di un marciapiede di circa 2,00 metri di larghezza, in quanto tale soluzione avrebbe garantito la possibilità di utilizzare la rampa di collegamento tra via Arenaccia e via Don Bosco anche per il transito dei mezzi del trasporto pubblico di superficie, con effetti positivi in termini di accessibilità all'area.

A tale proposito, nell'elaborato *GE-RO2 Relazione del piano* si specifica che *nella variante, su richiesta della Direzione Pianificazione del Comune, le rampe del Campo vengono conservate nell'attuale conformazione, poiché storicamente riferibile all'impianto ottoneovecentesco dell'area e quindi non più riconfigurate in un nuovo tracciato (come previsto nel PTA vigente)*.

Si prende atto pertanto, che il nuovo piano prevede, a seguito della suddetta prescrizione, la conservazione delle rampe del Campo nell'attuale conformazione. Si rappresenta, tuttavia, che la soluzione proposta, rispetto a quella pianificata, garantisce un minor livello di servizio dal punto di vista della fluidità della circolazione veicolare, anche in considerazione delle nuove funzioni previste nell'area e dei conseguenti nuovi carichi urbanistici.

In ogni caso, fermo restando quanto sopra rappresentato e in considerazione della prescritta conservazione delle rampe del Campo nella conformazione attuale, non si rilevano motivi

ostativi all'approvazione della proposta di piano, che, attraverso gli interventi di riqualificazione previsti, contribuisce al miglioramento della viabilità interessata.

Si ritiene tuttavia opportuno formulare le osservazioni di seguito riportate, riguardanti essenzialmente l'intervento sulle rampe del Campo.

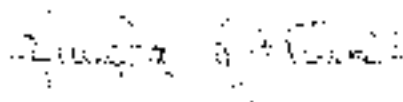
A tale riguardo - evidenziato che gli elaborati progettuali non risultano adeguatamente quotati al fine di verificare le dimensioni della carreggiata e dei marciapiedi nonché le relative pendenze - si segnala che il *Regolamento viario* approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 210 del 21 dicembre 2001, al paragrafo 1.3 dell'*Appendice I-Elenco delle strade*, inserisce la rampa del Campo tra le *strade primarie ordinarie*, assimilandole, secondo quanto previsto all'art. 4, a strade di tipo *E*, ai sensi dell'art. 2 del *Codice della strada* (d.lgs. 285/1992 e suoi aggiornamenti successivi).

Lo stesso Regolamento, all'art. 13, prevede che nelle attività di riallestimento della viabilità primaria vada perseguito l'obiettivo di uniformare le prestazioni delle strade mediante la diffusione di una sezione tipo composta, tra l'altro, da due marciapiedi di larghezza pari o superiore a 2,00 metri.

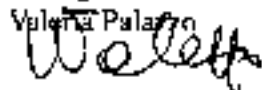
Perimenti, gli interventi su strade esistenti vanno progettati prevedendo, per quanto possibile, un adeguamento delle caratteristiche geometriche degli assi stradali alle *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade* di cui al d.m. 6792/2001, che prescrivono un'ampiezza dei marciapiedi pari ad almeno 1,50 metri.

Si segnala, pertanto, la necessità di fornire, nei successivi livelli di progettazione, adeguata motivazione tecnica là dove il progetto prevede ampiezze inferiori dei marciapiedi nonché di fornire indicazioni circa gli accorgimenti posti in essere per l'accessibilità delle rampe da parte di qualunque tipo di utenza, considerato che le stesse costituiscono l'unico collegamento tra via Don Bosco, gli spazi pubblici interni all'area di piano e via della Piazzola percorribile da soggetti diversamente abili.

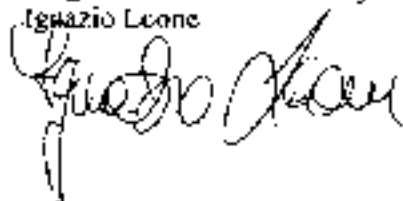
Il funzionario P.O.
Anna Rita Affortunato



Il dirigente del Servizio Sviluppo della mobilità sostenibile

Valeria Palazzini


Il responsabile d'Area
dirigente del Servizio Pianificazione strategica della mobilità e PLMS
Ignazio Leone



all.)



COMUNE DI NAPOLI
AREA INFRASTRUTTURE

Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche

POSTA IN USCITA

Prot. n. FG/2021/584324

del 29/07/2021

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
cod. 9.17.0.0.0

E p.c. Al Rti Citelum SA - Elettrovit Srl
citelumilluminazione@legalmail.it

OGGETTO: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. Trasmissione integrazioni e nuovo termine perentorio per invio pareri - **Parere di competenza**

Facendo seguito alla nota prot. n. PG/2021/466976 del 14/06/2021, con la quale è stata indetta la conferenza di servizi in forma semplificata ed asincrona, per l'acquisizione dei pareri di competenza sulla proposta di cui trattasi,

VISTI:

- il D.M. n. 236 del 14.06.1989 e ss. mm. e ii.;
- la normativa C.N.R. - "CATALOGO DELLE PAVIMENTAZIONI STRADALI";
- il D.P.R. n. 503/96 del 14/07/1996 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- il D.M. n. 6792 del 05.11.2001 - "NORME FUNZIONALI E GEOMETRICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE STRADE" e ss. mm. e ii.;
- normativa UNI EN 13201:2016 "Illuminazione stradale - Parte 2: Requisiti prestazionali - Parte 3: Calcolo delle prestazioni - Parte 4: Metodi di misurazione delle prestazioni fotometriche", UNI 11248:2016 "Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche";

- la Legge Regionale n. 12/2002 "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente per la tutela dell'attività svolta dagli osservatori astronomici professionali e non professionali e per la corretta valorizzazione dei centri storici";
- Il Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 27 settembre 2017;
- il Regolamento Viario del Comune di Napoli (D.C.C. n.210/2001);

VISTE la Disposizione del Direttore Generale n. 9 del 06/03/2019;

relativamente all'infrastruttura stradale primaria, si rappresenta quanto segue.

La proposta presentata prevede la riqualificazione del marciapiede di via Don Bosco prospiciente l'ex fabbrica Radaelli mediante l'ampliamento, il ridisegno e la ripavimentazione con cubetti di pietra lavica, la piantumazione di essenze arboree e l'apposizione di arredo urbano. Nell'area del marciapiede vengono inoltre ricavate asole da adibire a parcheggi pubblici, pavimentate con cubetti di pietra lavica.

Tuttavia dall'esame degli elaborati trasmessi non si evincono le caratteristiche costruttive e dimensionali degli strati di sottofondo. Gli elaborati dovranno essere, pertanto, integrati con relazioni di calcolo.

Inoltre, al fine di aumentarne la durabilità dell'intervento e diminuire la necessità di interventi manutentivi, per i parcheggi pubblici a raso ricavati nello spazio pedonale si prescrive l'utilizzo di una pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Per quanto attiene agli aspetti connessi all'illuminazione pubblica si rappresenta quanto segue. È necessario innanzitutto premettere che le esistenti porzioni di impianto a servizio delle aree di interesse sono dotate di alimentazione del tipo in serie. Pertanto, nell'ottica di una più efficiente ed economica gestione dell'impianto, i nuovi interventi dovranno prevedere il ricorso alla medesima tecnologia.

Nello specifico la proposta progettuale trasmessa prevede:

- per la Rampa del Campo lo spostamento di soli due sostegni interferenti con la riconfigurazione della strada nel tratto di intersezione con via Piazzolla e l'integrazione con luci di accento (faretti incassati) nei rivestimenti con bassorilievi dei muri della Rampa. Per quanto attiene allo spostamento degli esistenti punti luce si dovrà prevedere la realizzazione delle opere civili ed elettriche necessarie allo spostamento dei sostegni stessi. Nello specifico dovranno essere dimensionati e realizzati nuovi blocchi di fondazione, nel rispetto delle normative di settore, realizzati nuovi pozzetti e le necessarie opere elettriche. Quanto al sistema di illuminazione d'accento, considerato che tali elementi non sono compatibili con la tecnologia dell'impianto esistente, sono facilmente vandalizzabili (con notevoli costi di gestione) e non sono strettamente funzionali a garantire le corrette condizioni di illuminazione (pertanto non in linea con gli obiettivi di risparmio energetico), esso dovrà essere stralciato dal progetto;
- per via Piazzolla la trasformazione dell'impianto esistente, costituito da pali e bracci a muro con linea aerea, mediante la realizzazione di una nuova porzione di impianto con linea interrata e paline da 6,0 m equipaggiate con corpi illuminanti ornamentali a led. Si precisa che dovrà essere prevista l'installazione di corpi illuminanti adatti per l'impianto serie ovvero dotati di raddrizzatore integrato conformi alle caratteristiche riportate nella scheda prestazionale allegata. Al fine di riservare la possibilità di

implementare, a completamento degli interventi di efficientamento dell'impianto, tecnologie per la regolazione di flusso direttamente da cabina, i corpi illuminanti dovranno essere privi di sistemi di regolazione. Nello specifico atteso che è attualmente in corso di istruttoria per la prossima approvazione il progetto di efficientamento energetico delle porzioni di impianto pubblico alimentate dai circuiti afferenti alla cabina Malta, tra cui ricade l'ambito di intervento, si ritiene opportuno, al fine di garantire l'uniformità delle prestazioni dell'impianto oltre che una efficiente ed economica gestione dello stesso, prevedere le medesime tipologie di elementi (intesi sia come sostegni che corpi illuminanti) le cui schede tecniche potranno essere richieste dai progettisti dell'intervento in oggetto al Rti Citelum - Elettrovit, che legge per conoscenza, cui risulta affidata la progettazione e la realizzazione degli interventi del piano per l'efficientamento energetico dell'impianto di pubblica illuminazione;

- per il parco lineare su via Don Bosco, parco centrale e relative rampe di collegamento al parco lineare, e per la piazza alberata (urbanizzazioni secondarie) la realizzazione di nuove porzioni di impianto di illuminazione con impiego di paline da 4,0 m con corpi illuminanti a led, faretti da incasso, linee led da incasso e a parete. Come già rappresentato al punto precedente i sistemi ad incasso non sono compatibili con la tecnologia dell'impianto e con le esigenze di gestione dello stesso e risultano, nello specifico, in contrasto con la legge regionale 12/02 che limita la dispersione del flusso luminoso verso l'alto e vieta l'illuminazione di elementi del paesaggio di origine naturale. Quanto alle paline si valuti la possibilità di ricorrere ad elementi di altezza 6,0 m f.t. (anziché 4,0 m f.t.) al fine di ottimizzare la distribuzione dei centri luminosi e limitare le possibili vandalizzazioni. Per quanto attiene alla scelta dei corpi illuminanti si richiama quanto riportato al punto precedente. Si chiede, inoltre, una stima delle potenze richieste al fine di individuare, sulla base delle disponibilità di carico sui circuiti degli adiacenti tratti di impianto, i punti di allaccio alla rete esistente.

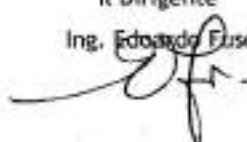
È infine il caso di precisare che, per quanto attiene alla fontana a gradoni illuminata, la cui realizzazione è prevista nel Parco Centrale, atteso che questo Servizio non gestisce le fontane pubbliche, dovrà essere prevista l'attivazione di una fornitura in bassa tensione dedicata da trasferire al soggetto deputato alla gestione della fontana stessa.

Per tutti gli aspetti di dettaglio inerenti alla progettazione e realizzazione delle porzioni di impianto di illuminazione si rimanda alle allegate prescrizioni.

Tutto ciò premesso, si rimane in attesa dell'aggiornamento del progetto in relazione agli aspetti sopra esaminati.

Si precisa, infine, che il presente parere è rilasciato per quanto di precipua competenza di questo Servizio. Pertanto la sua efficacia è subordinata, comunque, ad ogni altra concessione, autorizzazione, permesso, parere o nulla osta che l'istante sia tenuto a richiedere ad altri Servizi di questo Ente, altri Enti o Amministrazioni in base alle normative vigenti, la cui assenza rende il presente inefficace.

Il Dirigente
Ing. Edoardo Fusco



ID
MTG





Area Infrastrutture
Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche

*PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI NUOVE PORZIONI
E RIQUALIFICAZIONE DI PORZIONI ESISTENTI
DELL'IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE CITTADINO:
INDIRIZZI E PRESCRIZIONI OPERATIVE*

Il progetto delle nuove porzioni dell'impianto di pubblica illuminazione o di riqualificazione di quelle esistenti, dovrà essere redatto in conformità alla normativa vigente in materia, in particolare:

- Normative europee UNI EN 13201:2016 “Illuminazione stradale – Parte 2: Requisiti prestazionali – Parte 3: Calcolo delle prestazioni – Parte 4: Metodi di misurazione delle prestazioni fotometriche”;
- UNI 11248:2016 “Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche”;
- Legge Regionale n. 12/2002 “Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente per la tutela dell'attività svolta dagli osservatori astronomici professionali e non professionali e per la corretta valorizzazione dei centri storici”.

Il progetto, comprendente relazione descrittiva, planimetria indicativa con posizionamento punti luce, schemi unifilari, sezioni rappresentative stato di fatto e di progetto e calcolo illuminotecnico, dovrà essere sottoposto all'esame del servizio Grandi Reti Tecnologiche e Illuminazione Pubblica.

Di seguito si riportano le prescrizioni esecutive di dettaglio:

- il cavidotto per alloggio cavi deve essere costituito da almeno due tubazioni isolanti (rigida in PVC da diametro 110 mm), di cui una utilizzata dalle linee in questione ed una vuota e protetta contro le occlusioni per future eventuali esigenze. Le tubazioni devono essere disposte ad una profondità di almeno 0.80 m, opportunamente protette e segnalate da mattoni rossi, in misura di n. 8 per ml, o da nastro riportante l'indicazione “illuminazione pubblica”. In attraversamento di carreggiata o in caso di mancanza di idonea profondità di posa delle tubazioni devono essere utilizzate tubazioni di acciaio;
- la linea di terra deve essere costituita da treccia di rame nuda da 35mmq o da treccia di acciaio da 50 mmq, e deve essere posata direttamente nel terreno alla stessa profondità del cavidotto;
- i pozzetti devono avere, in pianta, luce netta non inferiore a 0.70x0.70m. Nei pozzetti devono, inoltre, essere posizionati idonei paletti dispersori (1 paletto in ogni pozzetto collegato alla linea di terra);
- i chiusini in ghisa devono essere di idonea resistenza e portanza e dotati di logo del Comune di Napoli riportante l'indicazione “illuminazione pubblica”;
- per le porzioni di impianto in serie gli alimentatori in muffola di alluminio, aventi caratteristiche compatibili col tipo di lampada/apparecchiatura installata, devono essere dotati di morsetto di allacciamento cavi, per circuiti in serie, con tensione di esercizio 5kV, grado di protezione IP 67 certificato, per installazione sotterranea e all'aperto;
- i plinti devono avere dimensioni idonee secondo le indicazioni di calcolo fornite dal progettista. E' cura dello stesso progettista valutare l'iter da seguire ai fini del rispetto del DM 14/01/18 e della L.R. 9/83. Il foro di attesa per l'alloggiamento del palo deve essere non inferiore a 25 cm, e comunque almeno pari al diametro di base del palo maggiorato di 10 cm per garantire la corretta installazione del palo;
- le tubazioni di raccordo tra i pozzetti e i pali devono essere isolate corrugate da 80 mm di diametro;
- per porzioni di impianto in serie i cavi devono essere del tipo RG7H1R unipolare 1x10 mmq o 1x16 mmq, salvo diversa indicazione del progettista, per energia in media tensione, non propagante incendio, ridotta emissione di sostanze e gas corrosivi, fumi opachi e gas tossici, isolato con base di gomma epr ad alto modulo, per tensione da 6kv, con marcatura metrica progressiva. Per porzioni di impianto in derivazione i cavi devono essere del tipo flessibile FG7OR per energia in bassa tensione, non propagante incendio, isolato con base di gomma hepr ad alto modulo, per tensione da 0,6 a 1 kv, con marcatura metrica progressiva, di sezione adeguata secondo le indicazioni di calcolo;

- i pali di acciaio zincato, tronco-conici o rastremati, devono essere di adeguato spessore e dalla geometria semplice, privi di facili appigli ed ogni apertura di sorta, allo scopo di evitare improprie installazioni e/o manomissioni che possano creare condizioni di pericolo, e dotati di manicotto di rinforzo di lunghezza 400 mm in acciaio saldato alla sezione di incastro del palo. I pali devono essere dotati di marcatura CE e di certificazione di conformità alla UNI EN 40 rilasciata da un organismo notificato ai sensi della vigente normativa europea. I pali devono essere dotati di targhetta metallica di identificazione dell'anno di costruzione fissata con rivetti. I pali devono essere ricavati dalla laminazione a caldo di tubi di acciaio normalizzato ERW S275 JR UNI-EN 10025. La zincatura a caldo deve essere ottenuta da processo di immersione conforme alla normativa UNI EN ISO 1461. Il processo di verniciatura a polvere deve essere ottenuto previo trattamento del palo con sostanze a base di soluzioni acquose, risciacquo, asciugatura con aria calda e applicazione di polveri del tipo poliesteri, processo di polimerizzazione per cottura in forno ad aria calda, senza difetti superficiali. Il colore dei pali deve essere, salvo diverso concordamento, verde muschio RAL 6005;
- le armature per illuminazione stradale devono essere, salvo diversa indicazione, del tipo a LED dotate di corpo e copertura in alluminio pressofuso, con verniciatura a polveri epossidiche. Resistente ai raggi UV e agli agenti atmosferici. Grado di protezione IP 66, isolamento classe I. Potenza e fotometria adeguate all'installazione secondo le indicazioni del calcolo illuminotecnico. Resa cromatica 75 - colore luce tra 3000 - 4000K. Il corpo illuminante deve essere provvisto di certificazione ENEC rilasciata da un organismo notificato e dotato di marchio CE di conformità del prodotto alle direttive della Comunità Europea. Le prestazioni dei corpi illuminanti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto del Ministero dell'Ambiente n. 27 settembre 2017 avente ad oggetto i criteri ambientali minimi per l'acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica. Per le ulteriori indicazioni in merito ai corpi illuminanti a led per impianto serie, si allega la scheda con le specifiche tecniche di dettaglio.

L'impianto dovrà essere realizzato in classe di isolamento I. L'impresa esecutrice ad ultimazione lavori dovrà fornire agli uffici dell'Amministrazione, sia in formato elettronico che cartaceo, gli elaborati as-built (anche in formato dwg per facilitare l'aggiornamento della consistenza) con indicazione del posizionamento della canalizzazioni e delle caratteristiche di tutti i componenti installati, le relative schede tecniche e manuali d'uso e manutenzione, relazione tecnica contenente tra l'altro la descrizione dell'impianto e l'indicazione della potenza complessiva installata, le eventuali misurazioni illuminotecniche, i risultati delle prove di isolamento e continuità con relative schede ove necessarie, il certificato di regolare esecuzione e conformità dell'impianto alla normativa vigente, il certificato di collaudo ovvero, qualora sussistano le condizioni per la consegna anticipata, i documenti di cui all'art. 230 del d.P.R. 207/2010. Qualora sia previsto l'impiego di componenti (in particolare pali e corpi illuminanti) di tipologie diverse da quelle sopra indicate ovvero diverse da quelle di uso corrente per l'impianto cittadino, dovrà essere inoltre consegnata una scorta di magazzino del 10% per le esigenze connesse alla gestione dell'impianto. Per le nuove porzioni di impianto in derivazione dovrà essere attivata, a cura dell'impresa esecutrice, la nuova fornitura in bassa tensione dedicata, che sarà volturata al Comune di Napoli all'atto della consegna ufficiale.

Il Gestore del servizio pubblica illuminazione, sulla base della documentazione presentata, procederà all'esecuzione delle verifiche di rito. Solo ad esito positivo delle suddette verifiche le nuove porzioni di impianto saranno prese in carico dal Gestore del servizio e gestite e condotte per conto dell'Amministrazione.

SPECIFICHE TECNICHE APPARECCHI ILLUMINANTI LED PER IMPIANTI SERIE

Specifiche parametri qualitativi, funzionali e normativi minimi richiesti per apparecchi illuminanti a led da impiegarsi su impianti con alimentazione in serie.

SPECIFICHE TECNICHE MINIME DI PRODOTTO COMUNI A TUTTI GLI APPARECCHI ILLUMINANTI PER IMPIANTI SERIE		TIPO APPARECCHIO			
		Stradale	Arredo Urbano	Proiettori per uso gallerie	Artistici - Moduli Retrofit
Apparecchio	Materiale (Attacco-Dissipatore-Telaio-Copertura)	Alluminio pressofuso UNI EN 1706			/
	Classe di Isolamento	Classe I (a richiesta Classe II)			
	Grado di protezione minimo Norma IEC 60529	IP 66 IK 07 Totale	IP 65 IK 07 Totale	/	
	Conformità Prodotto Regolamento UE 1194/2012	marcatrice CE			
	Qualità prodotto	marcatrice ENEC-03 - IMQ			
	Tipi di installazione	Braccio o Testa palo	/	/	/
	Inclinazione	minima $\pm 15^\circ$	/	/	/
	Montaggio	Diam. 60mm \div 76mm			/
	Moduli LED	Gruppo ottico rimovibile in campo			/
	Cablaggio	Rimovibile in campo			/
	Vano alimentazione	Apribile senza uso di attrezzi			/
	Connessione elettrica	Sezionatore ad apparecchio aperto			/
Gruppo Ottico	Classificazione Fotometria CIE	Semi Cut-off		/	Semi Cut-off
	Classificazione Fotometria IES	Full cut-off		/	Full cut-off
	Classe di efficienza energetica UE 874/2012	$\geq A$			
	Durata Utile / aspettativa di vita LED gruppo ottico secondo test IES LM80	L80 B10 = 70.000 h			
	Durata Utile / aspettativa di vita LED gruppo ottico secondo test IES TM21	L80 TM21 = 100.000 h			
	Tasso di guasto del LED	CO = 60.000 h			
	Resa Cromatica	≥ 70 CRI			
	Temperatura di Colore	4.000° K (a richiesta da 3.000°K a 5.000°K)			
Tolleranza del Colore iniziale	Compreso all'interno dell' Ellisse a 3 fasi di MacAdam				
Tolleranza del Colore nel tempo	Compreso all'interno dell' Ellisse a 5 fasi di MacAdam				
Alimentazione rete elettrica	Tipo Impianto	Impianti di illuminazione situati all'esterno con alimentazione serie CEI 64-7:2012			
	Corrente nominale primaria di impianto	20A			
	Frequenza nominale rete primaria di impianto	50 Hz			
	Valori di Corrente standard. di ingresso apparecchio illuminante	1A - 1,2A - 1,8A - 3A - 4,6A			
Gruppo di alimentazione	Alimentatore elettrico	Gruppo rettificatore per lampade Led - impianti serie integrato in apparecchio illuminante			
	Grado di protezione minimo Norma IEC 60529	IP 67			
	Conformità Prodotto Regolamento UE 1194/2012	marcatrice CE			
Norme di riferimento	Generali	CEI EN 62471 sicurezza fotobiologica RGO (classe di rischio esente)			Max RG1 con indicazione limitazioni
		CEI EN 60598-1			
		CEI EN 60598-2-3			
		CEI EN 55015			
		CEI EN 61000-3-2			
		CEI EN 61000-3-3			
		CEI EN 61547			
	IEC 62722-2-1				
	Misurazioni prestazioni illuminotecniche	CEI 127			
UNI EN 13032					
UNI 11356					
Garanzia Prodotto	Periodo di garanzia integrale prodotto	≥ 5 Anni			



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Spese e Imp. Edilizia

PG/2021/ 582038 del 28/07/2021

Al Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata presentato dalla società *Centro Città srl* per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al PRG.

Proposta di Variante al PUA già approvato con Delibera GC n. 587/2009.

Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.14 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art.14 bis.

Differimento termini consegna parere.

In riferimento alla nota prot. PG/2021/430459 del 31/05/2021 di indizione CdS e alla successiva nota prot. PG/2021/501669 del 28/06/2021 con cui veniva fissato termine per l'invio dei pareri di competenza, si rappresenta che, considerata la tipologia di intervento e la particolare complessità dell'espressione nel merito del PUA in oggetto, nonché il carico di lavoro attualmente da espletare in ufficio, non è stato possibile rendere in tempo utile il parere di competenza per gli aspetti edilizi.

Ai ogni modo, ci si riserva di far pervenire detto parere nel più breve tempo possibile.

il dirigente
arch. Andrea Crudech

Area Sviluppo Socio Economico e Competitività

Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Protocollo: PG/2021/598418

Data: 04/08/2021

Al Servizio Pianificazione Urbanistica
Attuativa

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società “Centro città srl” per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell’ambito 19 della variante al PRG. Conferenza di servizi ai sensi dell’art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell’art. 14 bis. **Riscontro note prot. PG/430459 del 31/05/2021 e prot. PG/501669 del 28/06/2021**

In riscontro alle Vs. note prot. PG/430459 del 31/05/2021 e prot. PG/501669 del 28/06/2021 relative alla proposta di Piano Urbanistico Attuativo di cui in oggetto, si evidenziano di seguito le considerazioni di competenza di questo Servizio in ordine all’insediamento delle attività commerciali.

Dall’esame della documentazione allegata sul sito Web istituzionale in corrispondenza dell’*Area riservata*, si evince che nella Unità Minima di Intervento definita UMI 1 sarà realizzata una struttura destinata alla vendita di prodotti alimentari di eccellenza e a punti di ristorazione della tradizione culinaria campana, con una superficie di vendita stimata di circa 1.000 mq.

In mancanza di un elaborato grafico che rappresenti in modo specifico tale struttura, riportandone la distribuzione degli spazi interni e la definizione delle superfici e destinazioni d’uso, non è possibile stabilire a quale tipologia di attività la stessa sia riconducibile.

Si precisa, a tal riguardo, e vista la ricorrente definizione della stessa quale “mercato”/”centro mercatale”, che, ai sensi della vigente normativa in materia, non è possibile realizzare in tale struttura un’attività di vendita sotto forma di mercato, in quanto il Testo Unico del Commercio, L.R. 7/2020, all’art. 23 definisce il c.d. “mercato su area privata” quale “area privata adibita all’esercizio dell’attività mercatale per l’offerta integrata di merci al dettaglio, la vendita di prodotti tipici, la vendita di prodotti artigianali, la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, senza installazione di strutture fisse nei posteggi e senza edificazione di volumetrie edilizie nell’area occupata dall’attività mercatale”.

In merito si è espresso anche il SURAP – Sportello Unico Regionale per le Attività Produttive che, con nota prot. PG/175625 del 31/03/2021, ha chiarito che, ai sensi del citato articolo 23 c. 1 lett. c) della L.R. 7/2020 “*all’interno di un mercato su area privata non possono essere presenti strutture fisse, di qualsiasi tipo, nei posteggi, nonché volumetrie edilizie nell’area occupata dall’attività mercatale*”.

La struttura prevista nella Unità UMI 1, pertanto, non potrà configurarsi quale centro mercatale bensì quale media struttura di vendita, eventualmente organizzata sotto forma di centro commerciale.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. 7/2020, la media struttura di vendita si configura quale esercizio di vendita al dettaglio con una superficie di vendita fino a 2.500 mq.; il centro commerciale, invece, quale esercizio di media o grande struttura di vendita nella quale *almeno sei esercizi commerciali sono inseriti in un complesso a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente e sono articolati lungo un percorso pedonale di accesso che consente la diretta comunicazione tra i singoli esercizi.*

L'apertura di tale tipologia di attività è soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. 114/1998 e dell'art. 27 della L.R. 7/2020 e deve essere assicurare:

- 1) un servizio igienico per ogni 1000 mq. e frazioni superiori a 500 mq. e comunque un servizio igienico per persone diversamente abili. Per "servizio igienico" si intende almeno un servizio distinto per sesso, di cui almeno uno utilizzabile dagli utenti diversamente abili (art. 20 Reg. Comunale);
- 2) la disponibilità, nel medesimo contesto funzionale, in proprio o per la gestione di terzi, di almeno un'attività artigianale o un esercizio per la somministrazione di bevande e alimenti o un'attività di servizio per la clientela, come agenzia di viaggi, parafarmacia, spazio organizzato per l'intrattenimento dei bambini sotto sorveglianza, centro per la cura della persona (art. 34 L.R. 7/2020 e art. 20 Reg. Comunale);
- 3) la trasmissione all'ufficio comunale competente del piano di smaltimento dei rifiuti prodotti nell'esercizio commerciale e nelle pertinenze, nonché di raccolta differenziata dei medesimi rifiuti (art. 34 L.R. 7/2020 e art. 20 Reg. Comunale);
- 4) possesso di idonea area di parcheggio realizzata secondo le previsioni dell'art. 35, comma 6 della L.R. 7/2020 e dell'art. 46 del Regolamento Comunale (**vedere allegato**) di superficie pari a: sup. vendita*coefficiente 1,5;
- 5) possesso di idonea area carico scarico merci, di superficie pari a: sup. vendita * coefficiente 0.03;
- 6) possesso di idonea area ad uso pubblico costituita secondo i criteri dell'art. 36 comma 5 della L.R. 7/2020 e dell'art. 47, comma 7 del Regolamento Comunale (**vedere allegato**), di superficie pari a: sup. vendita * coefficiente 0.03.

Dall'esame della documentazione prodotta, risulta la previsione di idonea area parcheggio di superficie pari a 1.500mq, che andrà opportunamente integrata con la previsione delle aree ad uso pubblico e carico scarico merci secondo quanto sopra evidenziato.

Risulta, altresì, la previsione, nelle Unità UMI 5-6-7, di attività commerciali al piano terra in immobili destinati alla residenza, per l'insediamento delle quali dovrà essere garantito il requisito del possesso di idonea destinazione d'uso di tipo

commerciale.

Per quanto riguarda, infine, le attività per il tempo libero e il fitness, previste all'interno dell'Unità UMI 4, non risultano competenze o adempimenti specifici a carico di questo Servizio; restano ferme le competenze di altri Servizi comunali rationae materiae.

Sottoscritto digitalmente
Il Responsabile di procedimento
dott. ssa C. Martullo

Sottoscritto digitalmente
Il Dirigente
D. ssa Monica Tommaselli

Estratto da Legge Regione Campania n. 7/2020

Art. 27

2. Le medie strutture di vendita con la superficie di vendita almeno pari a 1.000 metri quadrati [...] assicurano:

- a) la disponibilità, nel medesimo contesto funzionale, in proprio o per la gestione di terzi, di almeno un'attività artigianale o un esercizio per la somministrazione di bevande e alimenti o un'attività di servizio per la clientela, come agenzia di viaggi, parafarmacia, spazio organizzato per l'intrattenimento dei bambini sotto sorveglianza, centro per la cura della persona;
- b) la trasmissione all'ufficio comunale competente del piano di smaltimento dei rifiuti prodotti nell'esercizio commerciale e nelle pertinenze, nonché di raccolta differenziata dei medesimi rifiuti.

Art. 35

1. Gli esercizi commerciali rispettano la dotazione di parcheggio prevista nell'allegato C.

2. L'adeguamento ai parametri di parcheggio è richiesto in caso di rilascio di nuova autorizzazione [...]
[...]

6. Le aree di parcheggio sono realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

- a) diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali; in caso d'impossibilità, la distanza tra l'area di parcheggio e la struttura commerciale, misurata dai punti più vicini, non deve superare i 300 metri. Le aree di parcheggio sono rese disponibili anche a mezzo della costituzione di apposito diritto di uso delle medesime aree per tutta la durata di attività dell'esercizio commerciale. I comuni prevedono per le medie strutture il rispetto della dotazione delle aree a parcheggio tramite la stipula di apposita convenzione avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie sull'area pubblica contigua alla struttura, previa idonea procedura ad evidenza pubblica tramite bando;
- b) rimozione delle barriere architettoniche per gli utenti diversamente abili;
- c) chiara segnalazione del percorso di accesso al parcheggio e di immissione nella viabilità;
- d) separazione tra l'entrata e l'uscita del parcheggio, anche mediante barriere fisse o mobili;
- e) raccordo fra parcheggio e viabilità principale costituito, preferibilmente, da due varchi a senso unico opportunamente distanziati o separati;
- f) installazione di una o più isole per i rifiuti delle specie per le quali viene effettuata, da parte del comune o di altri enti, la raccolta differenziata dei rifiuti;
- g) attenuazione dell'inquinamento visivo delle aree di sosta di veicoli che, se eccedono la superficie di metri quadrati 5000, devono essere intervallate da fasce alberate, costituite da specie climatiche mediterranee, per una superficie non inferiore al 5 per cento dell'area di sosta della clientela;
- h) apertura delle aree destinate al parcheggio per l'intera fascia oraria di attività dell'esercizio commerciale cui sono legate da vincolo pertinenziale;
- i) possibilità di uso del parcheggio da parte del comune, nei periodi di chiusura dei relativi esercizi commerciali, per spettacoli, manifestazioni, fiere ed eventualmente per esperienze di commercio su aree pubbliche.

7. Per gli esercizi commerciali ubicati nei centri urbani è riconosciuta la possibilità di stipulare apposite convenzioni con i parcheggi autorizzati esistenti in loco, al fine di riservare a servizio esclusivo dell'utenza un numero di posti-auto sufficiente a soddisfare le esigenze della clientela. Con successivo atto, la Giunta regionale, tenuto conto della superficie delle strutture di vendita e delle prescrizioni previste al comma 6, definisce il numero di posti-auto necessari.

8. Le aree di parcheggio sono computate come insieme dei posti auto e della viabilità di servizio, ad esclusione delle strutture viarie di raccordo con la viabilità di comunicazione.

Art. 36

1. Negli esercizi commerciali della tipologia delle medie strutture, [...] sono presenti gli spazi ad uso pubblico, di cui almeno la metà, destinati a zona verde e gli spazi per la movimentazione delle merci secondo la dotazione stabilita nell'allegato D. L'adeguamento è richiesto in caso di rilascio di nuova autorizzazione [...]
[...]

5. Gli spazi ad uso pubblico sono costituiti per almeno il 50 per cento da aree sistemate a verde: essenze arboree o prato ad andamento non pianeggiante. È necessaria inoltre, la presenza di panchine e di spazi per la sosta dei pedoni e di attrezzature per il gioco dei bambini.



COMUNE DI NAPOLI
Area Tutela del Territorio
 Servizio Ciclo Integrato delle Acque

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2021. 0604000 06/08/2021 12.23
 Mitt.: Servizio Ciclo Integrato delle Acque - ARTU...
 Rec.: Pianificazione Urbanistica Attuativa - ANUR...
 Fascicolo : 2021.000.000.005.3



Servizio Pianificazione Urbanistica attuativa

E, p.c.:
 ABC a.s. Napoli
 segreteria generale@abcnapoli.telecompost.it

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città s.r.l. per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg. Conferenza di servizi ai sensi dell'art.14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.
Parere di competenza.

In riscontro alla nota PG/430459 del 31 maggio 2021 e alla successiva nota PG/501669 del 28 giugno 2021, esaminati gli elaborati relativi al PUA in oggetto, disponibili nell'Area Riservata del sito istituzionale del Comune di Napoli al percorso indicato nelle suddette note, si esprime quanto segue.

L'intervento prevede la realizzazione di 5 unità minime di intervento, in cui saranno articolati gli interventi di natura privata, unitamente a opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree di collegamento e connessione tra esse. Si precisa che le destinazioni d'uso previste per le UMI sono del tipo commerciale, di ristorazione, di attività per il tempo libero quali fitness, spa e similari e di tipo residenziale.

Orbene, per le portate meteoriche, sono previsti complessivamente circa 433l/s con periodo di ritorno pari a 30 anni e circa 489 l/s con periodo di ritorno pari a 50 anni. Tali portate si ritiene siano compatibili con la capacità di deflusso del collettore presente in via Arenaccia. Per quanto riguarda la stima delle portate nere, si prevede di scaricare in fogna complessivamente circa 50l/s, portata anch'essa compatibile con il recapito individuato.

Tanto rappresentato, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento e, in generale, si prescrive il rispetto del Digs.152/2006 e ss.mm.ii. mentre da un punto di vista idraulico le nuove immissioni dovranno essere realizzate in maniera tale da non arrecare disturbo al flusso principale e preferibilmente nel terzo superiore dello speco.

Tale parere è reso fatte salve tutte le ulteriori prescrizioni dell'azienda ABC Napoli, attuale gestore del Servizio Idrico Integrato del Comune di Napoli, sia per quanto riguarda il sistema fognario privato sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria di natura fognaria.

Il funzionario ingegnere
 RESPONSABILE P.O. PROGETTAZIONE
 ing. Roberto CATAPANO

Il Dirigente
 Arch. Salvatore JERVOLINO



COMUNE DI NAPOLI
 Area Viabilità e Trasporto Pubblico
 Servizio Viabilità e Traffico

COMUNE DI NAPOLI

16/06/2021, 08:05:108 06/08/2021
 07/01/11 Servizio Viabilità e Traffico - ARVTA
 000000 - Pianificazione Urbanistica Attuativa -
 Fascicolo - 006 007



Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Rodacchi che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prog. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis (Rif. PG/2021/430459 del 31.05.2021 e PG/2021/501669 del 28.06.2021)

Con riferimento all'oggetto, esaminata la documentazione reperita seguendo le indicazioni fornite nelle note a margine, il Servizio Viabilità e Traffico rappresenta quanto segue ai soli fini della viabilità su assi primari e salvo diritti di terzi.

Preliminarmente, si segnala che il grafico relativo allo stato dei luoghi prima dell'intervento, nonché le tavole di progetto, non sono quotati planimetricamente e non riportano adeguatamente gli elementi di interesse viabilistico, come, ad esempio, segnaletica stradale verticale, orizzontale e complementare, larghezza di strade e marciapiedi, numero corsie, sensi di marcia, disciplina della sosta ed eventuale ripartizione di stalli di sosta libera, a pagamento o riservata, fermate autofiltranviarie, attraversamenti pedonali, scivoli per disabili, essenze arboree, manufatti privati e cabine di servizi pubblici per eventuali verifiche di visibilità, ecc. A mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, si rileva che su via Don Bosco non risultano rappresentati gli attraversamenti pedonali e le fermate autobus esistenti, i quali potrebbero entrare in conflitto con i quattro nuovi passi carrabili c/o con la rampa pubblica pedonale che si prevede di aprire su detta via.

Gli è evidenziare, infatti, che il Servizio Viabilità e Traffico, per esprimere il parere di competenza, necessita, in linea generale, di specifica documentazione - relazione tecnica asseverata, fotografie, tavole di mobilità, grafici quotati di rilievo e di progetto, studi trasportistici, ecc. - nella quale siano convenientemente approfonditi tutti gli aspetti relativi alle possibili interazioni viabilistiche tra i progetti, come quello in parola, di nuovi insediamenti e di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e la mobilità veicolare relativa alle strade liminofe di propria competenza (cc.dd. strade principali), nonché siano riportati tutti gli elementi anzidetti di rilievo e di progetto.

Per quanto riguarda la nuova accessibilità all'area PUA prevista in progetto, invece, si rimanda al parere della Municipalità competente per territorio in merito alla conformazione, alle dimensioni ed al posizionamento di tutti i varchi d'accesso / passi carrabili, preesistenti e di nuova apertura, in uno con l'istruttoria tecnica, le verifiche di viabilità e la successiva concessione di Autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 46 del D.P.R. 495/92 (Regolamento d'attuazione e di esecuzione del Nuovo Codice della Strada).

Si ritiene opportuno segnalare, tuttavia, a beneficio di ogni valutazione del suddetto Servizio competente, soltanto le seguenti problematiche, incidenti sulla viabilità degli assi primari, meritevoli di approfondimenti:

- interferenza del varco di accesso alle UMI 1, 2 e 4, ubicato dove insiste il passo carrabile esistente all'angolo tra via della Piazzola e Rampe del Campo, con le strade circostanti e, in particolare, con il regime di senso unico di marcia delle suddette Rampe del Campo e via della Piazzola a partire da via Arenaccia;
- interferenza dei n. 4 varchi di accesso, autonomi e indipendenti, alle UMI residenziali 1, 5, 6 e 7, concentrati a breve distanza su via Don Bosco, con la viabilità preesistente e tra loro stessi, nonché con la tipologia infrastrutturale del tronco stradale in esame che obbliga gli utenti in uscita dalle unità a svoltare a destra per la presenza dello spartitraffico in mezzzeria invalicabile, istituito per motivi di sicurezza stradale.

Inoltre, atteso che in corrispondenza dell'area PUA su via don Bosco il progetto prevede la realizzazione di alcune isole rientranti nel marciapiede da dedicare alla sosta dei veicoli, sembra necessario effettuare un approfondimento in merito all'offerta della sosta in tale area dal momento che l'eliminazione dell'attuale fascia di sosta continua accosta al marciapiede, unitamente alla implementazione di ben quattro ampi passi carrai, comporta una diminuzione della possibilità di parcheggio sulla strada, in un punto dove la domanda di sosta risulta essere già oggi molto forte, vista la presenza degli Uffici pubblici elencati nella Relazione generale oltre che di istituzioni scolastiche di rilevante importanza, con forte probabilità di sosta abusiva impropria.

Per quanto concerne lo studio trasportistico (cfr. elaborato "Analisi dei flussi della mobilità") si rileva quanto segue:

- va chiarita la frase riportata a pag. 23, testuale "Naturalmente, data la particolarità del periodo, i dati rilevati hanno subito un decremento valutabile in una quota percentuale pari a circa il 90%", poiché a una prima lettura sembrerebbe che i flussi di traffico rilevati sono solo il 10% di quelli che si sarebbero registrati in un periodo normale;

- nelle due tabelle "Tabella 11 - I flussi attuali su via Don Bosco" a pag. 41 e "Tabella 16 - I flussi dello stato di progetto", viene attribuito un valore pari a "zero" ai flussi di traffico provenienti da Rampe del Campo e relativi alla svolta a sinistra in direzione piazza Carlo III, senza che sia fornita una adeguata motivazione;

- il livello di servizio viene calcolato sulla base della velocità di viaggio per segmenti di strada e l'analisi sembra fermarsi alla sola via Don Bosco - via Nuova del Campo fino all'incrocio con via De Giaxa, senza considerare il tratto successivo fino a largo S. Maria del Pianto, circostanza che sembra oggettivamente necessaria;

- l'analisi dei flussi della mobilità e le verifiche viabilistiche sono state effettuate solo su via don Bosco, mentre sarebbe stato auspicabile una indagine anche sul limitrofo asse primario via Arenaccia;

- via don Bosco, in direzione Capodichino, viene considerata come strada a due corsie di marcia, ma nella realtà tale suddivisione non è istituita con apposita Ordinanza, né risulta di fatto rappresentata con segnaletica.

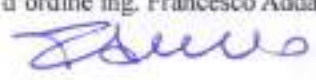
Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente Servizio non rileva, in linea generale, motivi ostativi riguardo alla proposta di PUA in esame di iniziativa privata, purtuttavia rimanda a codesto Servizio qualsiasi valutazione circa l'approvabilità del progetto in tale fase in assenza della risoluzione, da parte del progettista, delle incertezze e criticità evidenziate.

P.A. A. D'Ambrosio

Il R.d.P.
ing. G. Apreccchini



Il Dirigente
ing. Giuseppe D'Alessio
d'ordine ing. Francesco Addato



Inoltre, atteso che in corrispondenza dell'area PUA su via don Bosco il progetto prevede la realizzazione di alcune isole rientranti nel marciapiede da dedicare alla sosta dei veicoli, sembra necessario effettuare un approfondimento in merito all'offerta della sosta in tale area dal momento che l'eliminazione dell'attuale fascia di sosta continua accosta al marciapiede, unitamente alla implementazione di ben quattro ampi passi carrai, comporta una diminuzione della possibilità di parcheggio sulla strada, in un punto dove la domanda di sosta risulta essere già oggi molto forte, vista la presenza degli Uffici pubblici elencati nella Relazione generale oltre che di istituzioni scolastiche di rilevante importanza, con forte probabilità di sosta abusiva impropria.

Per quanto concerne lo studio trasportistico (cfr. elaborato "Analisi dei flussi della mobilità") si rileva quanto segue:

- va chiarita la frase riportata a pag. 23, testuale "Naturalmente, data la particolarità del periodo, i dati rilevati hanno subito un decremento valutabile in una quota percentuale pari a circa il 90%", poiché a una prima lettura sembrerebbe che i flussi di traffico rilevati sono solo il 10% di quelli che si sarebbero registrati in un periodo normale;

- nelle due tabelle "Tabella 11 - I flussi attuali su via Don Bosco" a pag. 41 e "Tabella 16 - I flussi dello stato di progetto", viene attribuito un valore pari a "zero" ai flussi di traffico provenienti da Rampe del Campo e relativi alla svolta a sinistra in direzione piazza Carlo III, senza che sia fornita una adeguata motivazione;

- il livello di servizio viene calcolato sulla base della velocità di viaggio per segmenti di strada e l'analisi sembra fermarsi alla sola via Don Bosco - via Nuova del Campo fino all'incrocio con via De Giacca, senza considerare il tratto successivo fino a largo S. Maria del Pianto, circostanza che sembra oggettivamente necessaria;

- l'analisi dei flussi della mobilità e le verifiche viabilistiche sono state effettuate solo su via don Bosco, mentre sarebbe stato auspicabile una indagine anche sul limitrofo asse primario via Arenaccia;

- via don Bosco, in direzione Capodichino, viene considerata come strada a due corsie di marcia, ma nella realtà tale suddivisione non è istituita con apposita Ordinanza, né risulta di fatto rappresentata con segnaletica.

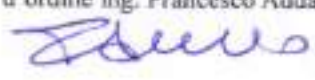
Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente Servizio non rileva, in linea generale, motivi ostativi riguardo alla proposta di PUA in esame di iniziativa privata, purtuttavia rimanda a codesto Servizio qualsiasi valutazione circa l'approvabilità del progetto in tale fase in assenza della risoluzione, da parte del progettista, delle incertezze e criticità evidenziate.

P.A. A. D'Ambrosio

Il R.d.P.
ing. G. Apicchio



Il Dirigente
ing. Giuseppe D'Alessio
d'ordine ing. Francesco Addato





COMUNE DI NAPOLI

Area Viabilità e Trasporto Pubblico
Servizio Viabilità e Traffico

COMUNE DI NAPOLI

157601. 2021. 0625188 06/08/2021
Militi Servizio Viabilità e Traffico - ARV116
quad. Pianificazione Urbanistica Attuativa -
Fascicolo 006 037



Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Reduelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.
(Rif. PG/2021/430459 del 31.05.2021 e PG/2021/591669 del 28.06.2021)

Con riferimento all'oggetto, esaminata la documentazione reperita seguendo le indicazioni fornite nelle note a margine, il Servizio Viabilità e Traffico rappresenta quanto segue ai soli fini della viabilità su assi primari e salvo diritti di terza.

Preliminarmente, si segnala che il grafico relativo allo stato dei luoghi prima dell'intervento, nonché le tavole di progetto, non sono quotati planimetricamente e non riportano adeguatamente gli elementi di interesse viabilistico, come, ad esempio, segnaletica stradale verticale, orizzontale e complementare, larghezza di strade e marciapiedi, numero corsie, sensi di marcia, disciplina della sosta ed eventuale ripartizione di stalli di sosta libera, a pagamento o riservata, fermate autofilotranviarie, attraversamenti pedonali, scivoli per disabili, essenze arboree, manufatti privati e cabine di servizi pubblici per eventuali verifiche di visibilità, ecc. A mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, si rileva che su via Don Bosco non risultano rappresentati gli attraversamenti pedonali e le fermate autobus esistenti, i quali potrebbero entrare in conflitto con i quattro nuovi passi carrabili e/o con la rampa pubblica pedonale che si prevede di aprire su detta via.

Ciò va evidenziato, infatti, che il Servizio Viabilità e Traffico, per esprimere il parere di competenza, necessita, in linea generale, di specifica documentazione - relazione tecnica asseverata, fotografie, tavole di mobilità, grafici quotati di rilievo e di progetto, studi trasportistici, ecc. -, nella quale siano convenientemente approfonditi tutti gli aspetti relativi alle possibili interazioni viabilistiche tra i progetti, come quello in parola, di nuovi insediamenti e di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e la mobilità veicolare relativa alle strade limitrofe di propria competenza (oc.dd. strade principali), nonché siano riportati tutti gli elementi anzidetti di rilievo e di progetto.

Per quanto riguarda la nuova accessibilità all'area PUA prevista in progetto, invece, si rimanda al parere della Municipalità competente per territorio in merito alla conformazione, alle dimensioni ed al posizionamento di tutti i varchi d'accesso / passi carrabili, preesistenti e di nuova apertura, in uno con l'istruttoria tecnica, le verifiche di viabilità e la successiva concessione di Autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 46 del D.P.R. 495/92 (Regolamento d'attuazione e di esecuzione del Nuovo Codice della Strada).

Si ritiene opportuno segnalare, tuttavia, a beneficio di ogni valutazione del suddetto Servizio competente, soltanto le seguenti problematiche, incidenti sulla viabilità degli assi primari, meritevoli di approfondimenti:

- interferenza del varco di accesso alle UMI 1, 2 e 4, ubicato dove insiste il passo carrabile esistente all'angolo tra via della Piazzola e Rampe del Campo, con le strade circostanti e, in particolare, con il regime di senso unico di marcia delle suddette Rampe del Campo e via della Piazzola a partire da via Arenaccia;
- interferenza dei n. 4 varchi di accesso, autonomi e indipendenti, alle UMI residenziali 1, 5, 6 e 7, concentrati a breve distanza su via Don Bosco, con la viabilità preesistente e tra loro stessi, nonché con la tipologia infrastrutturale del tracciato stradale in esame che obbliga gli utenti in uscita dalle unità a svoltare a destra per la presenza dello spartitraffico in mezz'isola invalicabile, istituito per motivi di sicurezza stradale.



Al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa

e p.c.

Al Vicesindaco

Oggetto: piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società *Centro città srl* per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica *Redaelli* che interessa quota parte dell'ambito 19 della *Variante al piano regolatore generale* -conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/1990 -parere di competenza

Codesto Servizio, con nota n. 430459 del 31 maggio 2021, ha indetto, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/1990, la conferenza di servizi, da svolgersi in forma semplificata e modalità asincrona, finalizzata all'acquisizione dei pareri di competenza sulla proposta di piano in oggetto.

La proposta di piano interessa l'area della ex fabbrica *Redaelli*, delimitata da via Arenaccia, via della Piazzolla, le rampe del Campo e via Don Bosco e inclusa nell'ambito 19 della *Variante al piano regolatore generale* approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell' 11 giugno 2004. Tale proposta costituisce una variante rispetto al piano di recupero, interessante la medesima area, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 587 del 30 aprile 2009 e successivamente modificato, con riferimento alla sola convenzione, con deliberazione n. 196 del 23 febbraio 2011.

La proposta di piano in esame, attraverso la conservazione e il restauro del nucleo originario della ex fabbrica *Redaelli*, essenzialmente prevede, oltre alla realizzazione di *opere private*, la realizzazione, in parte su aree oggetto di cessione, delle seguenti *opere di urbanizzazione secondaria*:

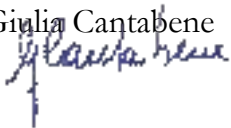
- un parco lineare di circa 2.600 metri quadrati lungo via Don Bosco, sull'area dell'attuale marciapiede e su quelle dell'ex ferrovia *Alifana*, comprendente parcheggi pubblici a raso e belvederi sull'area orientale della città;
- un parco pubblico di 2.500 metri quadrati posto al centro dell'area, con ingresso pedonale da via della Piazzolla e da via Don Bosco;
- un'area destinata a verde attrezzato di 800 metri quadrati, ad angolo tra via della Piazzolla e le rampe del Campo e aperto verso via Arenaccia;
- la realizzazione di *opere di urbanizzazione primaria* consistenti nella riqualificazione della viabilità comunale limitrofa al lotto di intervento.

Ai fini della formulazione del parere di competenza, si è verificata la presenza di elementi di arredo nelle aree pubbliche, quali le fioriere/sedute in calcestruzzo all'interno del Parco Lineare, e di una fontana a gradoni illuminata, all'interno del Parco Centrale.

Con esclusivo riferimento a detti elementi di arredo e alla fontana, di competenza, nel rimandare ogni valutazione di merito a una fase della progettazione più dettagliata, si segnala, al contempo, la necessità di prevedere, in sede di convenzione, opportune modalità di gestione e manutenzione della proposta fontana senza oneri per l'amministrazione.

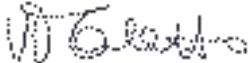
L'istruttore direttivo architetto

Giulia Cantabene



Il dirigente

Valeria Palazzo





all.r)

Area Urbanistica
Servizio Spese e Lavori dell'Edilizia

PG/2021/ **695582** del 24/09/2021

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata presentato dalla società *Centro Città srl* per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al PRG.

Proposta di Variante al PUA già approvato con Delibera GC n. 587/2009, Convenzione del PUA già riapprovata successivamente con Delibera GC n. 196/2011.

Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.14 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art.14 bis.

Parere Servizio SUE.

Con la nota PG/2021/430459 del 31 maggio 2021, è stata indetta Conferenza di Servizi e richiesto, quindi, anche allo scrivente servizio parere di competenza in merito alla presente proposta di Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa privata, già approvato con D.G.C. n. 587 del 30.04.2009, il tutto per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al PRG.

Tale proposta di variante, presentata dalla società *Centro Città srl*, subentrata, con l'acquisto del ramo d'azienda, alla progressa società *Risorse e Sviluppo Napoli srl*, dalla quale ha acquisito anche la proprietà di tutti gli immobili ricompresi nel PUA, è finalizzata al miglioramento della proposta progettuale originaria, in considerazione anche della variata richiesta di mercato e dell'esigenza di adeguamento a nuove normative sopraggiunte.

La proposta di PUA, che si configura come Piano di Recupero della struttura ex fabbrica Redaelli, nel quartiere Vicaria, interessa una complessiva area di circa 26.000 mq, che all'oggi versa in un evidente stato di degrado sia strutturale che ambientale. L'insediamento dell'ex Redaelli, che occupa il lotto per la maggiore estensione, oltre ad essere una importante testimonianza storica della tipologia industriale di inizio '900, ha in sé la potenzialità di costituire nuova centralità per il tessuto piuttosto frammentato e disomogeneo in cui si inserisce. Proprio questo obiettivo, in effetti, di riqualificazione

dell'intero tessuto urbano, è quello che il PRG, all'art.150 - Ambito 19, attribuisce al Progetto di Recupero dell'area in esame.

La proposta di piano prevede, per le aree private, riprendendo quanto già sintetizzato nella nota di indizione della presente Conferenza di Servizi:

- 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.

Il tutto, però -si aggiunge per completezza- prevedendo una riduzione della superficie del lotto alla quota della ex fabbrica Redaelli e la creazione di una nuova quota d'imposta, privata, lungo la via don Bosco, con la realizzazione di un riempimento del salto di quota attuale (salto pari a circa 10 m), per consentire l'accesso diretto, dalla quota superiore, ai tre fabbricati residenziali previsti in progetto.

Per quanto riguarda le aree pubbliche (tot mq 9.730), oltre alla riqualificazione delle strade e delle aree già pubbliche (mq 2.897 + mq 1.033), è prevista la cessione di 5.800 mq. distinti in tre aree a parco pubblico e verde attrezzato, per la compensazione degli standard urbanistici.

Le aree private del PUA ricadono tutte all'interno della zona A - *Insedimenti di Interesse Storico* della Variante al PRG vigente. Sono classificate come risulta dalla tavola 7 - *Classificazione Tipologica*, come Unità edilizie di base e Unità edilizie speciali, otto-novecentesca originarie 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'area oggetto del piano di recupero è parte altresì dell'*Ambito 19 - ex fabbrica Redaelli*, disciplinato dall'art. 150 delle NTA.

L'intera area d'intervento è classificata, da un punto di vista geomorfologico, nella Tav. 12 del PRG, come *area stabile*.

Rispetto alla normativa di tutela dettata dal D.Lgs 42/2004, in merito alla quale si esprime la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Napoli:

- 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 1, 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.

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).

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.

L'attuazione del PUA in esame è prevista con n. 7 Unità Minime d'Intervento:

UMI 1: ampia 4.740 mq, comprende la maggior porzione della parte più antica della ex Redaelli (e non tutta la parte più antica -individuata con lettera *a* nella scheda d'Ambito- come è erroneamente riportato all'art.10 nelle NTA), ed include anche la ciminiera, la galleria a volta, la palazzina alla destra dell'ingresso. Parte della porzione più antica della fabbrica individuata dalla lettera *a* nella scheda dell'Ambito in progetto risulta infatti "stralciata" per fare spazio alla UMI 7 alla quota più alta. Ad ogni modo, per le volumetrie della UMI 1, a meno di una porzione del fabbricato originario, è previsto un intervento definito di recupero/ricostruzione tipologica delle parti crollate. La nuova destinazione sarà prevalentemente commerciale con la previsione di botteghe per la vendita di prodotti alimentari di eccellenza, ristorazione (*district food*) ed esposizione di prodotti locali artigianali. Sono previsti parcheggi al piano interrato sotto la struttura e in due livelli posti sotto la UMI 7, con accesso carrabile sia dalla via Don Bosco che da via della Piazzolla.

UMI 2: ampia 1.700 mq, comprende l'edificio seriale lungo la via della Piazzolla e la palazzina d'ingresso lato sinistro. Per tali volumi è previsto il recupero/ricostruzione tipologica delle parti crollate con una nuova destinazione residenziale (alloggi unifamiliari duplex con annessi giardini privati).

I parcheggi pertinenziali sono previsti al di sotto del fabbricato (1 livello interrato).

UMI 3: ampia 600 mq, comprende il fabbricato tardo ottocentesco presente nel complesso. Anch'esso oggetto di recupero/ricostruzione tipologica delle parti crollate. La destinazione d'uso prevista è di centro di informazione/esposizione culturale con servizi di ristoro. I relativi parcheggi sono previsti accanto a quelli della UMI 5, sotto la UMI 5.

UMI 4: ampia 20.640 mq, comprende l'area di sedime dei capannoni centrali dell'ex fabbrica Redaelli. È prevista la ricostruzione tipologica del capannone più grande a seguito della sua totale demolizione. Tale struttura sarà destinata ad attività per il tempo libero (fitness-spa), commercio e/o di produzione culturale. I parcheggi sono previsti al

di sotto della struttura, con ingresso dalla strada di servizio da via della Piazzolla - angolo Rampe del Campo.

UMI 5: ampia 24.700 mq, secondo quanto emerge dall'analisi degli elaborati tecnici limiti, ricomprende un complesso edilizio a destinazione residenziale, che va a riempire il salto di quota che separa la via Don Bosco dal piano della ex Redaelli al fine di impostare l'accesso alle volumetrie residenziali previste direttamente dalla quota della strada superiore. Detto edificato, in mancanza di indicazioni complete negli elaborati prodotti e per quanto si è potuto tecnicamente dedurre, dovrà ricomprendere necessariamente, dalle fondazioni al tetto, i due livelli di parcheggi interrati (sottostanti il piano di campagna naturale), le rampe per accedervi, una "cubatura tombata" (o "terrapieno artificiale" che dir si voglia, attraversato necessariamente dall'impalcato strutturale che fonda più in basso), la chiusura del costruzione verso la quota dell'ex fabbrica con la realizzazione di terrazzamenti ospitanti spazi verdi condominiali, la struttura della piastra a definizione della nuova quota di progetto a livello della via Don Bosco, la volumetria residenziale emergente

UMI 6: ampia 16.900 mq, ricomprende un secondo complesso edilizio a destinazione residenziale, la cui descrizione è comparabile a quella della UMI 5.

UMI 7: ampia 10.500 mq, ricomprende un terzo complesso edilizio a destinazione residenziale, la cui descrizione è comparabile a quella delle UMI 5 e 6. Unica differenza sta nel fatto che le residenze in questo caso sono concepite come "residenze speciali", alloggi per persone singole e anziani, temporanee, per giovani coppie ed attività ricettive, ed ospiteranno anche dei servizi ausiliari comuni, oltre che attività commerciali, artigianali, terziarie e di servizio.

Ad esse si aggiunge una c.d. **UMI 0**, riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (in tutti gli altri elaborati, incluso l'ultimo allegato in risposta alle richieste di integrazione in CdS, si ribadiscono le n. 7 UMI). Questa UMI 0 prevede la realizzazione di tutte le opere propedeutiche sia cessione delle aree al Comune per la realizzazione delle opere pubbliche, sia la demolizione delle parti private per la predisposizione dei limiti di ciascuna UMI, sia ancora la realizzazione di tutte le reti infrastrutturali comuni e private.

Per la disamina della proposta si è fatto riferimento alla documentazione e agli elaborati di progetto pubblicati online nell'Area Riservata Urbana del Sito Istituzionale, così come indicato nella nota di indizione della conferenza dei servizi.

In particolare, sono stati esaminati in maggior dettaglio gli elaborati grafici e relazionali di progetto riferiti alle Unità Minime d'Intervento che saranno oggetto di successivo Permesso di Costruire e le Norme di Attuazione del PUA.

Si premette che il livello progettuale raggiunto non consente la verifica compiuta di tutti gli aspetti edilizi, e si precisa che non sono state richieste integrazioni a supporto proprio perché ritenute incompatibili con il livello progettuale raggiunto.

L'assenza agli atti di un planivolumetrico effettivo, ovvero di una immagine "tridimensionale" del complesso, che rappresenti, seppur per soli volumi, l'impatto del progetto nel contesto; l'assenza di una tavola quotata, pur nel rispetto di un ragionamento per mere cubature, con la dimensione e la collocazione delle sagome di massimo ingombro degli edifici, con l'indicazione delle altezze rispetto alle quote pubbliche e dei distacchi tra i fabbricati, e tra i fabbricati e le strade pubbliche; l'assenza di ogni definizione progettuale del rapporto tra il "basamento" a supporto delle residenze lungo la via Don Bosco e l'edificio posto al piano ex Redaelli; non hanno potuto dare spazio ad alcuna ordinaria verifica tecnica sulle distanze tra i fabbricati, sui rapporti pieni/vuoti, sull'entità stessa degli spazi, che nemmeno può definirsi del tutto realistica nei profili di sezione prodotti per l'inclinazione delle linee di profilo scelte. Si è dovuto necessariamente rinviare, quindi, ad una successiva fase progettuale ogni valutazione relativa agli aspetti edilizi richiamati.

Va evidenziato, invece, che alcuni aspetti di carattere urbanistico della proposta di PUA, su cui ci si soffermerà, assumono rilevanza nel presente parere in quanto direttamente incidenti sui permessi di costruire di competenza dello scrivente servizio.

Relativamente alle consistenze volumetriche, preso atto di quanto esposto nella *Relazione sullo Stato della Consistenza e di Legittimità dei Beni*, e ritenuto il tutto lontano dalle usuali verifiche attuate nel merito, per mancata produzione di fotografie e materiali storici comprovanti la natura tecnica e la valenza urbanistica di quanto computato, si vuol precisare sin d'ora al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa, che ha assunto tale dato ("attestato" per come riportato all'art.7 della NTA del PUA), che lo scrivente Ufficio si limiterà ad acquisire il dato relativo alle cubature sviluppabili in ciascuna UMI, ritenendolo già verificato (per dimensioni e legittimità) dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica Attuativa. Questa indicazione è da ritenersi valida sia per le cubature soggette a demolizione e ricostruzione, sia per le volumetrie soggette a restauro/recupero o ripristino, che dovranno essere cristallizzate sui grafici e nelle NTA, con la specifica delle singole dimensioni planimetriche e di altezza, per ciascuna UMI. Si fa riferimento in particolare al dato relativo alla porzione del fabbricato contrassegnato con la lettera a) nella scheda d'ambito e ricadente nella UMI 1. E' chiaro che, in questo caso particolare (UMI 1), ma anche negli altri, lo scrivente ufficio si limiterà ad assumere il dato della cubatura interessata dall'intervento, e nelle sue esatte dimensioni, senza procedere ad alcuna verifica del calcolo delle volumetrie da restaurare. Il calcolo si riterrà, infatti, già verificato dall'Ufficio in indirizzo in quanto determinatosi dalla scelta delle UMI e dal planivolumetrico del PUA.

Nelle NTA del PUA dovrà essere dettagliatamente definito il dato relativo alle cubature oggetto d'intervento per ciascuna Unità Minima, con le dovute specifiche anche in funzione delle prescrizioni dettate dalla normativa tipologica del PRG; tale dato sulle cubature rappresenterà la volumetria massima ammissibile. Si ritiene



Area Urbanistica
Servizio Spettolo Unico Edilizia

opportuno altresì specificare, sempre nelle NTA del PUA, che la cubatura calcolata per ciascuna UMI non potrà essere suscettibile di alcuna variazione aggiuntiva, né di trasposizione parziale su altre UMI.

Si ribadisce che resterà a carico dello scrivente ufficio la sola verifica del calcolo delle cubature che si andranno a realizzare *ex novo*.

Relativamente alla UMI 0, appare opportuna, a parere del servizio scrivente, la sua eliminazione. Le unità minime di intervento costituiscono unità spaziali e funzionali nelle quali si attuano in maniera unitaria le previsioni del PUA. Non appare opportuno, soprattutto nel caso di un piano di recupero, consentire una generalizzata demolizione dei manufatti presenti della ex fabbrica Redaelli per costituire un diritto edificatorio generalizzato e separato dall'attuazione delle UMI che lo hanno generato. Allo stesso modo, non sembra opportuno autorizzare nuove volumetrie senza la contestuale demolizione delle relative presistenze che possano generarle. Si invita, pertanto, l'Ufficio in indirizzo a fissare dovuti termini di gestione e controllo temporale e spaziale delle demolizioni e realizzazioni.

Si ricorda a tal proposito che, all'interno del PdR, la qualificazione degli interventi, in particolare quelli di ristrutturazione edilizia, necessita la contestuale demolizione e ricostruzione della volumetria interessata. Ben diverso è il caso di PUA con indice di fabbricabilità dati dalla norma tecnica (ad esempio la ristrutturazione urbanistica in ambito *a* in Bb), in cui il diritto edificatorio sussiste indipendentemente dalla consistenza volumetrica legittima presente nell'area interessata. Nel caso dell'ex Redaelli, la disciplina d'ambito permette la ristrutturazione edilizia anche con abbattimento e ricostruzione secondo articolate modalità, ma non un diritto edificatorio in sé.

Diversamente, come si diceva, la mancanza di connessione negli interventi di ristrutturazione edilizia farebbe venir meno anche il controllo della ricostruzione temporale e spaziale di tali cubature.

Relativamente al progetto, va poi considerato che l'art. 150 delle norme di attuazione della Variante generale consente per i manufatti riportati nella scheda d'ambito come privi di lettera indicativa la "demolizione e ricostruzione a parità di volume", mentre per quelli contrassegnati dalla lettera *a* "interventi conformi alla normativa tipologica parte II" e per gli edifici di cui alla lettera *e* interventi di "demolizione e ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso (...)". Si evidenzia che gli edifici di recente formazione ricadenti nei manufatti di cui alla lettera *a*, l'art. 124 comma 2 prevede interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12 delle norme con limitazioni sulle altezze. Risulta pertanto necessario valutare e verificare tale aspetto con riferimento alle diverse aliquote volumetriche demolite e alle loro modalità di ricostruzione. Il riferimento è alla porzione della parte più antica dell'ex complesso industriale Redaelli individuata con la lettera *a* nella scheda d'Ambito che



Area Urbanistica
Servizio Spese e Controllo Edilizio

“scomparebbe” sotto la UMI 7.

Per quanto non vi siano grafici rappresentativi del progetto, ma attenendosi a quanto si descrive nelle NTA a proposito delle UMI 2 e 3, sembrerebbero riconoscersi nella proposta contrasti con la normativa della parte II delle NTA del PRG (artt. 111 e 79) a cui rimanda la normativa dell'Ambito. Si precisa, pertanto, che gli interventi assentibili, al di là di quanto riportato nelle NTA del PUA, saranno esclusivamente quelli conformi alla disciplina tipologica, non potendo le norme di attuazione del PUA risultare in contrasto con la normativa della Variante generale.

In riferimento alle modalità di calcolo delle volumetrie, preliminarmente si osserva che la proposta di PUA portata in Conferenza dei Servizi si differenzia da quella sottoposta anche al parere della Commissione Urbanistica e oggetto di confronto con il servizio precedente in fase istruttoria per la collocazione dei parcheggi asserviti alle residenze previste con accesso dalla quota della via Don Bosco: se nel progetto precedente tali parcheggi erano previsti al di sotto della nuova quota d'imposta dei fabbricati residenziali di progetto, nella proposta all'odierno vaglio, tali parcheggi sono stati previsti, al di sotto dell'attuale piano di campagna naturale, mentre i fabbricati residenziali lungo la via Don Bosco hanno conservato la posizione prevista inizialmente. Lo spazio interposto tra gli attuali parcheggi, ricavati sotto il piano naturale, e il nuovo piano di campagna di progetto per l'accesso alle residenze è costituito da un riempimento che, tecnicamente ed inevitabilmente, sarà attraversato dalla struttura verticale e dagli impalcati di quel *complesso edificato* previsto che non potrà che fondare alla quota inferiore. In buona sostanza, lo spazio interposto, prima occupato dai parcheggi, nel nuovo progetto fa spazio alle rampe di accesso agli stessi e ad una ampia cubatura “tombata”.

Ai sensi dell'art. 17 della Variante Generale “1. Si definiscono interrati i parcheggi che presentino almeno tre lati interamente controterra e all'esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quali a esempio rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di aeratione, torrioni di risalita. Dette opere, in vista, devono essere realizzate con coloriture e materiali integrati nel contesto ambientale ed edilizio. La realizzazione dei parcheggi interrati è consentita senza alterazione del profilo naturale del terreno, nel rispetto delle condizioni di sicurezza del sottosuolo e del sistema idrografico. I parcheggi interrati sono realizzati nel limite massimo di quattro piani, con altezza interna regolata, sia nei limiti che nelle eventuali deroghe, dalle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili”.

Orbene, seppur i parcheggi siano stati collocati al di sotto del piano naturale, resta comunque da computare ai fini del calcolo del volume il tratto *tombato* del fabbricato posto tra il piano naturale di campagna e il piano di via Don Bosco da cui partono le



Area Urbanistica
Servizio Spettolo Unico Edilizia

volumetrie delle residenze, porzione volumetrica fuori terra esclusa dal calcolo delle volumetrie riportato nella proposta in esame.

A tale proposito, giova ricordare che per "edificio" è da intendersi una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto e che, nel caso di specie, si è nella fattispecie di edifici che affacciano su quote diverse, ovvero quella di via Don Bosco da un lato e quella del piano originale della Redaelli dall'altro.

L'art. 7 della Variante generale fornisce le modalità di calcolo del volume e in particolare riporta: *"- volume complessivo di un edificio, espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. (...)".*

E' altresì utile riportare la definizione delle altezze delle facciate *"- altezza delle facciate, espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera (...)".*

Ne discende che, alla luce di quanto esposto, non può eludersi la circostanza che nel caso del complesso edificato proposto, affacciante e comunque sviluppato tra quote diverse, il calcolo della relativa volumetria debba essere effettuata, prescindendo da ulteriori specificità di progetto, almeno in riferimento alla "media ponderale delle quote".

Di contro la valutazione del volume a partire dalla sola quota di via Don Bosco determinerebbe, di fatto, lo spostamento arbitrario per i soli edifici interessati -privati- del cosiddetto "piano di campagna".

Tale circostanza, in assenza di specifiche necessità di interesse generale, è da escludere anche alla luce di espressioni del Consiglio di Stato in merito ad altezze, cubature, volumi fuori terra e piano di campagna, dalle quali emerge che:

1. Le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici in tema di altezza e di volumetria degli edifici sono dirette a tutelare, in una visione organica e globale della zona, quegli specifici valori urbanistico - edilizi (aria, luce, vista) sui quali incidono



Area Urbanistica
Servizio Operativo Lavori dell'Edilizia

tutti i volumi che, sporgendo al di sopra della *linea naturale del terreno*, modificano in modo permanente la conformazione del suolo e dell'ambiente, per cui va esclusa la computabilità dei soli volumi sottostanti al naturale piano di campagna¹.

2. I limiti alle altezze degli edifici devono essere ancorati a dati certi e oggettivi ricavabili dalla situazione dei luoghi anteriore (Consiglio di Stato, sez. IV, 17 settembre 2012, n. 4923) e, in linea generale, il computo della misura entro la quale è consentita l'edificazione, va effettuato prendendo come parametro l'originario piano di campagna, cioè il livello naturale del terreno di sedime, e non la quota del terreno così come sistemato in progetto².

Non si entra nel merito del planovolumetrico di progetto, la cui verifica di rispondenza alla norma dettata dal PRG resta a solo carico dell'Ufficio Pianificazione Urbanistica Attuativa in indirizzo.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto e con riserva di ulteriori approfondimenti di natura edilizia in merito alla necessaria revisione del progetto per le parti evidenziate, e ritenendo comunque migliorativa per taluni punti di vista la presente proposta progettuale se raffrontata con la precedente approvata, si richiede, nelle fasi successive del procedimento, la revisione del progetto in ottemperanza alle prescrizioni formulate.

il responsabile del procedimento
arch. Elvira Boffredo

il dirigente
arch. Andrea Ceudech

¹ Cons. St., sez. V, 12 aprile 2005, n. 1619; id., no 2000, n. 3637; Cass.civ., sez. II, 1 marzo 1995, n. 2342; id., 28 novembre 1991, n. 12763.

² Consiglio Stato, sez. IV, 24 aprile 2009, n. 2579.



all.s)

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2021/706269 del **29.09.2021**

- Alla proponente società Centro Città srl
PEC centrocitta.srl@legalmail.it

- al tecnico incaricato
arch. Guido Riano
PEC mailcert@pec.riano-architettura.it

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.

Trasmissione pareri per eventuali osservazioni.

Con riferimento alla nota PG/2021/430459 del 31/05/2021 di convocazione della CdS in oggetto e alla nota PG/2021/501669 del 28/06/2021, con cui veniva fissato come termine per l'invio dei pareri di competenza il 29/07/2021, si trasmettono i seguenti pareri:

- Servizio Viabilità e Traffico, formulato con nota PG/2021/605108 del 06.08.2021
- Servizio Sportello Unico Edilizia, formulato con nota PG/2021/695582 del 24.09.2021.

Nell'ottica di un buon andamento del procedimento e tenuto conto delle osservazioni formulate dai servizi, si ritiene opportuno l'invio dei suddetti pareri, seppur pervenuti oltre i termini fissati nella sopracitata nota, al fine di permettere eventuali osservazioni e controdeduzioni agli stessi.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Massimo Santoro

Il RdP
arch. Anna Scotto di Tella

Da "centrocitta.srl@legalmail.it" <centrocitta.srl@legalmail.it>
A "urbanistica.attuativa" <urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it>
Data martedì 26 ottobre 2021 - 19:01

CENTRO CITTA' - PEC a Urbanistica - Pua Redaelli - Risposta alla Nota PG-2021-706269

Con la presente si inviano:

- CENTRO CITTA' - PEC 26 ottobre 2021 a Urbanistica - Pua Redaelli - Risposta alla Nota PG-2021-706269, con allegati:
- Nota tecnica del progettista del Pua società di ingegneria Riano Architettura srl, con elaborati grafici allegati;
- Precisazioni all'elaborato 18RED-UAPD-DPR03, relativo all'Analisi dei flussi della viabilità, redatte dal consulente per i trasporti.

Distinti saluti.

Napoli, 26 ottobre 2021

Centro Città s.r.l.

Il Presidente del CdA

avv. Luigi Russo

--

Allegato(i)

CENTRO CITTA' - PEC a Urbanistica - Pua Redaelli - Risposta alla Nota PG-2021-706269.pdf (1467 KB)

Pua Redaelli - Controdeduzioni alla nota PG-2021-706269 del Servizio Pian-attuativa.pdf (1792 KB)

Pua Redaelli - CdS - Chiarimenti alla Nota sulla Viabilità.pdf (2874 KB)

CENTRO CITTA' s.r.l.

Al Dirigente
arch. Massimo Santoro
Al Responsabile del Procedimento
arch. Anna Scotto di Tella
Area urbanistica
Servizio pianificazione urbanistica attuativa
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it
Comune di Napoli

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli – Ambito 19/A del vigente Prg – Variante al Pua vigente approvato con Delibera di G. C n. del 587/2009 – **Risposta alla Vs Nota PG/2021/706269 del 29.09.2021.**

Riscontriamo la Vs Nota in oggetto, con la quale codesto Servizio ha trasmesso ulteriori due pareri di competenza di Servizi interni al Comune, ovvero:

- Servizio Viabilità e Traffico, formulato con nota PG/2021/605108 del 06.08.2021
 - Servizio Sportello Unico Edilizia, formulato con nota PG/2021/695582 del 24.09.2021.
- per i quali, *“seppur pervenuti oltre i termini fissati”*, si richiedono *“eventuali osservazioni e controdeduzioni agli stessi”*.

I pareri del Servizio Viabilità e Traffico e del Servizio Sportello Unico Edilizia, pervenuti oltre la scadenza dei termini di legge e, come tali, da considerarsi comunque come atti di *“assenso senza condizioni”*, ai sensi dell'art. 14-bis, comma 4, della legge 241/1990, hanno contenuto positivo ma sollevano osservazioni e pongono prescrizioni che per la massima parte appaiono prive di fondamento.

Tuttavia, in ossequio ai *“principi della collaborazione e della buona fede”* (imposti dall'art.1, comma 2-bis della medesima legge 241/1990) che hanno sempre caratterizzato i comportamenti della scrivente società nel rapporto con codesto Servizio, riteniamo doveroso ed utile fornire le nostre osservazioni e controdeduzioni nel merito, al fine di fugare ogni dubbio circa la legittimità della proposta di Pua trasmessa in Conferenza dei Servizi.

A tal fine alleghiamo:

- Nota tecnica del progettista del Pua società di ingegneria Riano Architettura srl, contenente analitiche controdeduzioni e precisazioni di merito 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 di questa società.

CENTRO CITTA' s.r.l.
Piazza Nicola Amore n. 14 – 80138 Napoli – Cf/P.Iva 08974211214 – REA NA 998895
Capitale sociale € 14.052.000,00 int. vers.
pec: centrocitta.srl@legalmail.it



CENTRO CITTA' s.r.l.

Ciò posto, si reitera la richiesta (già formulata da questa società a codesto Servizio con la sua PEC del 24.09.2021) di concludere celermente il procedimento di proposta di adozione del Pua in oggetto, ai sensi dell'art. 14-bis comma 5 della legge 241/1990, essendo pervenuti, nel termine fissato per le espressioni di pareri e nulla osta per la Conferenza dei servizi, tutti atti di assenso positivi, ed essendo i due pareri di cui alla Vs Nota in oggetto comunque favorevoli ai fini delle determinazioni del provvedimento di conclusione del procedimento della Conferenza dei Servizi.

Si invita, pertanto, a non assumere in tale provvedimento finale della Conferenza dei Servizi e nella Relazione istruttoria per la delibera di adozione, considerazioni o prescrizioni che possano pregiudicare l'attuazione del Pua in oggetto ed il rilascio dei relativi permessi di costruire, non ricorrendo, nel merito dei pareri espressi, nessuna condizione o vincolo "*derivante da una disposizione normativa o da un atto amministrativo generale*", e quindi legittimamente posta, come puntualmente e dettagliatamente confutato nella citata Nota tecnica allegata.

Allegati:

- Nota tecnica del progettista del Pua società di ingegneria Riano Architettura srl, con elaborati grafici allegati;
- Precisazioni all'elaborato 18RED-UAPD-DPR03, relativo all'Analisi dei flussi della viabilità, redatte dal consulente per i trasporti.

Distinti saluti

Napoli, 26 ottobre 2021

CENTRO CITTA' s.r.l.

il Presidente

(*avv. Luigi Russo*)



CENTRO CITTA' s.r.l.

Piazza Nicola Amore n. 14 - 80138 Napoli - Cf/P.Iva 08974211214 - REA NA 998895

Capitale sociale € 14.052.000,00 int. vers.

pec: centrocitta.srl@legaimail.it

Comune di Napoli



VARIANTE 2018-2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
approvato con delibera di G.C. 587/2009 e pubblicato sul BURC n. 57/2009
e con delibera di G. C. n. 196/2011 per modifiche alla convenzione
RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE

Analisi dei flussi della mobilità

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (Pua)
in parte dell'ambito n.19: ex industria Redaelli art. 150 delle NdA del Prg
Insediamento artigianale e commerciale, attività culturali e per il tempo libero,
edilizia residenziale e attrezzature pubbliche nell'area dell'ex complesso industriale
Redaelli nel quartiere Vicaria

Nota di chiarimento alle osservazioni formulate dal Servizio Viabilità e Traffico
con nota PG/2021/605108 del 06/08/2021

Il Consulente
Ing. Fabio Cucciniello

Riano Architettura
Direttore Tecnico
(Guido Riano)

OTTOBRE, 2021

Premesso che con nota Prot. 050510E del 06/08/2021 il Servizio Viabilità e Traffico del comune di Napoli ha evidenziato alcune osservazioni in merito allo studio trasportistico del PUA e pur considerato che allo stesso tempo, il medesimo Servizio "non rileva, in linea generale, motivi ostativi riguardo, alla proposta di PUA" si intende con la presente documentazione rispondere puntualmente alle osservazioni formulate da detto Servizio in merito ai punti sollevati al fine di fornire tutti i chiarimenti necessari. Pertanto, per ciascun punto evidenziato (il cui contenuto viene citato testualmente) è riportato nel seguito l'approfondimento ad esso relativo.

OSSERVAZIONE N° 1:

Va chiarita la frase riportata a pag. 23, testuale: "Naturalmente, data la particolarità del periodo, i dati rilevati hanno subito un decremento valutabile in una quota percentuale pari a circa il 90%", poiché a una prima lettura sembrerebbe che i flussi di traffico rilevati sono solo il 10% di quelli che si sarebbero registrati in un periodo normale.

CHIARIMENTO N° 1:

L'interpretazione corretta della frase è che i flussi stimati in questo particolare momento storico, legati alla riduzione degli spostamenti a causa della pandemia in atto, sono pari al 90% rispetto a quelli riscontrati a regime (situazione pre-pandemia), quindi con un decremento complessivo su quelli a regime pari al 10%. Per mero errore materiale il testo riporta il contrario, va quindi modificato il paragrafo per evitare le interpretazioni sbagliate.

Si precisa inoltre che tale valore è stato stimato sulla base delle riaperture graduali che ci sono state a partire dal mese di aprile 2021 e fino a maggio 2021 del cosiddetto "Decreto riaperture" (Decreto Legge n.52 del 22 aprile 2021, con le misure urgenti per la graduale ripresa delle attività economiche e sociali nel rispetto delle esigenze di contenimento della diffusione dell'epidemia da COVID-19, valide dal 26 aprile al 31 luglio 2021). Il processo delle riaperture è stato infatti contemporaneo all'effettuazione dei rilievi che sono stati effettuati come descritto nello studio.

OSSERVAZIONE N° 2:

Nelle due tabelle "Tabella 11 - I flussi attuali su via Don Bosco" a pag. 41 e "Tabella 16 – I flussi dello stato di progetto, viene attribuito un valore pari a "zero" ai flussi di traffico provenienti da Rampe del Campo e relativi alla svolta a sinistra in direzione piazza Carlo III, senza che sia fornita una adeguata motivazione.

CHIARIMENTO N° 2:

A pag.23 dello studio è scritto: *"Nel mese di maggio sono stati effettuati ulteriori rilievi integrativi alle intersezioni semaforizzate e non per il rilevamento delle manovre di svolta e dei cicli semaforici, per tutte le categorie di veicoli nelle ore di punta, così come determinate nelle indagini svolte in precedenza"*.

Da tale campagna supplementare di indagine e nello specifico dell'intersezione tra via Don Bosco e Rampa del Campo è risultato che nel periodo di indagine (mattino e pomeriggio) le autovetture da rampa

del campo svoltavano esclusivamente verso via Don Bosco direzione Capodichino, mentre risultavano del tutto trascurabili (assimilabile a flusso veicolare nullo) quelli verso via Don Bosco direzione Piazza Carlo III, anche se tale manovra risulta essere ammessa dalla vigente regolamentazione.

Tali indagini supplementari si sono rese necessarie per definire le aliquote di svolta dei flussi rilevati lungo rampa del Campo e sono state poste quale ipotesi per la determinazione dei flussi lungo via Don Bosco nella fase di determinazione dei livelli di servizio nello scenario pre-Intervento.

Nella successiva fase di determinazione dei livelli di servizio nello scenario post-Intervento, e nella specifica parte di definizione dei flussi lungo via Don Bosco, dai risultati ottenuti nella fase di "previsione del traffico indotto dal nuovo insediamento", si sono assunte le medesime ipotesi della precedente fase di determinazione dei livelli di servizio nello scenario pre-Intervento. Tale scelta è dettata dal fatto che il segmento di cui si è ritenuto porre maggiore attenzione è quello che va dall'incrocio con Rampa del Campo e via nuova del Campo concentrando lungo tale direzione i flussi provenienti da Rampa del Campo.

OSSERVAZIONE N° 3:

Il livello di servizio viene calcolato sulla base della velocità di viaggio per segmenti di strada e l'analisi sembra fermarsi alla sola via Don Bosco - via Nuova del Campo fino all'incrocio con via De Giaxa senza considerare il tratto successivo fino a Largo S. Maria del Pianto, circostanza che sembra oggettivamente necessaria.

CHIARIMENTO N° 3:

L'asse viario che collega Piazza Carlo III con il complesso autostradale e l'infrastruttura aeroportuale è composta da due arterie:

- I. Via Don Bosco
- II. Via Nuova del Campo

Via Nuova del Campo è stata considerata non nella sua intera lunghezza, ma solo per un primo segmento (fino all'intersezione con via De Giaxa).

Tale scelta è stata fatta in virtù del calcolo dei LdS, applicando la metodologia illustrata nel paragrafo 8.2 CALCOLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO, dal quale si evince che con o senza il tratto compreso tra l'intersezione con via De Giaxa e Largo S. Maria del Pianto la Velocità Media di Viaggio (VMV) resta sostanzialmente invariata e laddove si hanno modificazioni queste non influiscono sui LdS per tutta l'arteria sia nella fase pre intervento che in quella post intervento. Le scelte progettuali di considerare i tronchi di strade omogenei, vale a dire con caratteristiche funzionali e trasportistiche congruenti, totalmente in linea con la teoria dei Sistemi di Trasporto, sono quindi state verificate anche dal punto di vista computazionale a maggiore esplicitazione dei contenuti espressi, come si evince nella tabella riepilogativa seguente:

FASE	Da	A	Senza tratto via De Giaxa - largo S. Maria del Pianto		Con tratto via De Giaxa - largo S. Maria del Pianto	
			WMV	LdS	WMV	LdS
Pre Intervento	P.zza Carlo III	Capodichino	41.00	B	39.25	B
Post Intervento			36.75	C	36.15	C
Pre Intervento	Capodichino	P.zza Carlo III	42.31	B	41.27	B
Post Intervento			41.58	B	40.78	B

OSSERVAZIONE N° 4:

L'analisi dei flussi della mobilità e le verifiche viabilistiche sono state effettuate solo su via don Bosco, mentre sarebbe stato auspicabile una indagine anche sul limitrofo asse primario via Arenaccia.

CHIARIMENTO N° 4:

Nello studio sulla mobilità e dagli elaborati grafici del PUA si evince:

"Gli spostamenti da e per la via Arenaccia riguardano fundamentalmente le attività del wellness/tempo libero e quelle commerciali, con ingresso/egresso dalla strada di servizio privata angolo via della Piazzolla. Dalla stima risulta evidente che si tratta di spostamenti irrisonanti, dovuti principalmente ai fruitori del market commerciale urbano (circa 70 suddivisi nelle 4 ore principali considerate, sia di mattina che sera): data la dimensione ridotta del centro commerciale (urban market) la sua fruizione sarà prevalentemente legata al quartiere, con accesso sostanzialmente pedonale. Il flusso delle auto è, del resto, basato su una frequenza media di 20-30 minuti, distribuito nell'alea temporale considerata. I flussi legati al wellness sono anch'essi irrisonanti e stabili. I fruitori, in genere, occupano i posti auto per un periodo medio di almeno 2-3 ore, con flussi di spostamento che interferiscono minimamente sull'andamento della circolazione registrato su via Arenaccia".

Considerata la distribuzione degli accessi concentrati esclusivamente su via Don Bosco lasciando gli ingressi su via Piazzolla e Rampa del campo alle sole attività di carico/scarico e di servizio si è ritenuto opportuno non inserire le valutazioni preliminari effettuate su via Arenaccia, considerando che le percentuali di traffico che esse costituiscono sono al di sotto delle fisiologiche ed aleatorie variazioni dei flussi giornalieri di un'arteria stradale urbana.

OSSERVAZIONE N° 5:

Via don Bosco, in direzione Capodichino, viene considerata come strada a due corsie di marcia, ma nella realtà tale suddivisione non è istituita con apposita Ordinanza, né risulta, di fatto, rappresentata con segnaletica.

CHIARIMENTO N° 5:

L'ipotesi di considerare via Don Bosco a due corsie per senso di marcia ai soli fini dell'applicazione della metodologia di cui al paragrafo per il calcolo dei LdS nasce dalle seguenti considerazioni:

Nella metodologia adottata nello studio, nello specifico della determinazione del ritardo d'accesso alle intersezioni semaforizzate e quindi nella successiva determinazione dei LdS sia in fase pre che post

intervento, per la definizione del flusso di saturazione quale la minima portata veicolare sull'arco che genera congestione nell'ipotesi di verde continuo, tra i coefficienti correttivi che riportano al caso reale il flusso di saturazione in condizioni ideali (larghezza corsia/e 3,60 m, piattaforma stradale pianeggiante, assenza di veicoli pesanti, assenza di parcheggi e di fermate di mezzi pubblici fino a 75 m a monte dell'imbocco dell'intersezione, lontananza dal centro degli affari, traffico equamente suddiviso fra le corsie in caso di due o più corsie, assenza di svolte a destra e a sinistra, assenza di disturbo di pedoni e biciclette) vi è il coefficiente f_b .

Tale coefficiente riduttivo tiene conto della larghezza della/e corsia/e ed è calcolato con l'equazione 6.

Per il calcolo del coefficiente f_b , occorre definire il valore di b (larghezza della corsia), che usualmente risulta essere maggiore di 2,40 m.

Laddove però la larghezza della corsia sia maggiore di 4,80 m si considerano due corsie (imponendo quindi la suddivisione della corsia esistente)".

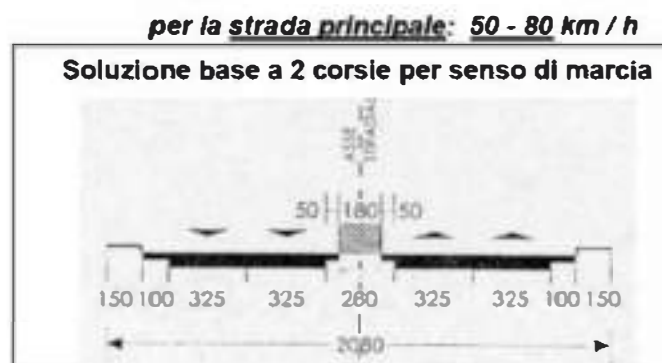
La larghezza della sezione trasversale dell'asse viario in oggetto è pari a 18 ml ed è a carreggiate separate e con uno spartitraffico di circa 1.00 ml.

La larghezza della singola carreggiata è pari a 8.50 ml.

La larghezza di una corsia dedicata a parcheggio in linea si può assumere pari a 2.50 ml e quindi anche in presenza di parcheggio in linea, la larghezza dedicata alla marcia è pari a

$$8.50 - 2.50 = 6.00 \text{ ml} > 4.80 \text{ ml}$$

Inoltre nel Regolamento viario del PGTV del Comune di Napoli 2002-2004 all'Appendice 1 si definisce via Don Bosco come "strada primaria ordinaria" assimilabile a "strada Urbana di scorrimento" che secondo quanto riportato all'art. 2 del Codice della strada una STRADA URBANA DI SCORRIMENTO equivale a: "strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate" la cui sezione trasversale tipo è:



Il tecnico
Ing. Fabio Cucciniello

Fabio Cucciniello

Spett.le società CENTRO CITTA' srl

Al signor Presidente
del Consiglio di Amministrazione
avv. Luigi Russo

centrocittanapoli@gmail.com

OGGETTO: Compendio ex industria Redaelli - Variante al Pua Ambito 19/A del Prg di Napoli - Conferenza dei Servizi indetta il 31.05.2021 - Chiarimenti alla Nota PG/2021/706269 del 29.09.2021 del Servizio pianificazione urbanistica attuativa.

Con Nota prot. PG/2021/706269 del 29.09.2021 il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa del Comune di Napoli ha trasmesso ulteriori due pareri di competenza di Servizi interni al Comune, ovvero:

- Servizio Viabilità e Traffico, formulato con nota PG/2021/605108 del 06.08.2021
- Servizio Sportello Unico Edilizia, formulato con nota PG/2021/695582 del 24.09.2021.

per i quali, *“seppur pervenuti oltre i termini fissati”* si richiedono *“eventuali osservazioni e controdeduzioni agli stessi”*.

Si premette che l'istituto della Conferenza dei Servizi, disciplinato dalla legge 241/1990 ed in particolare dagli artt. 14 e segg., detta un preciso percorso procedurale con le relative scadenze e responsabilità, al fine di determinare certezze nella valutazione di una attività o di un progetto, in un rapporto trasparente e di garanzia sia per l'amministrazione pubblica procedente che per il soggetto privato interessato.

In particolare, il comma 3 dell'art. 14-bis precisa che *“Entro il termine di cui al comma 2, lettera c), (ovvero entro il “termine perentorio, comunque non superiore a quarantacinque giorni” di scadenza della Conferenza dei servizi), le amministrazioni coinvolte rendono le proprie determinazioni, relative alla decisione oggetto della conferenza”*, mentre il successivo comma 4 del medesimo articolo sancisce che *“la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), equivale ad assenso senza condizioni.”*

Pertanto, nell'ambito della certezza del procedimento amministrativo, la mancata comunicazione nei termini delle determinazioni sia del Servizio Viabilità e Traffico, sia del Servizio Sportello Unico Edilizia alla Conferenza dei Servizi, va considerata atto di *assenso senza condizione*.

Inoltre, l'art. 2, comma 8-bis della legge 241/1990 disciplina con chiarezza l'efficacia dei pareri espressi in un procedimento amministrativo stabilendo che *“Le determinazioni relative ai provvedimenti, alle autorizzazioni, ai pareri, ai nulla osta e agli atti di assenso comunque denominati,*



adottate dopo la scadenza dei termini di cui agli articoli 14-bis, comma 2, lettera c) (...) sono inefficaci.” Di conseguenza i due pareri de quo, al di là del contenuto, vanno considerati inefficaci ai fini della conclusione del procedimento per l’adozione della Variante al Pua in oggetto.

Ciò premesso, pur essendo i pareri dei due Servizi favorevoli, seppur con prescrizioni, e comunque inefficaci, giacché espressi fuori termine, nello spirito della reciproca collaborazione che il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa ha promosso con questa società di progettazione del Pua e con la società proponente al fine di pervenire alla migliore soluzione urbanistica per la riqualificazione di una parte degradata ma significativa ai margini del centro storico della città, si forniscono comunque le controdeduzioni che seguono, al fine di dirimere ogni dubbio o perplessità sulla piena conformità del Pua presentato in sede di Conferenza dei Servizi alle norme del vigente Prg e ad ogni altra norma nazionale o regionale esistente, ricordando che tutti i pareri già acquisiti sia in sede di Commissione Urbanistica e sia in Sede di Conferenza dei Servizi sono stati pienamente favorevoli.

In merito al parere espresso dal Servizio viabilità e traffico, formulato con Nota PG/2021/605108 del 06.08.2021, si tratta di un atto di assenso (*“Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente Servizio non rileva, in linea generale, motivi ostativi riguardo alla proposta di PUA in esame di iniziativa privata”*) con precisazioni e raccomandazioni alla 4° Municipalità San Lorenzo-Vicaria per il successivo rilascio delle autorizzazioni dei passi carrabili relativi ai nuovi interventi previsti per l’edificazione con ingresso da via don Bosco e per la strada di servizio angolo Rampe del Campo-via della Piazzolla, in sostituzione dell’ingresso già esistente alla fabbrica, nonché in relazione alla previsione del Pua di parcheggi pubblici (aree di sosta) in aree dedicate all’esterno della corsia di marcia, che potrebbero comportare una diminuzione dell’attuale area che occupa, invece, una parte della corsia di marcia. Di queste prescrizioni e raccomandazioni si terrà debitamente conto in sede di progettazione delle opere pubbliche previste dal Pua (in particolare nel progetto del Parco lineare che comprende anche la riqualificazione dell’attuale marciapiede e delle aree di sosta previste). In ogni caso si è provveduto ad ampliare la fascia di parcheggio pubblico già nella proposta di modifica del Pua che si allega (cfr. Planivolumetrico). Inoltre, il parere richiede precisazioni ed integrazioni alla Relazione sull’Analisi dei flussi di traffico (elaborato 18RED-UAPD-DP.R03) del Pua. A tal fine si trasmettono le precisazioni formulate nel merito dal consulente per i trasporti di questa società.

In merito al parere espresso dal Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE), formulato con nota PG/2021/695582 del 24.09.2021, si precisa, in via preliminare, che la configurazione planivolumetrica degli interventi, l’articolazione in UMI, la dislocazione dei parcheggi pertinenziali e l’altezza degli edifici, previste dal Pua in relazione alle norme vigenti, sono state oggetto di analisi nei numerosi incontri avuti, nel corso del procedimento, con il SUE sia presso gli uffici del Servizio Pianificazione Attuativa e sia presso gli stessi uffici del SUE, senza che nessuna delle questioni poste nel parere, siano state mai sollevate in precedenza.

In proposito, occorre rilevare che le considerazioni svolte dal SUE, cui di seguito siamo costretti a controdedurre nel merito, potevano essere poste da quel Servizio durante il lungo periodo tra il giugno 2019 (trasmissione della proposta preliminare del Pua) e il maggio del 2021 (trasmissione della



proposta definitiva del Pua), consentendo un confronto puntuale e, se del caso, dando la possibilità di apportare le eventuali modifiche e/o integrazioni. Occorre anche precisare che nel predetto periodo il proponente e questa società di progettazione hanno fornito al Dirigente del SUE ampia collaborazione per illustrare ogni aspetto del PUA e non hanno mai ricevuto richiesta di chiarimenti o di integrazioni documentali.

Va rimarcato, in questa sede, anche il carattere criptico e, a volte, contraddittorio della normativa del vigente Prg, che costringe progettisti e gli stessi Servizi Comunali a defatiganti e complicati processi interpretativi nel tentare di definire una lettura univoca e chiara del campo degli interventi possibili, anche nel confronto con la normativa nazionale e regionale in continua evoluzione e aggiornamento.

Tuttavia, nel merito e nello spirito di collaborazione, si forniscono comunque le seguenti considerazioni e controdeduzioni:

1. In relazione a quanto considerato alla fine della pag. 4 - inizio pag. 5 del parere, in merito ad una pretesa carenza della documentazione del Pua.

Si ricorda che il Pua è costituito da ben 46 elaborati, e annovera tutti gli elaborati di cui alla Direttiva del Servizio Pianificazione urbanistica del 11 febbraio 2018 (*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*); in proposito si precisa che gli elaborati 18RED-UAPD-DPG01, G02, G03, G04, G06 e G07, comprendono ampiamente, in più tavole quotate, *“la dimensione e la collocazione delle sagome di massimo ingombro degli edifici, con l’indicazione delle altezze rispetto alle quote pubbliche e dei distacchi tra i fabbricati, e tra i fabbricati e le strade pubbliche”* e sono ben indicati *“le distanze tra i fabbricati, i rapporti pieni/vuoti, l’entità stessa degli spazi”*.

Le affermazioni contenute nel parere circa la pretesa inesistenza della predetta documentazione, rendono evidente come l’esame della proposta da parte del SUE sia stata effettuata affrettatamente, trascurando l’analisi dei numerosi grafici di cui è costituito il Pua.

Appare inoltre del tutto soggettiva l’affermazione che l’entità degli spazi *“non può definirsi del tutto realistica nei profili di sezione prodotti per l’inclinazione delle linee di profilo scelte”*, quasi ad insinuare il dubbio che siano state preferite sezioni del progetto che possano nascondere o confondere gli interventi previsti nel planivolumetrico, che invece sono ben definiti e rappresentati negli elaborati 18RED-UAPD-DPG02, G03 e G07. Sfugge, forse, al SUE che il Pua attiene una fase urbanistica e che, ovviamente, *“gli aspetti edilizi”* saranno puntualmente oggetto della successiva fase progettuale relativa ai titoli abilitativi relativi agli interventi previsti.

2. In relazione a quanto osservato nel successivo periodo (pag. 5 e inizio pag. 6) del parere, relativamente alle consistenze volumetriche.

Si precisa che la consistenza e la legittimità dei beni è stata ampiamente documentata da questa società sulla base di fotografie storiche, di rilievi topografici asseverati, degli atti concessori e soprattutto sulla base di:



- Perizia giurata in data 01.03.1989 (e depositata alla Pretura di Napoli al n. 17436 del Reg.), redatta dal geom. Antonio Perina, relativa al rilievo planialtimetrico, al calcolo delle superfici (coperta e scoperta), al calcolo delle volumetrie, sulla base del rilievo aerofotogrammetrico eseguito dalla soc. Alisud;
- Perizia asseverata sullo stato di consistenza eseguita nel giugno 2002 da questa società e depositata al Comune di Napoli, ai fini della determinazione della consistenza edilizia per il Pua (data 29.08.2002 con prot. n° 2917 Urb);
- Relazione asseverata sullo stato di permanente inagibilità ai fini della attribuzione della categoria “F/2 - unità collabenti” agli immobili in stato di elevato degrado ricadenti nel complesso immobiliare Redaelli, redatta da questa società nel giugno-luglio del 2010 ed approvata dal Comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 09.09.2010 del Dipartimento Pianificazione del Comune di Napoli;
- Aggiornamento del rilievo topografico e geo referenziale del complesso immobiliare eseguito dalla società Geo-Surveying snc nel 2010 per conto di questa società;
- Rilievo architettonico e materico eseguito da questa società nel dicembre 2010, verificato e aggiornato nel gennaio 2018 e nel dicembre 2018;

Con Disposizione Dirigenziale del Servizio Pianificazione urbanistica Attuativa n. 4 del 26.09.2019 è stata attestata, in via definitiva, la volumetria complessiva, la legittimità dei beni ed il riparto delle volumetrie ricadenti nella diversa normativa dell’Ambito, sulla base della Perizia asseverata di cui agli elaborati 18RED-RC “Rilievo-Stato di consistenza e di legittimità dei beni”, contenuti nel Pua e costituiti da una Relazione descrittiva di analisi storica, catastale e dei titoli abilitativi all’edificazione, una documentazione fotografica e 5 elaborati grafici di rilievo.

D'altronde la riqualificazione dell’area, comprendente la fabbrica Redaelli e altre strutture, riguarda edifici ancora esistenti, seppure in parte privi di copertura, la cui consistenza è ancora oggi dettagliatamente rilevabile e verificabile. Si ricorda, inoltre, che le Norme di Attuazione del Pua già riportano per ogni UMI i dati relativi alla superficie, alla volumetria massima realizzabile sia per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che per quelli di ristrutturazione edilizia, in relazione alla normativa dell’Ambito 19 (art. 150 delle Nda del Prg) ed alle diverse destinazioni d’uso, nonché i limiti dell’edificabilità dai confini, dalle aree pubbliche e tra i fabbricati.

Si precisa inoltre che il Pua (al contrario di quanto erroneamente affermato nel parere ad inizio pag. 6) non prevede cubature *ex novo*, ma solo interventi di cui all’art. 3, comma 1 lettere c (restauro e risanamento conservativo) e d (ristrutturazione edilizia), del TUE (DPR 380/2001), in conformità con le norme del citato art. 150 delle Nda del Prg, senza alcun aumento della volumetria esistente.

Prima di entrare nel merito dei tre punti successivi del parere, va sottolineato il carattere delle considerazioni meramente “edilizie” e non urbanistiche formulate dal SUE.

Il Piano urbanistico attuativo, così come previsto anche dal vigente Prg, ha, infatti, un fondamentale valore ed efficacia. Esso costituisce il livello intermedio tra le previsioni generali del



piano regolatore (denominato appunto “generale”) e i singoli interventi edilizi, realizzati sulla base di titoli abilitativi previsti dal TUE. Il Prg, infatti, individua già nella sua normativa (Parte Terza delle NdA, articoli da 126 a 172 e relative schede grafiche) Ambiti, ovvero parti del territorio in cui le previsioni/indicazioni del Prg si attuano previa redazione e approvazione di un Pua, avendo quindi già previsto l’indispensabilità del livello di dettaglio della pianificazione, tale da poter costituire il necessario ed indispensabile luogo per la soluzione di problemi complessi di riqualificazione/riorganizzazione urbana, non risolvibile con la semplice attuazione di permessi di costruire sulla base delle sole indicazioni dello strumento generale.

Nel cap. 7 della Relazione del Prg si legge, infatti, che *“la previsione di una pianificazione successiva, di dettaglio, non limita quindi - - le possibilità di intervento immediato, ma serve piuttosto a perfezionarne e amplificarne gli effetti verso l’obiettivo auspicato dalla variante”* (...), *“La modalità diretta corrisponde, di norma (...) agli interventi di conservazione. Quella indiretta agli interventi di trasformazione. Il primo dei due termini riguarda essenzialmente il patrimonio storico e ambientale; il secondo si riferisce agli insediamenti realizzati dopo il secondo conflitto mondiale e, soprattutto, alle aree industriali dismesse e in dismissione”* (come nel caso dell’area della ex Redaelli). Ed inoltre *“Le norme si compongono infatti di quattro (rectius tre) parti: le prime due, rispettivamente normativa di zona e normativa tipologica per il centro storico, disciplinano gli interventi diretti; invece, 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”*. Lettura combinata, dunque, senza prevalenza della prima (quella di zona o tipologica) sulla seconda (quella d’Ambito).

Inoltre nel cap. 4 della Relazione del Prg, si dettaglia l’obiettivo specifico del Pua della Redaelli, attraverso: *“piani urbanistici esecutivi di alcuni complessi produttivi dismessi ricadenti nel centro storico, in cui, in coerenza anche con gli obiettivi perseguiti per le aree di archeologia industriale della zona orientale, si prevede la possibilità di un recupero dei caratteri tipologici salienti, senza escludere nuove destinazioni d’uso, accanto al rilancio delle attività artigianali o artistiche presenti. Si può cogliere in tal senso l’occasione per dotare il tessuto storico di aree in parte dedicate al riequilibrio degli standard. In questa categoria rientrano gli interventi previsti nelle ex-fabbriche Chiurazzi-Visconti ai Ponti Rossi e Redaelli a via don Bosco”*.

Senza qui richiamare la vasta letteratura disciplinare e giuridico-amministrativa, è evidente il ruolo importante affidato ai Pua dal legislatore nazionale e regionale, ai fini della definizione urbanistica specifica e di dettaglio, nell’ambito delle norme “generali” dettate dallo strumento urbanistico comunale. Anche il Prg di Napoli è stato ben consapevole di tale importante compito, individuando 46 Ambiti assoggettati a Pua e descrivendo, nella normativa di ogni Ambito, regole specifiche e di dettaglio, che, in quanto tali, vanno ad integrare, aggiungere o specificare la normativa generale, assumendo un valore di *lex specialis* valida per quell’area (l’Ambito) e per quegli interventi.



Infatti, il Prg per l'Ambito 19 - Ex fabbrica Redaelli (cfr. art. 150 delle Nda) *“persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano preesistente, in cui ricadono manufatti industriali storici”*, ovvero non una riqualificazione dei singoli edifici bensì **una complessiva riqualificazione del tessuto urbano**, il cui strumento di progetto non può essere che un piano urbanistico ad una scala di maggiore dettaglio, quale il Pua.

A tal fine, occorre ricordare che:

- a) Il Pua in oggetto è un Piano di recupero ai sensi dell'art. 28 e segg. della legge 457/1978, che, al comma 1, così recita *“I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento”*;
- b) La legge regionale sul governo del territorio n. 16/2004, all'art. 26, comma 3, lettera e) specifica che non costituiscono Varianti allo strumento urbanistico generale *“le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”*;
- c) L'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia-TUE) disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia, definendo inoltre: *“(…) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. (…) Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;*
- d) Le norme nazionali e regionali di cui alle precedenti lettere a), b) e c) prevalgono sulle norme dei piani urbanistici generali e sui regolamenti edilizi,

Pertanto non vi è dubbio che ogni Pua, così come il Pua dell'Ambito 19/a in oggetto, può prevedere, alla luce delle norme riportate, *modifiche o una diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle*



quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano e sugli indici di fabbricabilità, e per gli interventi di demolizione e ricostruzione (rientranti nella categoria di intervento della ristrutturazione edilizia) una conformazione urbana con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, senza che ciò costituisca una variante al Prg.

Il Pua in oggetto, in piena conformità con le norme del Prg per l'Ambito 19 (art. 150 delle NdA) e delle norme nazionali e regionali sopracitate, prevede infatti:

- Il risanamento conservativo ed il restauro (dell'ingresso) delle parti della ex fabbrica Redaelli, indicate con la lettera a) nella scheda n. 78 allegata, rientranti nell'art. 111 della disciplina tipologica del Prg (*Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare*);
- La ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) delle parti della ex fabbrica Redaelli, indicate con la lettera a) nella scheda n. 78 allegata, rientranti nell'art. 124 della disciplina tipologica del Prg (*Unità edilizie di recente formazione*);
- La ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) delle altre parti della fabbrica e dell'edificio indicato con la lettera e nella scheda n. 78 allegata, con diversi *sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche* nonché con una *diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi* (a parità di volume).

Tra l'altro, la stessa normativa dell'Ambito (art. 150, comma 1) prevede esplicitamente *per il recupero dei manufatti di architettura industriale che rivestono interesse storico testimoniale che "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"*.

Dunque, lo stesso Prg, ponendosi il problema di non poter definire a livello "generale" una disciplina di dettaglio, ha rinviato al Pua una più puntuale individuazione delle parti della fabbrica di interesse storico testimoniale da conservare e di quelle, di minore interesse storico-testimoniale, da sostituire per "inderogabili esigenze". Su questa considerazione, si tornerà nei punti successivi.

Un'ultima considerazione "a priori" va fatta prima di entrare nel merito delle osservazioni del Parere del SUE.

La norma dell'Ambito 19 (il già ricordato art. 150 delle NdA del Prg), prevede per l'edificio artigianale-commerciale con ingresso da Rampe del Campo disposto lungo la via don Bosco ad una quota inferiore *"interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso, da realizzarsi nelle aree pubbliche e comportanti una superficie coperta non superiore a 1.000 mq"*. L'applicazione di questa disposizione è apparsa di difficile applicazione sia sotto il profilo logistico (le aree pubbliche sono previste al centro dell'insediamento) e sia sotto il profilo giuridico-amministrativo (si prefigurerebbe un'attività commerciale/produttiva privata su un'area pubblica). Egualmente critica è risultata l'applicazione della predetta disposizione con l'esigenza di accorpamento delle aree da



cedere per spazi pubblici (*“Detto intervento comporta la cessione di immobili, per la costituzione di uno spazio pubblico, per una superficie non inferiore al 50% dell'area di proprietà privata, al netto del sedime degli immobili di cui al precedente punto a). Gli immobili da cedere devono essere preferibilmente localizzati in adiacenza agli spazi pubblici di cui ai successivi commi, al fine di costituire una continuità di spazi utilizzabili anche per manifestazioni espositive delle attività suddette”*), che ha richiesto una complessa interpretazione e soluzione logica per dare una “forma” compiuta all'insediamento. Queste “difficoltà” normative hanno comportato scelte insediative obbligate delle parti oggetto di demolizione e ricostruzione, con la previsione di UMI ai margini di via don Bosco, per consentire l'unione delle aree pubbliche di cessione in posizione centrale privilegiata.

E' evidente che solo un piano urbanistico attuativo di dettaglio poteva far proprie e risolvere la difficoltà di riqualificazione complessa di un'area degradata in cui il recupero delle parti di valore storico-testimoniale e la ristrutturazione edilizia delle parti trasformate nel tempo e prive di ogni significato anche tipologico, potessero determinare un nuovo equilibrio, valorizzando pienamente sia il recupero delle parti di valore storico-testimoniale della fabbrica e sia i nuovi spazi pubblici previsti a servizio dell'intero quartiere.

Ed è evidente che il singolo rilascio di permessi di costruire, o titolo abilitativo equivalente, non sarebbe stato immaginabile sulla base delle sole norme “generali” del Prg e non avrebbe consentito di rispondere agli obiettivi di *riqualificazione complessiva del tessuto urbano e di dotazione di nuove attrezzature pubbliche* (oltre 6.000,00 mq di nuovi spazi pubblici creati per il quartiere).

Il parere del SUE non fornisce, pertanto, una valutazione urbanistica del Pua, seppur sotto il profilo delle norme edilizie, ma, trascurando la valenza di pianificazione intermedia e l'indispensabilità della specificità di un piano di dettaglio, svolge un esame delle previsioni del Pua, come se si trattasse di singoli permessi di costruire, seppur in una stessa area. Infatti, entrando nello specifico degli altri tre punti del parere:

3. In relazione alle considerazioni relative alla eliminazione della UMI O (cfr. pag. 6 del parere).

Appare evidente che la realizzazione di un'operazione di riqualificazione complessa, nella quale alcune parti della fabbrica vanno demolite per la realizzazione degli spazi pubblici o per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, non è possibile senza una preventiva determinazione delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) e delle UMI, giacché le parti della fabbrica da demolire “occupano” in maniera disorganica la *forma urbis* definita dal piano, come chiaramente si evince dall'elaborato 18RED-UAPD-DPG04 “Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere” e come avviene per ogni piano attuativo (piani particolareggiativi esecutivi o piani di lottizzazione, ad esempio), per i quali vengono tracciate e realizzate prima le opere di urbanizzazione e le reti infrastrutturali, nonché la delimitazione dei lotti (UMI). Del resto, il Pua non prevede affatto un “*diritto edificatorio generalizzato e separato dalle UMI che lo hanno generato*” ma, per ogni UMI, sia di interventi di risanamento conservativo che di ristrutturazione edilizia, le NdA del Pua definiscono esattamente la volumetria massima possibile e gli altri parametri edificatori in relazione alla normativa differenziata dell'Ambito 19, che disciplina



separatamente gli interventi per le parti più antiche della fabbrica e per quelle modificate o successive. Né sono previste “nuove volumetrie”, ma solo un’articolazione della volumetria massima rilevata e asseverata oggetto, tutta, di interventi di recupero. In tal senso, la connessione tra volumetria esistente - declinata nelle varie tipologie di intervento sia ai sensi delle norme dell’Ambito 19 e sia della classificazione tipologica del centro storico - e volumetria di ogni singola UMI è chiaramente e univocamente definita dal Pua, che garantisce e norma anche “il controllo della ricostruzione temporale e spaziale” della volumetria oggetto di ristrutturazione edilizia ed il conseguente diritto edificatorio di ogni UMI.

4. In relazione alle considerazioni svolte nel parere sulla normativa dell’Ambito (cfr. pagg. 6-7 del parere).

Va ricordato che la normativa dell’Ambito 19 prevede articolati e differenziati interventi in relazione al dichiarato obiettivo “della riqualificazione del tessuto urbano preesistente, in cui ricadono manufatti industriali storici” ed in particolare (cfr. art. 150 comma 2):

- per gli edifici contrassegnati con la lettera a sono consentiti interventi conformi alla normativa tipologica parte II, assicurando il restauro del manufatto che costituisce l’ingresso all’antica fabbrica Redaelli;
- per i restanti edifici sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume (senza alcun richiamo alla predetta normativa tipologica).

così come individuati nella scheda n. 78 allegata all’art.150 delle NdA del Prg. La normativa tipologica per il centro storico, in cui ricade la fabbrica, ovvero parte II delle NdA, individua per questa parte della Redaelli le tipologie edilizie di cui agli artt. 111 (unità edilizie speciali otto/novecentesche: originarie o di ristrutturazione a struttura modulare) e 124 (unità edilizie di recente formazione). Occorre, a tal fine, ricordare che il Prg ha correttamente individuato come “unità di recente formazione” le parti della fabbrica (ricadenti nella delimitazione della lettera a) che, seppur su un impianto originario, sono state oggetto di continui adeguamenti e modifiche anche strutturali, includendo in questa tipologia, per mero errore, anche la galleria voltata e la splendida ciminiera in mattoni, oggetto, invece nel Pua, di conservazione. Il Pua prevede la conservazione di tutto l’impianto originario della fabbrica (risalente agli anni 20 del 1900), anche di quelle individuate dal Prg come unità edilizie di recente formazione, tranne la parte a confine con il fabbricato artigianale, notevolmente trasformata nel tempo (struttura in c.a. non più originaria ed in notevole stato di degrado), per la quale il Pua prevede interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria. Questa previsione è pienamente conforme alla normativa di 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”) e alla normativa dell’art. 124 delle NdA, ed in particolare alla normativa di cui al comma 2 (unità edilizia di recente formazione ricadenti al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg del 1972), che consente interventi fino alla ristrutturazione edilizia, a parità di volume. Per le unità di recente formazione il Pua presentato in Conferenza dei Servizi



prevedeva solo per una parte la ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) a parità di volumetria e di altezza preesistente, mentre per la restante parte una sostituzione edilizia con ricollocazione, a parità di volume, nelle UMI 6 e 7. Tuttavia, in base ad una più puntuale lettura della normativa, come suggerito dal parere del SUE, che su questo punto si condivide, si propone una revisione del Pua presentato in Conferenza dei Servizi, includendo tutta la parte classificata come tipologia edilizia “unità di recente formazione” ricadente nella lettera a della fabbrica nell’intervento di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) a parità di volumetria e di altezza preesistente, nella stessa area di sedime, *con soluzioni coerenti con l’impianto storico*, in piena conformità con le norme sopra richiamate. Questa soluzione comporta una revisione non solo delle UMI 1 e 4, ma anche delle UMI 6 e 7, eliminando ogni interferenza tra la parte della fabbrica inclusa nella lettera a e quelle esterne a tale delimitazione, come si evince dalla rielaborazione degli elaborati 18RED-UAPD-DP.G01 (Disciplina di Piano) e 18RED-UAPD-DP.G06 (Planivolumetrico), allegati.

Non si entra nel merito delle affermazioni, per le UMI 2 e 3, relative a presunti “*contrast*” delle norme del Pua con quelle del Prg, per mancanza di chiarimenti espliciti. Va invece chiarita l’affermazione, contenuta nel parere del SUE, relativa alla valenza della normativa del Pua (“*Si precisa, pertanto, che gli interventi assentibili, al di là di quanto riportato nelle Nda del PUA, saranno esclusivamente quelli conformi alla disciplina tipologica, non potendo le norme di attuazione del PUA risultare in contrasto con la normativa della Variante generale*”), sia perché la congruenza con la disciplina tipologica riguarda solo una parte della fabbrica (quella contrassegnata con la lettera a nella scheda allegata alla norma dell’Ambito) e sia poiché **la normativa del Pua integra e specifica quelle del Prg**, anche in relazione alle norme nazionali e regionali, **costituendo il riferimento normativo unico ed organico per il rilascio dei successivi permessi di costruire** (il Pua, anche se di iniziativa privata, è un atto pubblico approvato dall’organo comunale, dopo un lungo iter procedurale).

5. In relazione alle modalità di calcolo della volumetria (cfr. pagg. 7-9 del parere).

Al fine di comprendere meglio le considerazioni svolte dal parere del SUE e queste controdeduzioni, si riportano le definizioni uniformi di cui all’Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo (RET), pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016 (Accordo tra Governo, Regioni e autonomie locali, in sede di Conferenza unificata), recepito dalla Regione Campania con DGR n. 287 del 23.05.2017:

- **Edificio:** *Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo;*
- **Volumetria complessiva:** *Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda;*



- **Superficie lorda:** *Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie;*
- **Altezza lorda:** *Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;*
- **Altezza del fronte:** *L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;*
- **Altezza dell'edificio:** *Altezza massima tra quella dei vari fronti.*

L'art. 7 delle norme del Prg (Parametri quantitativi), definisce “volume complessivo di un edificio” quale “*somma del volume di ogni piano. Il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. (...). Sono esclusi dal calcolo del volume:*

a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o Sa, o parcheggi pertinenziali; f) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione, tubazioni degli impianti di spegnimento, automatico degli incendi, di aerazione, di riscaldamento e di condizionamento.

Seppur le norme di rango nazionale prevalgano sulle norme degli strumenti comunali urbanistici o regolatorii, tuttavia, dalla lettura congiunta delle definizioni soprariportate appare lampante che per gli edifici previsti dal Pua sul piano di sistemazione di progetto (aree di sedime parte dell'ex edificio artigianale e parte dell'ex fabbrica Redaelli) alla quota di via don Bosco, per ciascun edificio previsto dalle relative UMI (5, 6 e 7):

- La volumetria va calcolata come *somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda, intesa quale differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante;*
- L'altezza di ogni edificio è *l'altezza massima tra quella dei vari fronti, delimitata all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura;*
- Sono esclusi dal calcolo del volume: *il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o Sa, o parcheggi pertinenziali; i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a*



esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione, tubazioni degli impianti di spegnimento, automatico degli incendi, di aerazione, di riscaldamento e di condizionamento.

I progetti dei permessi di costruire dei fabbricati previsti dal Pua per le UMI 5, 6 e 7 saranno pertanto conformi alle definizioni normative sopra riportate considerando che il Pua, per quanto ampiamente riportato precedentemente, definisce univocamente una conformazione urbana con *diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche*, senza che ciò costituisca una variante al Prg ed in piena conformità con le definizioni normative nazionali.

Inoltre:

- Il riferimento alla definizione di “edificio” appare fuorviante, poiché si tratta di una descrizione che attiene alla natura dell'oggetto, ai fini edilizi, ma non al calcolo della sua volumetria, che è, invece, specificamente normata;
- analogamente, è totalmente errata la considerazione del parere relativa alla *“circostanza che nel caso del complesso edificato proposto, affacciante e comunque sviluppato tra quote diverse, il calcolo della relativa volumetria debba essere effettuata, prescindendo da ulteriori specificità di progetto, almeno in riferimento alla “media ponderale delle quote”,* giacché gli edifici di cui si sviluppano solo sulla quota di sistemazione del progetto complanare a via don Bosco e non su quote diverse e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 7 delle norme del Prg **solo nel caso di piano seminterrato o rialzato** *“il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote”;*
- non vi è nessun *“spostamento arbitrario”* del piano di campagna, perché il Pua legittimamente ha ridefinito le aree di sedime e le caratteristiche planivolumetriche (**cioè le quote di progetto di dette aree**), ai sensi della normativa ampiamente sopra riportata.

Un'ulteriore riflessione va posta sulla questione dei parcheggi pertinenziali, che ha costituito argomento di approfondimento anche negli incontri istruttori con il SUE. In particolare, il SUE ha ritenuto che, da una lettura pedissequa delle norme del Prg (in particolare art. 17) e non coordinata con le norme nazionali, i parcheggi pertinenziali degli edifici delle UMI 5, 6 e 7, ovvero di quelli con piano di imposta di progetto alla quota di via don Bosco, dovessero comunque essere realizzati al di sotto dell'attuale piano di campagna naturale e totalmente interrati, riempiendo il “vuoto” tra l'attuale piano di campagna e il nuovo piano di imposta alla quota di via don Bosco con “terreno” e considerando quel riempimento comunque da non potersi utilizzare e, quindi, non costituente “volume”. Il Pua presentato in Conferenza dei Servizi contiene quella indicazione, seppur non condivisa da questa società.



Nel parere del SUE, ribaltando quanto indicato negli incontri istruttori, si afferma invece che *“seppur i parcheggi siano stati collocati al di sotto del piano naturale, resta comunque da computare ai fini del calcolo del volume il tratto tombato del fabbricato posto tra il piano naturale di campagna e il piano di via Don Bosco da cui partono le volumetrie delle residenze, porzione volumetrica fuori terra esclusa dal calcolo delle volumetrie riportato nella proposta in esame”*.

Diventa quindi indispensabile, non condividendo l'interpretazione contraddittoria del SUE sui parcheggi pertinenziali, richiamare, seppur sinteticamente, la normativa in materia come definita dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942, che recita:

“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).

Il Pua non ha, pertanto, differenziato la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in relazione alla tipologia degli interventi, distinguendo gli interventi di ristrutturazione edilizia (UMI 5, 6 e 7), annoverabili a nuove costruzioni, da quelli più specificamente di recupero degli edifici esistenti (UMI 1, 2, 3 e 4), applicando, invece, comunque l'art. 41-sexies della legge 1150/1942, 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,).

Del resto, la norma relativa all’obbligo dei parcheggi previsti dalla legge nazionale urbanistica ne prescrive la realizzazione “nelle” nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza “delle costruzioni stesse”, affermando, in tal senso, l’unicità della nuova costruzione e del relativo parcheggio (obbligatorio), senza porre (e non potrebbe essere altrimenti) ulteriori vincoli e limitazioni, se non quelli, da parte della pubblica amministrazione, relativi alla liceità della nuova costruzione e del suo inscindibile parcheggio e “*l’accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge*”.

La conformità edilizia (ed urbanistica) del parcheggio obbligatorio è insita nella conformità della nuova costruzione di cui è parte e pertinenza e non può essere, dunque, condizionata da normative o prescrizioni separate da quelle già attinenti alla nuova costruzione.

Se così non fosse, si arriverebbe all’assurdo che la realizzazione di una nuova costruzione (o ad essa assimilata), seppur legittimata perché conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, potrebbe essere inficiata nella sua liceità da prescrizioni, diverse, relative al “suo” parcheggio, al punto da non poter rispondere all’obbligo inderogabile fissato dalla citata legge urbanistica 1150/1942.

Pertanto, come già descritto nel parere inviato al SUE da questa società nel dicembre 2020 a chiarimento dei parcheggi pertinenziali per il Pua de quo, l’art. 17 delle NdA del Prg relativo ai “parcheggi interrati”, non opera per gli interventi di nuova edificazione o ad essi assimilabili (ristrutturazione edilizia) ai sensi dell’art. 41-sexies della legge 1150/1942, ma per i parcheggi da realizzare nelle aree non edificate, ai sensi dell’art. 9, comma 1, della legge 122/1989.

Ciò premesso, in riferimento al quadro nazionale e regionale ed alle norme sui parcheggi previste dalle NdA del Prg, per il Pua in oggetto:

- A. i parcheggi per i singoli edifici per ogni UMI sono quelli dettati dall’art. 41-sexies della legge 1150/1942, quindi obbligatori ed inderogabili, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della relativa edificazione. La loro realizzazione andrà prevista con lo stesso titolo edilizio alla realizzazione di ognuno degli edifici e delle singole unità immobiliari di cui costituiranno stretta pertinenza;
- B. anche per gli edifici soggetti a recupero (edifici esistenti) bisogna considerare il dimensionamento e la tipologia dei parcheggi ai sensi dell’art. 47-sexies e non dell’art. 9, comma 1 della legge 122/1989, essendo modificate le destinazioni d’uso (da produzione di beni e servizi, ex lettera b dell’art. 23-ter del DPR 380/2001, ad attività residenziali, per il tempo libero e culturali, mercatali e commerciali, ex, rispettivamente, lettere a, c, del medesimo DPR), e, di conseguenza, il “carico urbanistico”, così come definito dalle citate “Definizioni Uniformi” allegate al Regolamento Edilizio Tipo (RET), ovvero “..... *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*”.



C. La configurazione e l'ubicazione dei parcheggi, i relativi accessi ed il dimensionamento in relazione alla volumetria massima stabilita per ogni UMI, vanno considerati solo ai fini della congruità urbanistica, fermo restando che, 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.

In definitiva, come chiaramente definito dalla normativa soprariportata, appare più corretta l'ubicazione dei parcheggi pertinenziali ex art. 41-sexies della legge 1150/1942, nel piano interrato degli edifici ed in particolare delle UMI 5, 6 e 7, così come previsto nella proposta già presentata in sede di Commissione Urbanistica e non al di sotto delle quote attuali del piano di campagna come richiesto dal Servizio SUE nel corso degli incontri istruttori.

Pertanto, si allega negli elaborati allegati la corretta sistemazione dei parcheggi pertinenziali.

Infine, appare fuorviante il riferimento alla giurisprudenza riportata nel parere (cfr. pag. 9) a preteso supporto delle tesi sostenute sul calcolo della volumetria rispetto al piano di campagna (naturale o di progetto) in quanto quelle di cui alla nota 1 di pag. 9 si riferiscono ad altre questioni e quella di cui alla Nota 2 di pag. 9, conferma il contrario di quanto affermato nel parere. Infatti:

- la sentenza del CdS sez. V n. 1619 del 12.04.2005 riguarda la qualificazione giuridica di muri di sostegno in rapporto alla distanza tra edifici;
- la sentenza del CdS, sez. V, n. 3637 del 21.03.2000 *“si occupa della fattispecie nota come cessione di cubatura o cessione di volumetria, operazione attraverso la quale si realizza il trasferimento di una quota o dell'integrale facoltà di edificare del proprietario di un'area in favore del proprietario dell'area limitrofa”*
- la sentenza della Corte di Cassazione, sez. civile, n. 2342 del 01.03.1995 si riferisce alla distanza tra edifici in presenza di intercapedini;
- la sentenza della Corte di Cassazione, sez. civile, n. 12763 del 28.11.1991 riguarda la definizione di muri di contenimento in relazione alla distanza tra costruzioni;
- la sentenza del Consiglio Stato, sez. IV, 24 aprile 2009, n. 2579 riguarda l'incremento di quota dell'originario piano di campagna per la realizzazione di una nuova costruzione, in assenza di specifica normativa.

Nel caso del Pua in oggetto, non solo le norme del Prg ma anche quelle del Pua consentono per gli interventi di ristrutturazione edilizia la diversa disposizione delle aree di sedime e delle quote (planivolumetriche) ed il calcolo delle altezze e delle volumetrie sia per norma nazionale che per le stesse norme del Prg (art. 7 delle NdA) **prevedono il riferimento al piano di campagna di progetto e non a quello naturale.**

Per le considerazioni fin qui svolte si ritiene, dal punto di vista tecnico-amministrativo, che, fermo restando il valore di *“assenso senza condizioni”* dei due pareri espressi al di fuori dei termini perentori assegnati dalla Conferenza dei Servizi, il parere espresso dal Servizio Viabilità e Traffico, formulato con nota PG/2021/605108 del 06.08.2021, possa essere tenuto in considerazione in sede di progettazione



delle opere pubbliche (in particolare Parco lineare su via don Bosco), con l'incremento dei parcheggi pubblici a raso su via don Bosco, mentre di quello formulato dal Servizio Sportello Unico Edilizia, formulato con nota PG/2021/695582 del 24.09.2021, si possa tener conto per alcune delle considerazioni ivi svolte, modificando, di conseguenza gli elaborati della Disciplina di Piano, dell'Ipotesi di planivolumetrico e delle Sezioni di progetto, che si allegano.

Napoli, 26.10.2021

Il Direttore tecnico
(*prof. arch. Guido Riano*)

Allegati: *Precisazioni all'elaborato 18RED-UAPD-DPR03 relativo all'Analisi dei flussi della viabilità*"

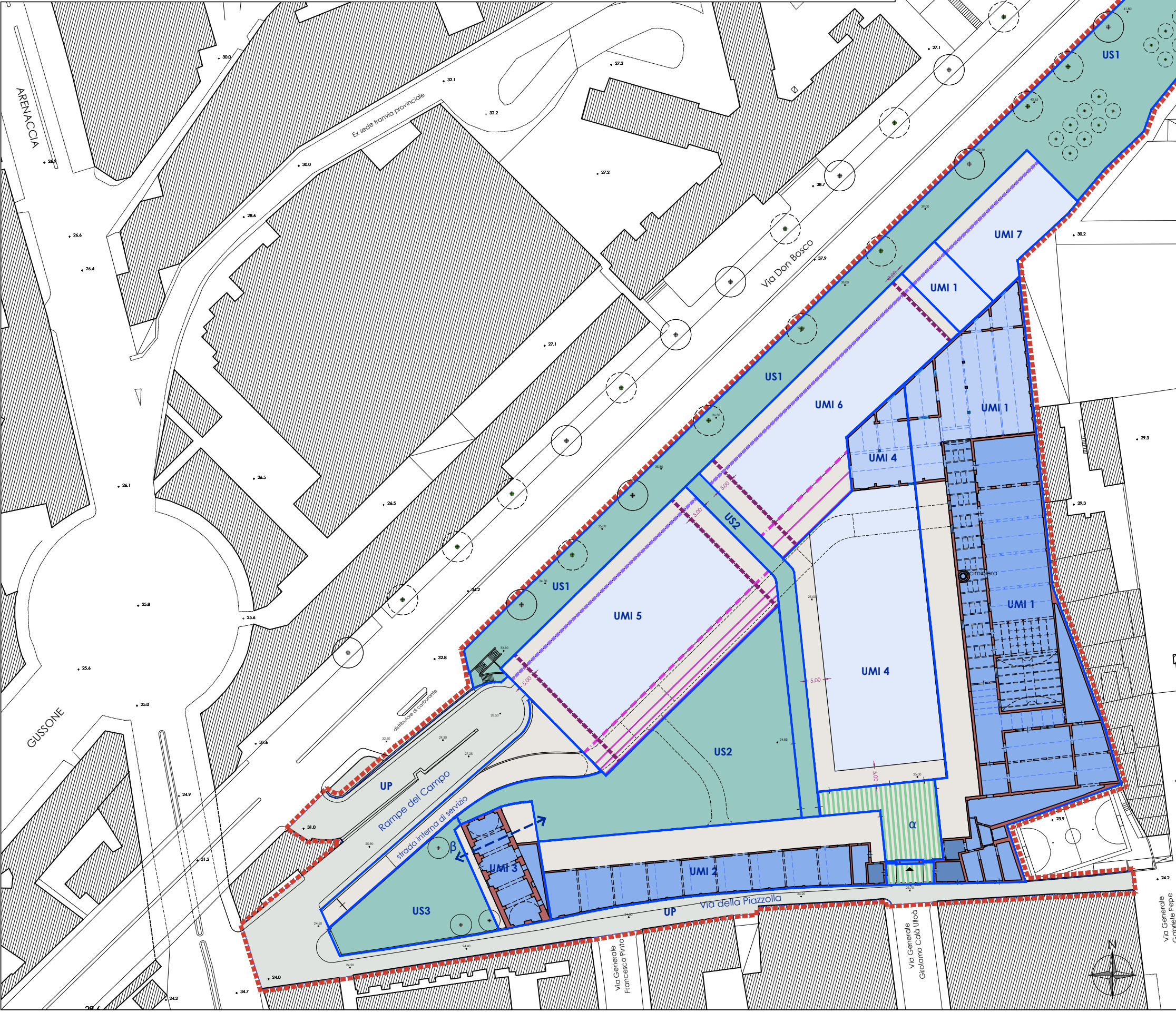
Elaborato 18RED-UAPD-DP.G01-Disciplina di piano

Elaborato 18RED-UAPD-DP.G06-Planivolumetrico

Elaborato 18RED-UAPD-DP.G03-Sezioni trasversali



Riano Architettura
 Direttore Tecnico
 (Guida Piano)



LEGENDA

- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a
- Limiti delle Unità Minime di Intervento UMI

Opere pubbliche

Urbanizzazione primaria

- UP Riqualficazione della viabilità comunale
- ⊕ Esemplari arborei esistenti su via Don Bosco
- ⊙ Integrazione di nuovi esemplari arborei su via Don Bosco

Urbanizzazione secondaria

- US Attrezzature pubbliche
- US1 - Parco lineare
- US2 - Parco centrale e rampa di collegamento
- US3 - Piazza alberata

Servitu' ad uso pubblico

- α Piazzetta di ingresso
- β Passaggio

Opere private

Parti della ex industria Redaelli di cui al comma 2, lettera "a" - art. 150 delle NdA

- UMI 1 Distretto del cibo di qualità ed attività artigianali
- UMI 2 Residenze duplex con giardino
- UMI 3 Attività culturali/coffee house
- UMI 1 Distretto del cibo di qualità ed attività artigianali
- UMI 4 Attività di produzione culturali, tempo libero e commerciali

Parti della ex industria Redaelli di cui al comma 2, lettera "b"- art. 150 delle NdA

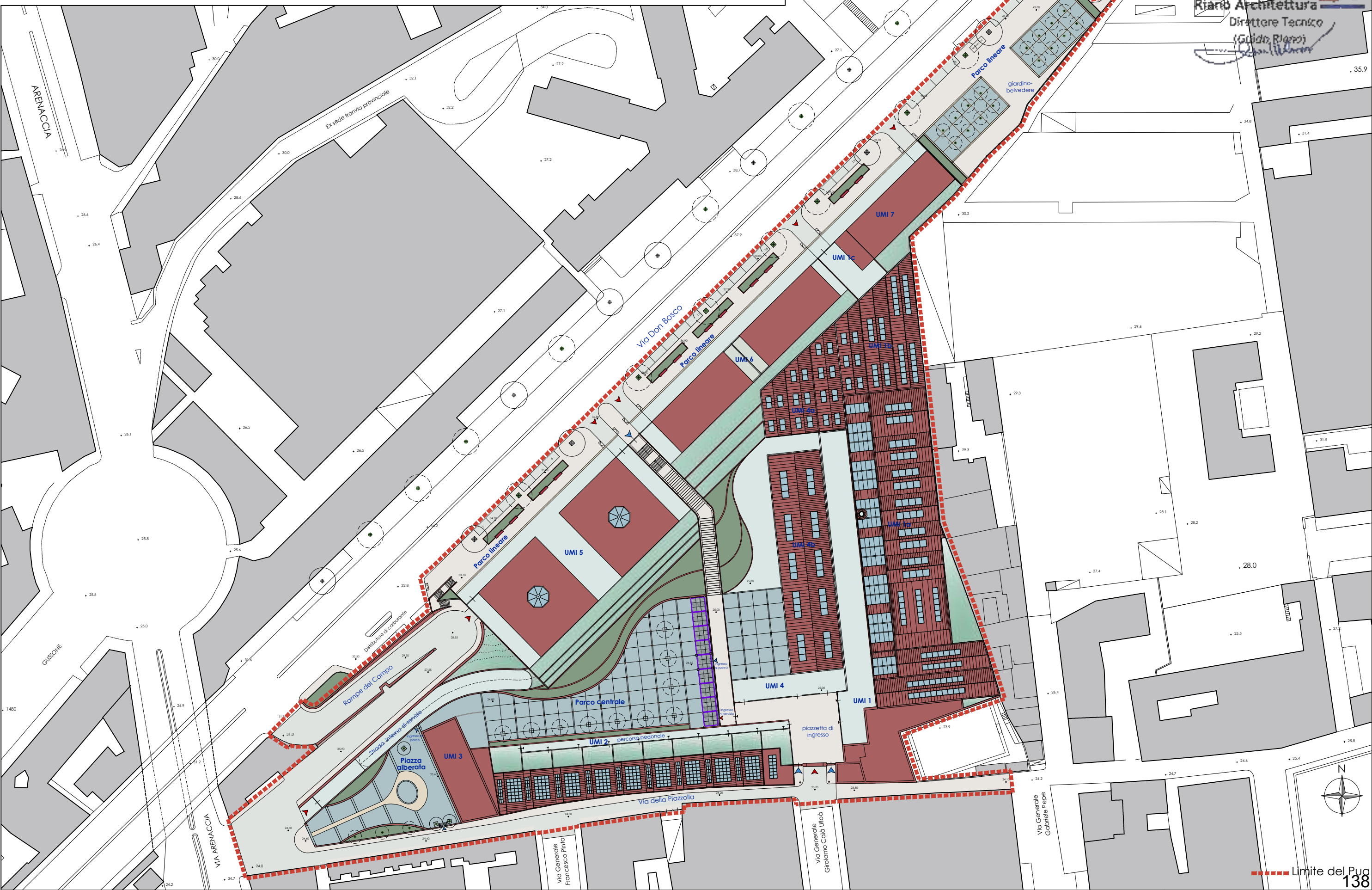
- UMI 1 Ingresso da Via Don Bosco e vetrina commerciale
- UMI 4 Attività di produzione culturali, tempo libero e commerciali
- UMI 5 Residenze ed attività commerciali al piano terra
- UMI 6 Residenze ed attività commerciali al piano terra
- UMI 7 Residenze speciali e servizi al piano terra
- Area di pertinenza

Prescrizioni di edificabilità per le Unità Minime di Intervento UMI

- Limite di edificabilità dai confini
- Limite della fascia pertinenziale non edificabile
- Limite della fascia pertinenziale sistemata a terrazzamenti alberati

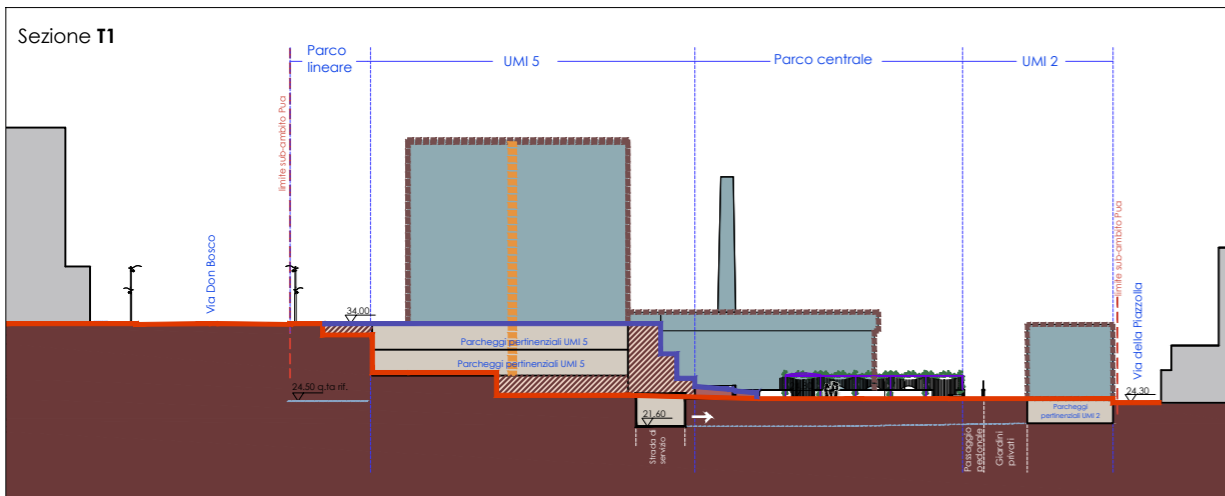
Categorie di intervento (ex art. 3 comma 1, DPR 380/2001)

- Risanamento conservativo e Restaurazione
- Ristrutturazione Edilizia: Ricostruzione, Demolizione e ricostruzione

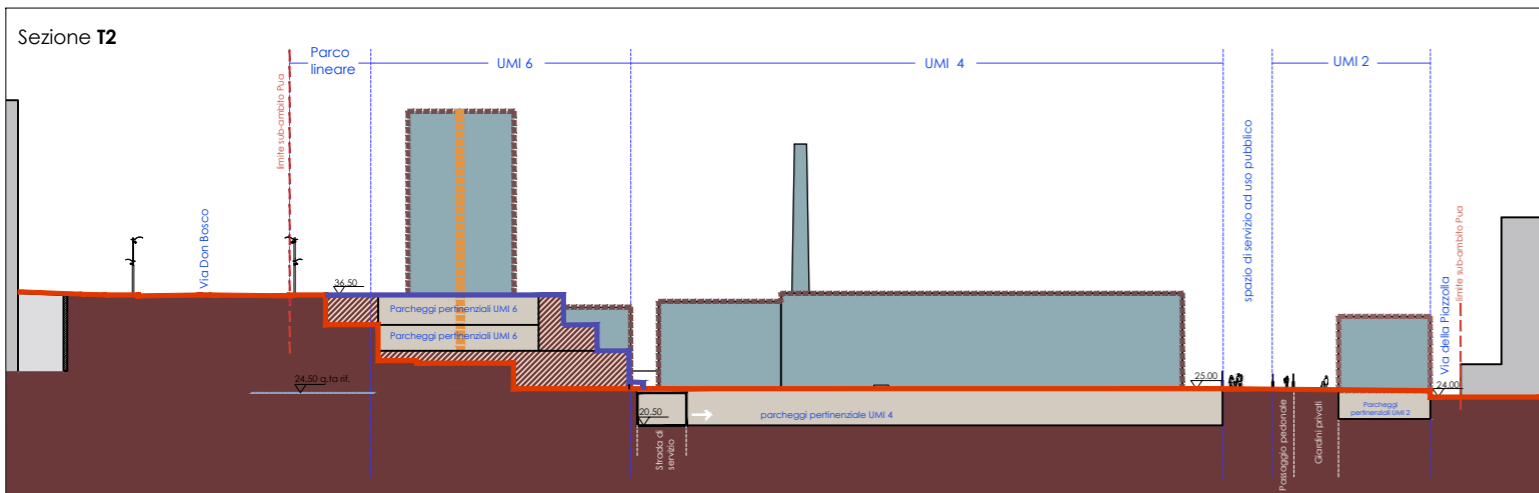


Riario Architettura
Direttore Tecnico
(Guido Riario)

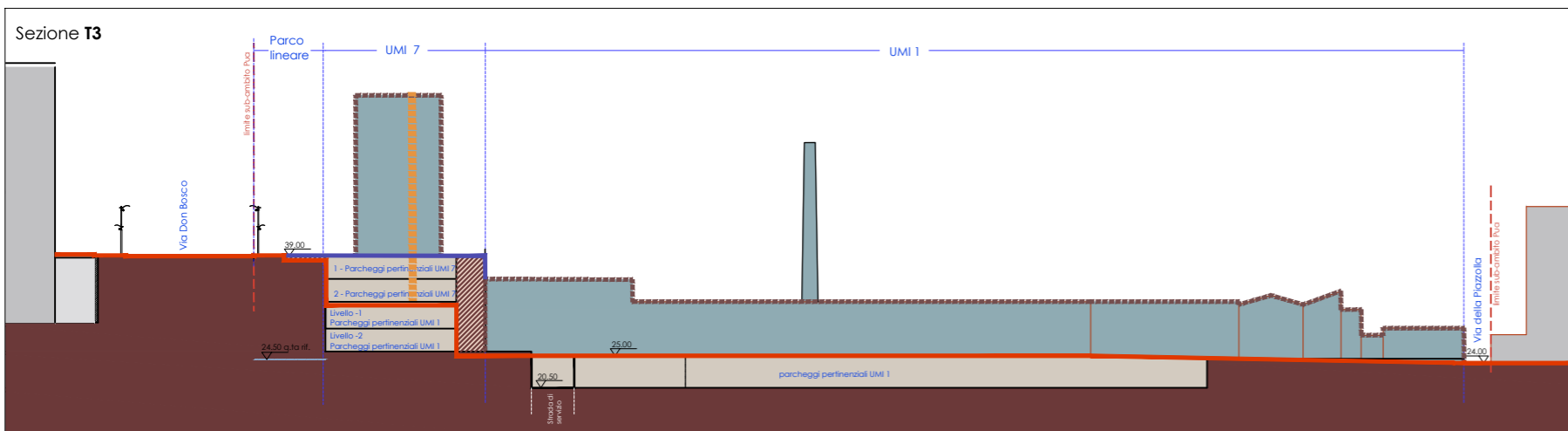
Sezione T1



Sezione T2



Sezione T3



LEGENDA

--- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a

Stato di fatto

— Profilo attuale del terreno

Progetto

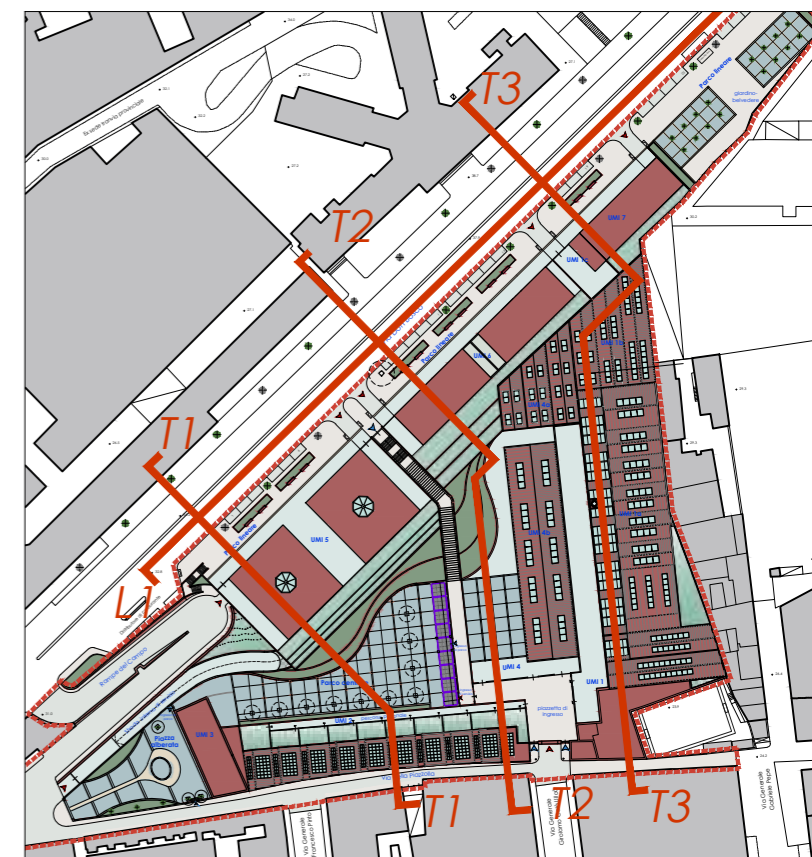
— Profilo di progetto del terreno

▨ Riempimenti

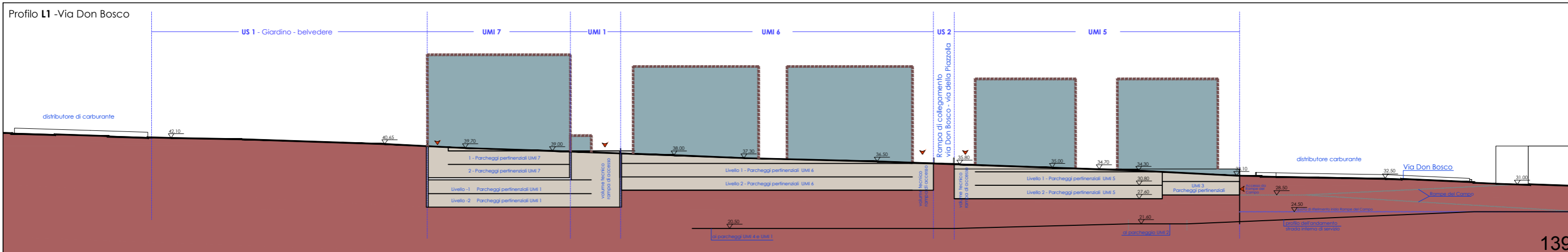
▨ Profilo dei fabbricati

▨ Parcheggi pertinenziali - Vani scala ed ascensori

Riferimento planimetrico



Profilo L1 - Via Don Bosco





Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2021/789809 del **02.11.2021**

- Alla proponente società Centro Città srl
PEC centrocitta.srl@legalmail.it

- al tecnico incaricato
arch. Guido Riano
PEC mailcert@pec.riano-architettura.it

Oggetto: Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Centro Città srl per la realizzazione di un insediamento artigianale, commerciale, culturale, residenziale e attrezzature pubbliche mediante il recupero della ex fabbrica Redaelli che interessa quota parte dell'ambito 19 della Variante al Prg.

Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.

Riscontro alla nota inviata con PEC del 26/10/2021 e acquisita al PG/2021/776268 del 27/10/2021.

In riferimento al PUA in oggetto, con PEC inviata in data 26/10/2021 e acquisita al protocollo con numero PG/2021/776268 del 27/10/2021, il Proponente ha trasmesso allo Scrivente Servizio la seguente documentazione:

1. Risposta alla nota PG/2021/706269 del 29/09/2021;
2. 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;
3. Precisazioni all'elaborato 18RED-UAPD-DPR03, relativo all'Analisi dei flussi della viabilità, redatte dal consulente per i trasporti della Società Proponente.

Con riferimento al parere del Servizio Viabilità e Traffico, si prende atto 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.

Con riferimento al parere del Servizio Sportello Unico Edilizia:

- si prende atto 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;

- si condividono 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;
- si prende 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;
- si condividono le considerazioni sulle modalità di calcolo delle volumetrie espresse dal Proponente e la conseguente scelta di ricollocazione dei parcheggi.

Tanto premesso, si invita 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.

Si precisa, infine, 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.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Massimo Santoro



Il RdP
arch. Anna Scotto di Tella



Da "centrocitta.srl@legalmail.it" <centrocitta.srl@legalmail.it>
A "urbanistica.attuativa" <urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it>
Cc "Guido Riano" <mailcert@pec.riano-architettura.it>
Data mercoledì 10 novembre 2021 - 20:29

**CENTRO CITTA' - PEC a Urbanistica - Pua Redaelli - Riscontro alla Nota PG-2021-789809 -
Trasmissione elaborati revisionati**

Come da Voi richiesto con la Nota in oggetto, si trasmettono **n. 46 elaborati revisionati e definitivi del PUA.**

I 46 elaborati, firmati digitalmente, possono essere scaricati dal seguente link:

<https://we.tl/t-pb8QaXUUtE>

Si inviano inoltre i medesimi elaborati in formato pdf, scaricabili dal seguente link:

<https://we.tl/t-Sunv8lvvNN>

Allegati alla presente:

- Lettera di trasmissione CENTRO CITTA' srl del 10 novembre 2021
- Nota del progettista Riano Architettura srl del 10 novembre 2021

Cordiali saluti.

Napoli, 10 novembre 2021

Centro Città srl

Il Presidente

Luigi Russo

--

Allegato(i)

Centro Citta' PEC a Urbanistica del 10 novembre 2021.pdf (518 KB)

Pua Redaelli - Trasmissione Elaborati Pua firma digit per delibera adozione(1).pdf (86 KB)



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione Civile
U.O.D. Genio Civile di Napoli - Presidio Protezione Civile

Il Dirigente

REGIONE CAMPANIA

Prot. 2021. 0425646 24/08/2021

RELAZIONE SULLA SCOLTA DI NAPOLI, PRESIDIO

COMUNE DI NAPOLI URBANISTICA ATTUATIVA

Classifica: 30/9/16 Fascicolo: 1 del 2021



Al Comune di NAPOLI
 urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Comune di NAPOLI - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PRESENTATO DALLA SOCIETÀ CENTRO CITTÀ SRL PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO ARTIGIANALE, COMMERCIALE CULTURALE, RESIDENZIALE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE MEDIANTE IL RECUPERO DELLA EX FABBRICA REDAELLI CHE INTERESSA QUOTA PARTE DELL'AMBITO 19 DELLA VARIANTE AL PRG
PARERE SUGLI STRUMENTI URBANISTICI - Art 89 del DPR 6 giugno 2001, n 380, art. 15 della L.R. n.9 del 7 gennaio 1983 e loro s.m.i. punto 12 della Direttiva allegata alla DGR n.635 del 21.04.2005.

Con nota prot PG/2021/597559 del 04.08.2021, cui pervenuta via pec in pari data ed acquisita al protocollo regionale al n.411509 del 06.08.2021, il comune di Napoli nella figura del RdP Arch Anna Scolto di Tolla e del Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa Arch Massimo Santoro, ha trasmesso la proposta in oggetto.

L'istruttoria della documentazione di carattere geologico ha rilevato che 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;

Tanto premesso, ai fini dell'espressione del parere sugli strumenti urbanistici ex art.89 del DPR n.380/2001 ed art.15 della L.R. n.9/83 e loro s.m.i.

IL DIRIGENTE DEL GENIO CIVILE DI NAPOLI

VISTA la documentazione necessaria all'espressione del parere, ovvero lo Studio Geologico a firma del Geologo Dott. Giuseppe Doronzo, iscritto al n.747 dell'Ordine dei Geologi della Campania;

VISTO che dallo studio geologico emerge che le previsioni dello strumento urbanistico in esame sono compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio,

VISTA l'istruttoria del RdP che stabilisce lo studio geologico conforme alla normativa vigente;

RILASCI

PARERE FAVOREVOLE EX ART.89 DPR 380/01 ED ART.15 L.R.9/83

sulla proposta di "PUA presentato dalla società Centro Città per recupero ex fabbrica Redaelli" nel comune di Napoli

Il presente parere - preventivo, obbligatorio e vincolante - è rilasciato per la verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio; restano le responsabilità del progettista e del geologo sulla definizione di ulteriori indagini nelle aree di intervento e di influenza oltre alla caratterizzazione geotecnica dei singoli manufatti eventualmente da realizzare.

Parere ex art.89 DPR n.380/01

Geologo Dott. Ennio Cierro

Il Dirigente UOD 06
 Dott. Ing. Roberta Santaniello

CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DIMENSIONALI DEL PIANO

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	

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

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