



Dipartimento pianificazione urbanistica

Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica

ASSESSORATO all'Urbanistica

consiglieri sindaco notaio Sabatino Santangelo

ORIGINALIA

Proposta di delibera prot. n.4 del 25 maggio 2011

Categoria.....Classe.....Fascicolo.....

Annotazioni.....

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N. 724

OGGETTO:

- 1. Controdeduzioni in ordine alle osservazioni al piano di recupero adottato con delibera di giunta comunale n.406 del 1 aprile 2011;
- 2.. Approvazione del piano urbanistico attuativo ai sensi della Lr 16/2004 con modalità di piano di recupero ex L 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl.

**26 MAG. 2011**

Il giorno....., nella residenza Comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale.

Si da atto che sono presenti i seguenti n. .... 11 ..... Amministratori in carica:

**SINDACO:**

Rosa IERVOLINO RUSSO  P

**ASSESSORI:**

SABATINO SANTANGELO	<input type="checkbox"/> P	MICHELE SAGGESE	<input type="checkbox"/> P
LUIGI SCOTTI	<input type="checkbox"/> P	PAOLO G:GIACOMELLI	<input type="checkbox"/> P
PASQUALE LOSA	Amenso	DIEGO GUIDA	Amenso
AGOSTINO NUZZOLO	Amenso	NICOLA ODDATI	Amenso
MARCELLO D'APONTE	<input type="checkbox"/> P	GIOIA M. RISPOLI	<input type="checkbox"/> P
PASQUALE BELFIORE	<input type="checkbox"/> P	GENNARO NASTI	<input type="checkbox"/> P
	_____	GIULIO RICCIO	Amenso
MARIO RAFFA	<input type="checkbox"/> P	M.GRAZIA PAGANO	<input type="checkbox"/> P

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE "; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: Sindaco Dr. Rosa Iervolino Russo

Assiste il Segretario del Comune: Dr. Gaetano Vitale

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

La Giunta su relazione e proposta del Vice Sindaco notaio Sabatino Santangelo

Premesso

che con delibera di GC n.406 del 1 aprile 2011 è stato adottato il piano urbanistico attuativo ai sensi della Lr 16/2004 con modalità di piano di recupero ex L 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl, in conformità alla disciplina urbanistica della *Variante al PRG per la zona orientale, il centro storico e la zona nord* approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004);

che l'area interessata dal piano di recupero (PdR) misura complessivamente 165.864 mq ed è delimitata a nord dall'ex Arsenale militare (attualmente utilizzato come deposito container) - che nella Variante è individuato per una parte come sede del nuovo viale urbano della città orientale, ad ovest e a sud da via Gianturco e da via Galileo Ferraris e ad est dal rilevato ferroviario;

che, in particolare il PdR adottato, da attuarsi mediante lo strumento del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 33 della Lr 16/2004, riguarda aree così suddivise:

proprietà FINTECNA immobiliare srl individuate al NCT f. 112 part. 84 e 121; f. 152 part. 1; f. 155 part. 248 per complessivi	mq	152.736.
proprietà comune di Napoli	mq	6.604
proprietà terzi	mq	6.524

di cui all'elaborato 1.2b-Piano particellare grafico e 1.2c- Piano particellare descrittivo allegati alla delibera di adozione;

che il PdR prevede in conformità con la disciplina urbanistica vigente la riqualificazione dell'intera area attraverso la conservazione della memoria della manifattura, dei suoi edifici simbolo e delle aree verdi di maggior pregio e la formazione di un grande spazio pubblico in asse con la via Galileo Ferraris, lungo il quale sono disposti negozi, residenze, residenze universitarie, uffici, aree verdi per la sosta e lo svago, un mercato coperto, una scuola. E' inoltre previsto l'adeguamento del sistema viario e la connessione dello stesso con il tessuto urbano circostante;

che per quanto concerne gli impegni, le cessioni e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del proponente per l'attuazione del piano si rinvia a quanto previsto nella relazione istruttoria e a quanto stabilito nello schema di convenzione di cui all'ultimo comma dell'art.26 della legge regionale (allegati della delibera di adozione);

che le elaborazioni del piano di recupero sono conformi alle prescrizioni della deliberazione regionale n.834 del 11 maggio 2007 riguardante gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione generali e attuativi;

che, l'approvazione del presente piano ai sensi dell'art.10 della normativa di attuazione del Piano di zonizzazione acustica, approvato con delibera di CC n.204 del 21 dicembre 2001, comporta automatico aggiornamento della zonizzazione. Nello specifico, il Servizio Ambiente, con il parere acquisito in sede di conferenza dei servizi del 28 gennaio 2011, ha preso atto

IL SEGRETARIO GENERALE

dello studio di compatibilità acustica predisposto dalla FINTECNA e della conseguente riclassificazione acustica dalla classe V -aree prevalentemente industriali- alla classe IV -area ad intensa attività umana- e alla classe I -aree particolarmente protette- per l'edificio scolastico e sue pertinenze.

Rilevato

che nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente l'avviso di deposito del piano adottato, ai sensi del comma 3 dell'art. 27 della legge regione Campania n. 16/2004, il piano è stato pubblicato su due quotidiani a diffusione regionale e precisamente: "La Repubblica" e "Il Mattino" del giorno 24 aprile 2011;

che la delibera e una sintesi del progetto, è stata diffusa sul sito internet del Comune;

che la suddetta deliberazione, così come adottata dalla giunta comunale, unitamente a tutti gli elaborati tecnici e amministrativi, è stata depositata presso la segreteria della Giunta comunale e presso il dipartimento pianificazione urbanistica, ove è rimasta a libera visione del pubblico per la durata di trenta giorni, decorrenti dal 25 aprile 2011, affinché chiunque potesse presentare osservazioni o opposizioni al piano adottato;

che come risulta dalla nota PG/2011/340955 del 25 maggio 2011 non è stata registrata alcuna osservazione presso la segreteria della Giunta comunale;

che nessuna osservazione è stata registrata presso il dipartimento pianificazione urbanistica;

che a norma dell'art.27 comma 3 della legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 la delibera di adozione unitamente agli elaborati tecnici è stata trasmessa con PG/2011/251567 del 18 aprile 2011 alla provincia di Napoli - direzione urbanistica per eventuali osservazioni;

che la provincia di Napoli - direzione urbanistica con delibera n.346 del 19 maggio 2011, ha formulato nei termini previsti dal comma 4 dell'art.27 della Lr n.16/2004, le seguenti osservazioni non ancora ritualmente pervenute al Dipartimento:

*A) Seppure ritenuto condivisibile la scelta di attuare la totalità dell'area attraverso una progettazione unitaria che fa riferimento alla normativa di cui alla L.457/78, si evidenzia che il Prg vigente del Comune di Napoli, ha impresso per le aree interessate dal piano delle indicazioni diverse e dettate da specifiche normative. Pertanto la proposta del Pua in oggetto si configura in variante allo stesso;*

*B) Nelle superfici destinate al soddisfacimento degli standard sono comprese le aree a strade e spiazzi e per l'impianto di sollevamento che invece vanno escluse dal computo. Inoltre anche i 5.622 mq ricadenti in zona Fc sono da escludersi in quanto già computati per il soddisfacimento degli standard di piano regolatore. Per la volumetria soggetta a conservazione e destinata alla produzione di beni e servizi vanno parimenti considerate le superfici da destinare al soddisfacimento degli standard;*

*C) Relativamente alla verifica di cui all'art. 5 della LR 19/01 si osserva che va fatta espressa dichiarazione da parte del responsabile dell'istruttoria, non possono essere considerati equivalenti a tale dichiarazione i pareri resi dai diversi settori comunali nelle conferenze dei*

IL SEGRETARIO GENERALE

4  
servizi interne, pareri che tra l'altro recano prescrizioni e richieste di chiarimenti che non possono farli ritenere definitivi;

D) Manca un planovolumetrico con tabella di calcolo allegata per la verifica del corretto dimensionamento dei volumi previsti;

E) Le norme di attuazione del piano esecutivo allegate alla delibera di attuazione prevedono una flessibilità sui volumi e i piani da realizzare entro e fuori terra, oltre che per la viabilità e gli accessi, che a parere di questo ufficio costituiscono variante al piano stesso. Inoltre nelle stesse norme si prevede che in caso di mancato reperimento delle aree per parcheggi da destinare al soddisfacimento delle quote per gli edifici adibiti a commercio, saranno ricercate all'esterno del perimetro del Pua stesso.

che in merito alle questioni sollevate dalla Provincia si propongono le controdeduzioni di seguito riportate:

Riguardo alla osservazione di cui al punto A) non è possibile controdedurre, in quanto la formulazione dell'osservazione non chiarisce quali sono le "indicazioni diverse e dettate da specifiche normative" che configurano la proposta quale variante.

Relativamente alla osservazione B) che rileva che "nelle superfici destinate al soddisfacimento degli standard sono comprese le aree a strade e spiazzi e per l'impianto di sollevamento che invece vanno escluse dal computo" si specifica quanto segue: il dimensionamento degli standard occorrenti per l'attuazione del piano è stato compiutamente trattato nella relazione istruttoria del servizio, allegata alla delibera di adozione. In tale relazione è esposto il criterio di valutazione utilizzato per il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici, ai sensi di legge. In particolare, al paragrafo *Urbanizzazioni*, rispetto al fabbisogno stimato in 84.677 mq sono elencate le complessive quantità delle urbanizzazioni previste dal piano. Escludendo da tale tabella le superfici destinate alle sedi viarie, il verde ricadente in sottozona Fc, nonché le aree di proprietà comunale su cui tra l'altro insiste l'impianto di sollevamento fognario, le aree di cessione a totale carico del Proponente risultano comunque superiori al fabbisogno e quindi l'osservazione è di fatto superata. Infine, in relazione all'osservazione che per "la volumetria soggetta a conservazione e destinata alla produzione di beni e servizi vanno parimenti considerate le superfici da destinare al soddisfacimento degli standard" non si può condividere la stessa in quanto per gli interventi conservativi senza modifica della destinazione d'uso non è prevista alcuna cessione di aree per il soddisfacimento degli standard.

In merito all'osservazione C) - in relazione alla "verifica di cui all'art. 5 della LR 19/01 si osserva che va fatta espressa dichiarazione, non possono essere considerati equivalenti a tale dichiarazione i pareri resi dai diversi settori comunali nelle conferenze dei servizi interne, pareri che tra l'altro recano prescrizioni e richieste di chiarimenti che non possono farli ritenere definitivi" si evidenzia preliminarmente che la norma non prevede alcuna espressa dichiarazione. Nella fattispecie si tratta di un piano di recupero di aree già ampiamente urbanizzate, e che la verifica della congruenza del piano con gli impianti esistenti nell'area è stata effettuata con i servizi comunali competenti che hanno espresso specifici pareri, tutti allegati alla delibera di adozione, sia per quanto concerne la viabilità che i servizi a rete, e

IL SEGRETARIO GENERALE

ASJA

che le eventuali prescrizioni in essi contenute si riferiscono alla progettazione definitiva e/o alla fase attuativa degli interventi. In secondo luogo l'art.25 comma 3 della LR 16/2004 ha diversamente disciplinato la materia stabilendo che gli atti di programmazione degli interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla L 10/77 e dall'art.5 della LR 19/2001; il successivo comma 7 del citato art.25 statuisce che gli atti di programmazione degli interventi sono approvati per la prima volta contestualmente all'approvazione del puc. Pertanto l'osservazione non è pertinente.

In merito all'osservazione D) ed E) - con la quale si rileva la mancanza di "un planovolumetrico con tabella di calcolo allegata per la verifica del corretto dimensionamento dei volumi previsti" si controdeduce, per quanto concerne le tabelle di calcolo, che il progetto prevede la conservazione o il recupero delle volumetrie degli edifici esistenti riportati negli elaborati, nella relazione del servizio e nelle norme tecniche di attuazione. Nelle norme tecniche di attuazione è indicata peraltro per ciascuna UMI o gruppi di UMI il volume massimo edificabile. Le stesse norme, inoltre, al fine di garantire che la successiva progettazione esecutiva corrisponda all'impianto urbanistico approvato, all'art.13 indicano i caratteri tipologici e formali degli edifici a cui deve uniformarsi la progettazione, prevedendo un *range* nel numero dei piani e nella sagoma di ingombro della nuova edificazione, fermo restando il volume massimo consentito nella singola UMI o gruppi di UMI. Pertanto l'osservazione non è condivisibile.

#### Rilevato

che con il presente provvedimento si procede all'approvazione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione la cui modalità di attuazione è disciplinata dalla convenzione;

che con successivo provvedimento di Giunta comunale, a cura del servizio pianificazione, programmazione e progettazione sistema infrastrutture di trasporto, si procederà all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, la cui realizzazione è interamente a carico del proponente;

#### Atteso

che sulla base dei motivi tutti esposti non appaiono elementi ostativi alla approvazione del piano di recupero relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl adottato dalla Giunta comunale con delibera di GC n.406 del 1 aprile 2011;

che l'approvazione del piano in oggetto comporta dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art.12 del D.P.R. n.327 del 8 giugno 2001;

Si allegano, quale parte integrante del presente atto, i seguenti documenti composti complessivamente da n. 24 pagine, progressivamente numerate:

1. Delibera di GC n.406 del 1 aprile 2011
2. Delibera di Giunta provinciale n.346 del 19 maggio 2011
3. Nota PG/2011/340955 del 25 maggio 2011 della Segreteria della Giunta

IL SEGRETARIO GENERALE

AVA

Visti gli atti elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.  
Vista la L 1150 del 1942 e smi;  
Visti la gli artt. 26 e 27 della legge regionale n.16/2004; i  
Visto il D.Lgs n.267 del 2000 e smi.

6

*La parte narrativa i fatti e gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal dirigente del servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo lo stesso dirigente qui appresso sottoscrive*

il dirigente del servizio

arch. A. d'Aniello  
*A. d'Aniello*

**CON VOTI UNANIMI**

Per i motivi tutti esposti in narrativa

DELIBERA

1. Controdedurre, in relazione alle osservazioni formulate dalla Provincia con delibera n.346 del 19 maggio 2011 ritenendo le stesse:
  - osservazione A) non controdeducibile
  - osservazione B) non condivisibile
  - osservazione C) non pertinente
  - osservazione D) ed E) con condivisibile
2. Approvare il *piano di recupero Manifattura Tabacchi*, ai sensi della legge 457/78, proposto dalla società FINTECNA Immobiliare srl, costituito dagli elaborati elencati nella delibera di GC n.406 del 1 aprile 2011 di adozione, dando atto della conformità del piano alla disciplina urbanistica vigente;
3. Dare atto che, ai sensi dell'art. 12 del DPR n.327 del 8 giugno 2001, l'approvazione del piano in questione comporta dichiarazione di pubblica utilità;
4. Prendere atto che l'approvazione del PdR comporta la ricollocazione dell'area, in riferimento al Piano di zonizzazione acustica approvato con delibera di Consiglio Comunale n.204 del 21 dicembre 2001, dalla classe V -aree prevalentemente industriali- alla classe IV - area ad intensa attività umana- e alla classe I -aree particolarmente protette- per l'edificio scolastico e sue pertinenze;
5. Prevedere che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero da realizzarsi a cura della FINTECNA Immobiliare srl sarà approvato dalla Giunta Comunale con successivo provvedimento;
6. Incaricare il *Servizio pianificazione, programmazione e progettazione sistema infrastrutture di trasporto* del prosieguo del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, nonché di individuare il Rup per l'attuazione delle stesse opere;

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*A. d'Aniello*

7. Dare mandato al dipartimento gabinetto del Sindaco di procedere alla predisposizione del decreto sindacale di approvazione del PdR Manifattura Tabacchi e di procedere alla relativa pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione Campania con le modalità previste dalla delibera di GC n.1761 del 16 dicembre 2008;

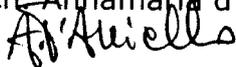
8. Stabilire che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

9. Dare mandato al servizio gare e contratti di predisporre gli atti necessari alla sottoscrizione della convenzione;

10. Prevedere che il presente piano venga attuato entro dieci anni dalla data di entrata in vigore dello stesso che, a norma del comma 6 dell'art. 27 della Lr 16/2004, si verifica il giorno successivo alla sua pubblicazione sul BURC.

*Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica*  
il dirigente

arch. Annamaria d'Aniello



Visto il Coordinatore  
arch. Giovanni Dispoto



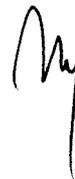
il Vice Sindaco  
notaio Sabatino Santangelo



Letto confermato e sottoscritto:

IL SINDACO  
RRJ

IL SEGRETARIO GENERALE



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 4 DEL 25 maggio 2011 AVENTE AD OGGETTO:

1. Controdeduzioni in ordine alle osservazioni al piano di recupero adottato con delibera di giunta comunale n.406 del 1 aprile 2011;
- 2.. Approvazione del piano urbanistico attuativo ai sensi della Lr 16/2004 con modalità di piano di recupero ex L 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl.

Il Dirigente del servizio arch. A. d'Aniello esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:  
FAVOREVOLE

Dal presente atto non deriva impegno di spesa o diminuzione di entrata anche con riferimento agli esercizi successivi.

Addi... 25 maggio 2011

II DIRIGENTE  
arch. A. d'Aniello  


**Proposta di deliberazione del Servizio Pianificazione Esecutiva degli Insediamenti di Formazione Storica prot. 4 del 25.5.2011 - pervenuta al Servizio Segreteria della Giunta Comunale in data 26.5.2011 - SG 756**

**Osservazioni del Segretario Generale**



Compatibilmente con i ristretti limiti di tempo a disposizione, rispetto al momento cognitivo degli atti di cui si propone l'approvazione, si osserva che la proposta:

- riguarda l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni formulate dalla Provincia di Napoli e, conseguentemente, l'approvazione del piano di recupero Manifattura Tabacchi;
- riporta il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.EE.LL. 267/2000, nei seguenti termini: *"Favorevole. Dal presente atto non deriva impegno di spesa o diminuzione di entrata anche con riferimento agli esercizi successivi"*;
- é stata sottoscritta dal dirigente proponente con attestazione di responsabilità in ordine alla veridicità e fondatezza degli atti e dei fatti richiamati nella parte narrativa della proposta stessa e delle dichiarazioni ivi contenute.

La parte narrativa, da redigersi nel rispetto dell'obbligo previsto dall'art. 3 della L. 241/1990 secondo il quale la motivazione é elemento necessario alla validità degli atti e reca i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'Amministrazione, é stata sottoscritta dal dirigente del Servizio proponente, con attestazione di responsabilità. In essa, tra l'altro, viene riportato che: *"[...] non appaiono elementi ostativi alla approvazione del piano di recupero relativo alla Manifattura Tabacchi [...] come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNICA Immobiliare srl adottata dalla Giunta comunale con delibera di GC n. 406 del 1 aprile 2011"*,

Richiamate le osservazioni espresse dalla Segreteria Generale in ordine alla deliberazione di G.C. n. 406/2011, avente ad oggetto l'adozione del piano urbanistico attuativo in oggetto.

Ricordato che:

- l'art. 26, comma 2, della L. 16/2004 dispone che *"I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti: [...] e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457"*;
- l'art. 26, comma 3, della L. 16/2004 prevede che *"L'approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc"*;
- l'art. 27, comma 5, della L.R. 16/2004, nel disciplinare il procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi, stabilisce che *"Con delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il Pua dando espressamente atto della sua conformità al Puc."*;
- l'efficacia dei piani urbanistici attuativi consegue solo all'esito della procedura di cui all'art. 27, comma 3 e seguenti, della L. R. 16/2004;
- l'art. 12 del D.P.R. 327/2001 prevede che *"La dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta: a) [...] quando sono approvati il [...] piano di recupero [...]"*.

Si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dal dirigente che sottoscrive la proposta, con particolare riguardo alla correttezza e compiutezza dell'istruttoria, alla conformità della proposta stessa alla specifica normativa di settore, nonché alla congruità e coerenza delle scelte rispetto agli atti di pianificazione urbanistica generale dell'Ente.

S.L.

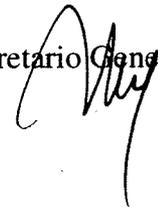
**VISTO:**  
**Il Sindaco**  
RR 5

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Resta nelle valutazioni dirigenziali verificare la conformità del provvedimento alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica – edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela. 10

Spettano all'organo deliberante le valutazioni concludenti in ordine all'adozione dell'atto, in coerenza con i principi di buon andamento e imparzialità dall'azione amministrativa ai sensi dell'art. 97 della Costituzione, di cui la trasparenza e l'economicità dell'azione amministrativa rappresentano canoni di attuazione.

Il Segretario Generale

 26.5.11

VISTO:  
" Sindaco  
RRJ



COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA GENERALE  
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

**ALLEGATI COSTITUENTI PARTE**  
**INTEGRANTE DELLA**  
**DELIBERAZIONE DI G. C.**  
**N. 714.....DEL 26-5-2011**

*E. I. ...*

1



Dipartimento pianificazione urbanistica  
Servizio Pianificazione esecutiva degli insediamenti di  
formazione storica  
Assessorato all'Urbanistica  
Vicesindaco notaio Sabatino Santangelo

PROPOSTA DI DELIBERA prot. n.2 del 28 marzo 2011  
Categoria .....Classe.....Fascicolo.....  
Annotazioni.....

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB.N.....<sup>406</sup>**

OGGETTO: Adozione del piano urbanistico attuativo ai sensi della Lr 16/2004 con  
modalità di piano di recupero ex L 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via  
Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA  
Immobiliare srl.

**21 APR. 2011**

Il giorno ..... nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita  
la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n. ....<sup>14</sup>..... Amministratori in  
carica:

**SINDACO:**

Rosa IERVOLINO RUSSO P

**ASSESSORI:**

SABATINO SANTANGELO	P
LUIGI SCOTTI	P
PASQUALE LOSA	P
AGOSTINO NUZZOLO	P
MARCELLO D'APONTE	P
ALFREDO PONTICELLI	P
PASQUALE BELFIORE	P
MARIO RAFFA	ASSENTE

MICHELE SAGGESE	P
PAOLO G. GIACOMELLI	P
DIEGO GUIDA	P
NICOLA ODDATI	P
GIOIA M. RISPOLI	P
GENNARO NASTI	P
GIULIO RICCIO	ASSENTE
M.GRAZIA PAGANO	ASSENTE

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: *SINDACO DR. ROSA IERVOLINO RUSSO*  
Assiste il Segretario del Comune: *DR. LAURENZO VIRTUOSO*

**IL PRESIDENTE**  
constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in  
oggetto.



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione storica

*A. I. S.*

IL SEGRETARIO GENERALE

2  
2

La Giunta su relazione e proposta del Vice Sindaco notaio Sabatino Santangelo

Premesso

che il comune di Napoli è dotato di *Variante al PRG per la zona orientale, il centro storico e la zona nord* approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004) di seguito denominata *Variante*;

che la società Fintecna Immobiliare srl ha presentato con nota prot. n.1167/A del 13/12/2010, una proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata di cui agli artt. 26 e 27 della Lr n.16/04 con modalità di piano di recupero ai sensi della L. 457/1978 che riguarda l'ex insediamento industriale della Manifattura Tabacchi sita in via Galileo Ferraris;

che l'area compresa nel perimetro del PdR misura complessivamente 165.864 mq ed è delimitata a nord dall'ex Arsenale militare (attualmente utilizzato come deposito container) - che nella *Variante* è individuato per una parte come sede del nuovo viale urbano della città orientale, ad ovest e a sud da via Gianturco e da via Galileo Ferraris e ad est dal rilevato ferroviario;

che, in particolare il piano di recupero (PdR) proposto riguarda aree così suddivise:

proprietà FINTECNA immobiliare srl individuate al NCT f. 112 part. 84 e 121; f. 152 part. 1; f. 155 part. 248 per complessivi	mq	152.736.
proprietà comune di Napoli	mq	6.604
proprietà terzi	mq	6.524

di cui all'elaborato 1.2b-Piano particellare grafico e 1.2c- Piano particellare descrittivo;

che gli immobili di proprietà del proponente rappresentano oltre il 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fine dell'imposta comunale sugli immobili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 1 lettera c) della Lr n.16/2004 dell'intera area interessata dagli interventi del PdR e pertanto legittimano il proponente alla presentazione di un piano urbanistico attuativo;

che le aree comprese nel perimetro del PdR per la *Variante* sono assoggettate alle seguenti norme di attuazione:

- zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi (art. 35), parte sottozona Da - insediamenti per la produzione di beni e servizi - riqualificazione (art.36) e parte sottozona Db -nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi (art. 37);
- zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale (art. 45) sottozona Fc - parco di nuovo impianto (art. 48), e che le



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione

IL SEGRETARIO GENERALE

A.A.

2

3

3

stesse costituiscono quota parte dell'ambito n.12 - Gianturco, disciplinato dall'art. 137;

- rientrano, per la loro totalità, nel *Sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale* di cui all'Ord.Ministeriale n.2948, art.8, comma3 del 25 febbraio 1998 - Ord. Commissariale del 20 dicembre 1999 - GU 8 marzo 2000

che l'art. 137 prevede che "...la Variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano per la formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, mediante" ... "la riconfigurazione del sistema delle urbanizzazioni primarie e secondarie allo scopo di migliorare... la qualità urbana e ambientale... l'utilizzazione delle aree dismesse anche al fine di costituire un patrimonio di urbanizzazioni non solo a servizio dei nuovi insediamenti ma finalizzate anche a migliorare la dotazione di attrezzature dei quartieri orientali e dell'intera città.";

che inoltre il medesimo art. 137, al comma 7, prevede che la *Variante* nelle aree di proprietà dell'Ente Tabacchi, oggi proprietà FINTECNA Immobiliare srl, possa attuarsi anche con intervento diretto nel rispetto delle modalità consentite nelle sottozone Da e Db;

che la FINTECNA Immobiliare srl ha tuttavia proposto un piano urbanistico attuativo che meglio corrisponde agli obiettivi contenuti nella *Variante* in quanto la zona D rappresenta uno dei settori urbani in cui maggiore è la potenzialità ai fini della riqualificazione dell'aria orientale e dove le trasformazioni sono indirizzate al recupero e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché alla formazione di spazi da destinare a servizi e attrezzature;

che il piano di recupero di iniziativa privata, come definito all'art.27 e 28 della L457/78 appare quindi lo strumento più idoneo a conseguire tale scopo, in quanto coniuga le esigenze di riqualificazione urbanistica dell'ex area industriale della Manifattura Tabacchi, di riordino delle funzioni urbane e di ripristino della qualità ambientale del territorio interessato con la tutela della memoria industriale della fabbrica che presenta tutte le potenzialità per essere anche riconvertita ad altri usi, privati e pubblici, con un intervento mediato dal piano di recupero, piuttosto che attraverso singoli interventi diretti;

che nel caso in oggetto la condizione richiesta dalla citata legge 457/78, e cioè della preventiva individuazione delle zone di recupero, nella specie è soddisfatta dalla circostanza che tutta la zona D riguarda le aree del territorio destinate alle trasformazioni, al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla realizzazione di



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione e attuativa  
degli insediamenti di formazione storica  
**IL SEGRETARIO GENERALE**

AVA

3

AVA

4  
h

idonei spazi da destinare a servizi e attrezzature, interventi da attuarsi mediante la formazione di piani urbanistici attuativi;

che il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area attraverso la conservazione della memoria della manifattura, dei suoi edifici simbolo e delle aree verdi di maggior pregio e la formazione di un grande spazio pubblico in asse con la via Galileo Ferraris, lungo il quale sono disposti negozi, residenze, residenze universitarie, uffici, aree verdi per la sosta e lo svago, un mercato coperto, una scuola. E' inoltre previsto l'adeguamento del sistema viario e la connessione dello stesso con il tessuto urbano circostante.

**Considerato**

che per quanto riguarda la definizione degli interventi di messa in sicurezza e bonifica delle acque di falda delle aree di cui alla proposta in oggetto comprese nel SIN di Napoli orientale, la FINTECNA Immobiliare srl, ha effettuato la caratterizzazione i cui esiti sono stati validati dall'ARPAC in data 8 settembre 2009 e presentati al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare;

che nell'ottobre del 2009 il Ministero dell'ambiente e FINTECNA - Finanziaria per i settori industriale e dei servizi SpA hanno sottoscritto l'Accordo transattivo Rep .153 del 5 ottobre 2009, con cui hanno definito gli obblighi di messa in sicurezza delle acque di falda. L'Accordo transattivo prevede la possibilità di realizzare la bonifica contestualmente all'esecuzione dei lavori riferendo i livelli di qualità alle specifiche utilizzazioni previste dal piano;

che, ancora, qualora in corso d'opera emergessero inquinanti non preventivamente accertati, FINTECNA Immobiliare srl - società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della FINTECNA - Finanziaria per i settori industriale e dei servizi SpA dietro consultazione con l'amministrazione in ordine alla tipologia d'intervento ritenuto più opportuno e alle tempistiche necessarie, dovrà procedere, a propria cura e spese, alla bonifica e messa in sicurezza di tutte le aree contaminate, provvedendo allo smaltimento dei materiali inquinanti nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle Autorità competenti.

**Rilevato**

che, come evidenziato nella relazione istruttoria del Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica, la proposta di piano è conforme alla disciplina urbanistica della Variante vigente;



DIPARTIMENTO REGIONALE  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione storica

ADA

ADA 4

che le elaborazioni del piano di recupero sono conformi alle prescrizioni della deliberazione regionale n.834 del 11 maggio 2007 riguardante gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione generali e attuativi;

che, nel corso dell'istruttoria, al fine di acquisire i pareri di servizi interni ed esterni all'amministrazione, è stata indetta la conferenza dei servizi (di cui all'allegato verbale) tenutasi in data 28 gennaio 2011 nel corso della quale e successivamente sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Enti e Servizi dell'amministrazione comunale:

1. Servizio ambiente, favorevole PG/2011/55139 del 28 gennaio 2011;
2. Servizio pianificazione, programmazione e progettazione sistema infrastrutture di trasporto, favorevole con prescrizioni PG/2011/55683 del 28 gennaio 2011;
3. Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo, favorevole con prescrizioni PG/2011/55662 del 28 gennaio 2011,
4. Servizio Fognature e Impianti Idrici, espresso con prescrizioni PG/2011/59390 del 31 gennaio 2011;
5. UOA Illuminazione pubblica-ventilazione-gallerie-orologi cittadini, nulla osta PG/2011/5235 del 5 gennaio 2011;
6. Servizio Viabilità e Traffico, favorevole condizionato PG/2011/53986 del 27 gennaio 2011;
7. Servizio Gestione del verde pubblico;
8. ASL NAPOLI 1 Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica, favorevole PG/2011/56267 del 28 gennaio 2011;

che con nota prot.n. 221 del 9 marzo 2011 l'Autorità di bacino nord-occidentale ha comunicato che ai sensi delle norme di attuazione del PAI approvate con delibera n.384 del Comitato Istituzionale del 29/11/2010, l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre a parere;

che con nota prot.8 del 4 marzo 2011 il settore provinciale Genio civile Napoli - servizio CTR ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.89 del Dpr 380/2001 e dell'art.15 della Legge regionale Campania n. 9 del 1983;

che, l'adozione e la successiva approvazione del presente piano ai sensi dell'art.10 della normativa di attuazione del Piano di zonizzazione acustica, approvato con delibera di CC n.204 del 21 dicembre 2001, comporta automatico aggiornamento della zonizzazione. Nello specifico, il Servizio Ambiente, con il parere acquisito in sede di conferenza dei servizi del 28 gennaio 2011, ha preso atto dello studio di compatibilità acustica predisposto dalla FINTECNA e della conseguente riclassificazione acustica dalla classe V -aree prevalentemente industriali- alla classe IV -area ad intensa attività umana- e alla classe I -aree particolarmente protette- per l'edificio scolastico e sue pertinenze.



DIPARTIMENTO  
 PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
 Servizio pianificazione esecutiva  
 degli insediamenti di formazione storica

*AVA*

IL SEGRETARIO GENERALE

*AVA*

Considerato

che con DPGRC n. 17 del 18.12.2009, è stato emanato il nuovo "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006" (BURC n.77 del 21.12.2009) che fornisce gli indirizzi in merito all'attuazione delle disposizioni inerenti la Valutazione ambientale strategica;

che in particolare il comma 5 dell'art.2 "Ambito di applicazione", del citato regolamento individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a VAS e tra questi, al punto c), i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale;

che il successivo comma 7 dello stesso art.2 prevede inoltre che le amministrazioni procedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui sopra, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo;

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

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

che la proposta di PdR in questione prevede la riqualificazione urbanistica dell'area e la realizzazione di viabilità-spazi pubblici e attrezzature, in conformità con la Variante, secondo le considerazioni sopra riportate.

Ritenuto

che, pertanto, sussistono, per il PdR in questione, le condizioni di esclusione, di cui al citato art. 2 del Regolamento, con particolare riferimento al punto c) del comma 5 che comprende "i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale".

7

Atteso

7

che successivamente all'approvazione del PdR della Manifattura Tabacchi il Servizio pianificazione, programmazione e progettazione sistema infrastrutture di trasporto procederà all'istruttoria e alla predisposizione della delibera di GC per l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal piano la cui realizzazione sarà interamente a carico del proponente;

che per quanto concerne gli impegni, le cessioni e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del proponente per l'attuazione del piano si rinvia a quanto stabilito nello schema di convenzione allegato di cui all'ultimo comma dell'art.26 della legge regionale;

che, successivamente all'adozione, l'approvazione del piano in oggetto comporta dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art.12 del D.P.R. n.327 del 8 giugno 2001;

Rilevato

che sulla base dei motivi esposti e in considerazione dei pareri degli Enti e dei servizi comunali acquisiti non appaiono elementi ostativi all'adozione del *piano di recupero Manifattura Tabacchi* come configurato nella proposta presentata dalla soc. FINTECNA Immobiliare srl con le prescrizioni e osservazioni contenute nella relazione istruttoria del servizio;

Si allegano, quale parte integrante del presente atto, i seguenti documenti, composti, complessivamente, da n. 795 pagine, progressivamente numerate.

Gli elaborati progettuali del piano, oltre che in formato cartaceo, sono allegati in formato digitale su supporto CD.

**ALLEGATI**

1. Relazione istruttoria del *Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica* e pareri (costituito da n.54 pagine da pag.1 a pag.54);
2. Schema di convenzione (costituito da n.22 pagine da pag.55 a pag.76);
3. Perizia di stima (costituito da n.15 pagine da pag.77 a pag. 91);
4. ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO (costituito da n.704 pagine da pag.92 a pag. 795), come di seguito elencati:
  - 0.1 Relazione illustrativa del progetto di piano
  - 0.2 Norme tecniche di attuazione
  - 0.4 Atti di proprietà
  - 1.2b Piano particellare grafico
  - 1.2c Piano particellare descrittivo - estratti di mappa e visure catastali
  - 1.4 Studio di compatibilità acustica
  - 1.5a Studio trasportistico: relazione
  - 1.5b Studio trasportistico: inquadramento generale
  - 1.5c Studio trasportistico: quadro programmatico degli interventi



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione storica

SEGRETERIA GENERALE

ASA

ASA 7

- 1.5d Studio trasportistico: scenari di intervento 1:2000
- 2.11 Perimetrazione Piano di recupero su mappa catastale 1:2000
- 3.01 planimetria generale e profili di progetto 1:1000
- 3.02 sovrapposizione preesistenze/nuove opere: demolizione e nuova edificazione 1:1000
- 3.03 aree di proprietà e aree di cessione/quantificazione aree da cedere su base catastale 1:2000
- 3.04 destinazioni d'uso 1:2000
- 3.06 urbanizzazioni 1:2000
- 3.07 sistema degli accessi e dei recinti 1:2000
- **Opere di urbanizzazione**
- 4.01 relazione tecnico-illustrativa e di prefattibilità ambientale
- 4.35 Relazione illustrativa delle modifiche e integrazioni progettuali
- 4.3 planimetria generale delle opere di urbanizzazione 1:1000
- 4.06 parcheggi pubblici 1:1000
- 4.7 viabilità: planimetria 1:1000
- 4.8 viabilità: profili longitudinali 1:1000, 1:100
- 4.9 viabilità: sezioni tipo 1:100
- 4.10 rete fognaria acque bianche: planimetria 1:1000
- 4.11 rete fognaria acque bianche: profili longitudinali 1:1000, 1:100
- 4.12 rete illuminazione pubblica 1:1000
- 4.13 rete fognaria acque nere: planimetria 1:1000
- 4.14 rete fognaria acque nere: profili longitudinali 1:1000, 1:100
- 4.15 rete gas, rete idrica e rete di irrigazione 1:1000
- 4.16 rete di distribuzione elettrica 1:1000
- 4.17 impianti di produzione energia 1:1000
- 4.18 rete di distribuzione telefonica e telematica 1:1000
- 4.24 Computo metrico
- 4.25 prime indicazioni e disposizioni per la stesura di un piano di sicurezza
- 4.28 opere di urbanizzazione secondaria: scuola 1:200
- 4.29 opere di urbanizzazione secondaria: mercato 1:200
- 4.30 relazione censimento aree a verde
- 4.31 censimento del verde 1:2000
- 4.32 planimetria della consistenza del verde ante abbattimenti 1:500
- 4.34 Verde e spazio pubblico attrezzato: planimetria, sezioni e dettagli 1:1000

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Vista la L 1150 del 1942 e smi;  
 Visti la gli artt. 26 e 27 della legge regionale n.16/2004; i  
 Visto il D.Lgs n.267 del 2000 e smi.

*La parte narrativa i fatti e gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal dirigente del servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo lo stesso dirigente qui appresso sottoscrive*

il dirigente del servizio

arch. A. d'Aniello  
*A. d'Aniello*



DIPARTIMENTO **IL SEGRETARIO GENERALE**  
 PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
 Servizio pianificazione esecutiva  
 degli insediamenti di formazione storica

*AAA*

Per i motivi tutti esposti in narrativa

**CON VOTI UNANIMI**

DELIBERA

- 1 - Adottare il *piano di recupero Manifattura Tabacchi*, ai sensi della legge 457/78, proposto dalla società FINTECNA Immobiliare srl, con le prescrizioni e le indicazioni contenute nella relazione istruttoria del Servizio e nei pareri acquisiti, costituito dagli elaborati elencati nella parte narrativa del presente atto;
- 2 - Prendere atto della conformità del piano di recupero alla disciplina urbanistica della *Variante* al PRG come specificato nell'allegata relazione istruttoria del *Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica*;
- 3- Dare atto che, ai sensi dell'art. 12 del DPR n.327 del 8 giugno 2001 la successiva approvazione del piano attuativo in questione comporta dichiarazione di pubblica utilità;
- 4 - Dichiarare l'esclusione del presente PdR dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Vas ai sensi dell'art.2, comma 5 e 7 del Regolamento di attuazione della Vas approvato con DPGRC n.17 del 18/12/2009 per quanto esposto in premessa;
- 5 - Prevedere che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero da realizzarsi a cura della FINTECNA Immobiliare srl sarà approvato dalla Giunta Comunale con successivo provvedimento;
- 6 - Incaricare il *Servizio pianificazione, programmazione e progettazione sistema infrastrutture di trasporto* del prosieguo del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, nonché di individuare il Rup per l'attuazione delle stesse opere.
- 7 - Prendere atto che a seguito della adesione di FINTECNA Immobiliare srl all'Accordo transattivo Rep.153 del 5 ottobre 2009 con il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, il proponente dovrà procedere a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, agli interventi di bonifica e messa in sicurezza di tutte le aree contaminate e riferire al Comune, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le operazioni di bonifica e fino all'avvenuto completamento delle stesse;
- 8 - Prendere atto che l'approvazione del PdR comporta la ricollocazione dell'area, in riferimento al Piano di zonizzazione acustica approvato con delibera di CC n.204 del 21 dicembre 2001, dalla classe V (aree prevalentemente industriali) alla classe I (aree particolarmente protette) per l'area comprendente l'edificio scolastico e alla classe IV (area ad intensa attività umana) per la restanti aree;
- 9 - Incaricare il Dipartimento pianificazione urbanistica di trasmettere il piano di recupero in argomento alla Provincia, per eventuali osservazioni che dovranno essere formulate nel termine perentorio di trenta giorni come previsto all'art.27, comma 3



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione storica

IL SEGRETARIO GENERALE

*AVA*

*AVA* 9

10

10

della Lr n.16 del 22 dicembre 2004 modificato dall'art.41, comma 7 della Lr n.1 del 30 gennaio 2008;

10 - Incaricare la Segreteria della Giunta comunale e il Dipartimento urbanistica, di procedere al deposito del piano di recupero in argomento presso la casa comunale per trenta giorni, affinché nei predetti trenta giorni chiunque possa formulare osservazioni o opposizioni;

11- Incaricare il Dipartimento urbanistica di procedere alla pubblicazione dell'avviso di deposito su due quotidiani a diffusione regionale;

*Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica*  
il dirigente

arch. Annamaria d'Aniello

*A. Aniello*

Visto il Coordinatore

arch. Giovanni Dispoto

*G. Dispoto*

il Vice Sindaco  
notaio Sabatino Santangelo

*[Handwritten signature of Sabatino Santangelo]*

RRS

*[Handwritten signature]*

GENERALE



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione storica

*[Handwritten signature]*



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 2 DEL 28/3/2011 AVENTE AD OGGETTO:

**Adozione del piano urbanistico attuativo ai sensi della Lr 16/2004 con modalità di piano di recupero ex L 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl.**

Il Dirigente del servizio arch. A. d'Aniello esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE

Dal presente atto non deriva impegno di spesa o diminuzione di entrata anche con riferimento agli esercizi successivi.

Addi 28/3/2011

II DIRIGENTE  
arch. Annamaria d'Aniello  
*A. Aniello*



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione storica

*ARA*

12

**Proposta di deliberazione del Servizio Pianificazione Esecutiva degli Insediamenti di Formazione Storica prot. 2 del 28.3.2011 - pervenuta al Servizio Segreteria della Giunta Comunale in data 29.3.2011 - SG 418**

**Osservazioni del Segretario Generale**

12

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dall'ufficio proponente.

Letto il parere di regolarità tecnica, che recita: *"Favorevole. Dal presente atto non deriva impegno di spesa o diminuzione di entrata anche con riferimento agli esercizi successivi."*

Atteso che con il provvedimento in oggetto si propone, fra l'altro, di adottare, con prescrizioni e indicazioni contenute nella relazione istruttoria del Servizio e nei pareri rilasciati dalle Amministrazioni esterne all'Ente, il piano di recupero Manifattura Tabacchi, proposto dalla società FINTECNICA Immobiliare s.r.l., dichiarandone l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica e prevedendo che il proponente proceda *"a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, agli interventi di bonifica e messa in sicurezza di tutte le aree contaminate"*.

Preso atto delle dichiarazioni rese nella parte narrativa dalla dirigenza proponente, con sottoscrizione di responsabilità, secondo cui:

- *"la società Fintecnica Immobiliare srl ha presentato [...] una proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata [...] con modalità di piano di recupero ai sensi della L. 457/1978 che riguarda l'ex insediamento industriale della Manifattura Tabacchi"*;
- *"il piano di recupero di iniziativa privata, come definito all'art. 27 e 28 della L. 457/78 appare quindi lo strumento più idoneo a conseguire tale scopo [...] piuttosto che attraverso singoli interventi diretti"*;
- *"la proposta di piano è conforme alla disciplina urbanistica della Variante"* al Piano Regolatore Generale;
- *"l'adozione e la successiva approvazione del presente piano ai sensi dell'art. 10 della normativa di attuazione del Piano di zonizzazione acustica, approvato con delibera di CC n. 204 del 21 dicembre 2001, comporta automatico aggiornamento della zonizzazione"*;
- *"sussistono, per il PdR in questione, le condizioni di esclusione, di cui all'art. 2 del Regolamento, con particolare riferimento al punto c) del comma 5 che comprende «i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale»"*.

Ricordato che:

- l'art. 26, comma 2, della L. 16/2004 dispone che: *"I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei [...] piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457"*;
- l'art. 27, comma 2, della L.R. 16/2004, nel disciplinare il procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi, prevede che *"Il Pua è adottato dalla giunta comunale."*;
- l'efficacia dei piani urbanistici attuativi consegue solo all'esito della procedura di cui all'art. 27, comma 3 e seguenti, della L. R. 16/2004.

Ricordato che rientra nella facoltà dell'Amministrazione trasferire al privato, che nella fattispecie agirebbe quale mandatario, l'espletamento della procedura di gara e che lo strumento negoziale (allegato alla proposta) disciplina i rapporti tra la P.A. e il privato al quale viene conferito mandato per l'individuazione del soggetto che realizzerà le opere di urbanizzazione. Si evidenzia che al riguardo va applicata la disciplina codicistica dei contratti pubblici, tenuto conto che la Corte di Giustizia Europea

S.L.



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione storica

M

AA

riconde "all'appalto pubblico dei lavori" la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scompu, fermo restando i poteri di sorveglianza, controllo e direzione che rimangono in capo all'Amministrazione.

Richiamato, in tema di applicazione delle disposizioni in materia di opere a scompu degli oneri di urbanizzazione, quanto rappresentato dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, con determinazione n. 7/2009, laddove, tra l'altro, si precisa che il Codice dei Contratti individua "l'esecutore delle opere a scompu quale diretto destinatario [...] della normativa sulle gare pubbliche. [...]. Il privato, in qualità, di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'Amministrazione e che, tra l'altro, comportano [...] la possibilità di chiedere al privato informazioni circa le modalità di svolgimento della gara d'appalto. [...]. Non si ritiene ammissibile la partecipazione alla gara del titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo [...] per evidenti ragioni di conflitto di interesse fra il ruolo di stazione appaltante e di concorrente alla gara, né si ritiene ammissibile una partecipazione indiretta attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale."

Ove il valore delle opere di urbanizzazione sia superiore alla soglia di importo indicata dall'art. 28 del D. Lgs. 163/2006, trova applicazione, ai sensi del successivo art. 32, comma 1, lettera g), la disciplina degli affidamenti prevista nell'ambito del Titolo I della Parte II del D. Lgs. 163/2006, assicurandosi l'evidenza pubblica nelle relative procedure di gara, l'applicazione dei principi stabiliti all'art. 2 del D. Lgs. 163/2006, nonché la puntuale applicazione della normativa antimafia.

Richiamati:

- in merito al punto 4 del dispositivo (laddove si dichiara l'esclusione della variante dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS):
  - il comma 5 dell'art. 2 del "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con D.P.G.R.C. n. 17/2009, in cui sono elencati i casi di esclusione dall'assoggettamento a VAS;
  - il comma 7 del citato art. 2, in cui si stabilisce che: "Per i piani e programmi di cui ai commi 4 e 5, in generale per le attività pianificatorie e i programmi non sottoposti al processo di VAS, le amministrazioni procedenti valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano o programma o di loro varianti. E' fatta salva la facoltà delle amministrazioni procedenti di avviare, con adeguata motivazione, la verifica di assoggettabilità anche in ipotesi di esclusione."

Preso atto che il dirigente dell'Ufficio proponente ha attestato, con sottoscrizione di responsabilità, che "[...] in considerazione dei pareri degli Enti e dei servizi comunali acquisiti non appaiono elementi ostativi all'adozione del piano di recupero Manifattura Tabacchi come configurato nella proposta presentata dalla soc. FINTECNA Immobiliare srl con le prescrizioni e osservazioni contenute nella relazione istruttoria del servizio", si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dal dirigente che sottoscrive la proposta, con particolare riguardo alla correttezza e completezza dell'istruttoria, alla conformità della proposta stessa alla specifica normativa di settore, nonché alla congruità e coerenza delle scelte rispetto agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione.

Resta nelle valutazioni dirigenziali verificare la conformità del provvedimento alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica - edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Il Segretario Generale

01-4-11



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione storica

AIA



Provincia di Napoli

ORIGINALE

PROVINCIA DI NAPOLI  
ORIGINALE DELLA  
DELIBERAZIONE DI GIUNTA PROVINCIALE

N. 346 DEL 19 MAG 2011

**OGGETTO:** Comune di Napoli. Legge Regione Campania 22 dicembre 2004 n° 16. Piano Urbanistico Attuativo con modalità di piano di recupero ex L. 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl.  
**Osservazioni.**

L'anno duemilaundici il giorno Dieci nove del mese di Maggio alle ore 19 20 in Napoli, nella Sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Provinciale. Presiede la seduta il Presidente On. Cesare Luigi / il Vicepresidente Prof. Ferrara Gennaro. Sono presenti gli Assessori:

FERRARA Gennaro	S	DI STEFANO Marco	S	PALUMBO Aniello	S
CALIENDO Giuseppe	/	GALDIERI Maria Lucia	S	PENTANGELO Antonio	S
CASCIO Armando	S	IERVOLINO Antonio	S	PINTO Francesco	/
DEL GIUDICE Giovanna	S	MALLARDO Francesco	/	SAGRISTANI Pietro	/

Partecipa il Segretario Generale dott. Domenico Maresca / Vice Segretario Generale d.ssa Clara Moscaritolo  
Relazione il Presidente / il Vice Presidente / l'Assessore Palumbo

In continuazione di seduta, il Presidente, conclusa la discussione, pone in votazione la proposta allegata, corredata dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs 18.08.00 n° 267, relativa all'argomento in oggetto indicato.

LA GIUNTA

con voti unanimi e palesi resi nei modi di legge

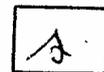
APPROVA

la proposta allegata che, nel presente dispositivo, si intende integralmente trascritta.

Quindi con successiva separata votazione a voti unanimi e palesi resi nei modi di legge

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile



Entrano.....

Escono.....

Letto approvato e sottoscritto

Il Presidente



COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli Insediamenti di formazione storica

Il Segretario Generale

15

**PROVINCIA DI NAPOLI**  
**AREA ASSETTO DEL TERRITORIO**  
**DIREZIONE URBANISTICA**

Vis Don Bosco, 4/P • 80141 NAPOLI • telefono e fax 081/79.49.713

Prot.....  
del.....

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**OGGETTO: Comune di Napoli. Legge Regione Campania 22 dicembre 2004 n.16. Piano Urbanistico Attuativo con modalità di piano di recupero ex L. 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl. Osservazioni.**

- Vista la Legge n. 1150, del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale n. 9 del 7 gennaio 1983;
- Visti i DD.M. n. 1404 del 1 aprile 1968 e n. 1444 del 2 aprile 1968;
- Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. ed int.;
- Vista la Legge Regionale 3 novembre 1994, n. 32;
- Vista la Legge Regionale 28 novembre 2001, n. 19;
- Vista la deliberazione di Giunta Regionale n.5447 del 7 novembre 2002, recante "Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania";
- Vista la Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.635 del 21 aprile 2005;
- Vista la Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 834 del 11 maggio 2007;

**PREMESSO** che il Comune di Napoli:

- è dotato di Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.P.G.R.C. n°323 dell'11.06.2004, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n°2790 del 31.08.2004 di adeguamento degli elaborati progettuali alle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva, nonché della Variante per la zona occidentale al P.R.G. di Napoli, approvata con D.P.G.R.C. n°4741 del 15.04.1998;
- è dotato di Regolamento Edilizio, approvato con D.P.A.P. n°604 del 06.08.1999;
- risulta classificato sismico con S=9, giusta deliberazione della Giunta Regionale della Campania, n°5447 del 07.11.2002, pubblicata sul BURC n°56 del 18.11.2002;
- è stato dichiarato "gravemente danneggiato" a seguito degli eventi sismici del 1980, giusto DPCM 22.05.1981;
- ricade nell'ambito di efficacia del Piano Regolatore, con valore di Piano Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli, approvato con DM 14.10.1968;
- ricade nell'ambito di competenza dell'Autorità di Bacino Idrografico Regionale del Nord Occidentale della Campania, così come individuata con legge Regionale 07.02.1994, n°8;
- ricade nell'ambito di competenza dell'ASL NA1;

AVA

**PRESO atto che :**

con nota recante protocollo n. PG/2011/251567 del 18/04/2011, acquisita al protocollo generale della Provincia di Napoli al n.46030 del 19/04/2011, il Comune di Napoli, ai sensi dell'art.27, comma 3 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n.16, ha inviato il Piano Urbanistico Attuativo di cui all'oggetto, adottato con delibera di G.C. n. 406 del 01/04/2011, allegando i seguenti atti ed elaborati:

- copia della deliberazione della Giunta Comunale n° 406 del 01/04/2011 di adozione del PUA in oggetto;
- **Allegato 1:** Relazione istruttoria del Dipartimento di Pianificazione Urbanistica;
- **Allegato 2:** Schema di convenzione;
- **Allegato 3:** Perizia di stima;
- Piano Particolareggiato costituito dai seguenti elaborati tecnici:
- 0.1: Relazione illustrativa del progetto di piano;
- 0.2: Norme Tecniche di Attuazione;
- 0.4: Atti di proprietà;
- 1.2b: Piano particellare grafico;
- 1.2c: Piano particellare descrittivo – estratti di mappa e visure catastali;
- 1.4: Studio di compatibilità acustica;
- 1.5a: Studio trasportistico - Relazione;
- 1.5b: Studio trasportistico – Inquadramento generale;
- 1.5c: Studio trasportistico – quadro programmatico degli interventi;
- 1.5d: Studio trasportistico – scenari di intervento;
- 2.11: Perimetrazione piano di recupero su mappa catastale – 1:2000;
- 3.01: Planimetria generale e profili di progetto – 1:1000;
- 3.02: sovrapposizione preesistenze/nuove opere: demolizione e nuova edificazione 1:10000;
- 3.03: aree di proprietà e aree di cessione/quantificazione aree da cedere su base catastale;
- 3.04: destinazioni d'uso – 1:2000 ;
- 3.06: urbanizzazioni – 1:2000;
- 3.07: sistema degli accessi e dei recinti – 1:2000;
- **Opere di urbanizzazioni**
- 4.01: relazione tecnico-illustrativa e di prefattibilità ambientale;
- 4.35: relazione illustrativa delle modifiche e integrazioni progettuali;
- 4.3: planimetria generale delle opere di urbanizzazioni – 1:1000;
- 4.06: parcheggi pubblici – 1:1000;
- 4.07: viabilità: planimetria – 1:1000;
- 4.08: viabilità: profili longitudinali – 1:1000;
- 4.09: viabilità: sezioni tipo – 1:1000;
- 4.10: rete fognaria acque bianche : planimetria – 1:1000;
- 4.11: rete fognaria acque bianche : profili longitudinali – 1:1000;
- 4.12: rete illuminazione pubblica – 1:1000;
- 4.13: rete fognaria acque nere : planimetria – 1:1000;
- 4.14: rete fognaria acque nere : profili longitudinali – 1:1000;
- 4.15: rete gas, rete idrica e rete di irrigazione – 1:1000;
- 4.16: rete di distribuzione elettrica – 1:1000;
- 4.17: impianti di produzione energia – 1:1000;
- 4.18: rete di distribuzione telefonica e telematica – 1:1000;

- 17
- 4.24: computo metrico;
  - 4.28: opere di urbanizzazione secondaria: scuola - 1:200;
  - 4.29: opere di urbanizzazione secondaria: mercato - 1:200;
  - 4.30: relazione censimento aree a verde;
  - 4.31: censimento del verde - 1:2000;
  - 4.32: planimetria della consistenza del verde ante abbattimenti 1:500;
  - 4.34: verde e spazio pubblico attrezzato : planimetria, sezioni e dettagli 1:1000;

per il PUA in argomento sono stati acquisiti i pareri di seguito elencati:

- ASL Napoli 1 - PG/2011/56267 del 28.01.2011 - parere favorevole;
- Autorità di Bacino Nord - Occidentale - Nota n. 221 del 09/03/2011 con la quale l'intervento in oggetto non rientra tra quelli da sottoporre a parere;
- Ufficio Provinciale di Napoli del Genio Civile - n° 8 del 04.03.2011 - favorevole;
- Comune di Napoli - Servizio Ambiente - nota n.1315 del 10.07.2009 parere favorevole con prescrizioni anche in merito alla relazione tecnica di impatto acustico;

il PUA in esame interessa una superficie complessiva di 165.564 mq, di cui 152.736 mq di proprietà della società proponente FINTECNA immobiliare srl, 6.604 mq di proprietà pubblica e 6.524 di proprietà di terzi, l'area d'intervento sita nella zona est di Napoli con accesso dalla via Galileo Ferraris;

il Piano prevede la riqualificazione dell'intera area attraverso la conservazione della memoria della manifattura tabacchi preesistente, la formazione di uno spazio pubblico in asse con via Galileo Ferraris lungo il quale sono disposti negozi, residenze, residenze universitarie, uffici, aree verdi, un mercato coperto e una scuola.

Considerato che:

1. il PUA proposto ricade in Zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi (art. 35) di cui parte in sottozona Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi riqualificazione (art. 36) e parte in sottozona Db - nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi (art.37) e in zona F - Parco territoriale (art. 45) sottozona Fc - Parco di nuovo impianto (art.48). L'area costituisce quota parte dell'ambito n.12 - Gianturco, disciplinato dall'art. 137;
2. il PUA proposto non risulta sottoposto a VAS in quanto valutato quale "piano di riqualificazione urbanistica e/o architettonica" e quindi considerato tra i possibili casi di esclusione, ai sensi della lettera c) del comma 5 dell'art.2 del Regolamento VAS della Regione Campania;
3. Seppure ritenuto condivisibile la scelta di attuare la totalità dell'area attraverso una progettazione unitaria che fa riferimento alla normativa di cui alla Legge 457/78 (Piano di Recupero), si evidenzia che il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Napoli, ha impresso per le aree interessate dal Piano delle indicazioni diverse e dettate da specifiche normative. Pertanto la proposta del PUA in oggetto si configura in variante allo stesso;
4. Nelle superfici destinate al soddisfacimento degli standard sono comprese le aree a strade e spiazzi e per l'impianto di sollevamento, che invece vanno escluse dal computo. Inoltre anche i 5622 mq ricadenti in Zona Fc sono da escludersi in quanto già computati per il soddisfacimento degli standard di Piano Regolatore. Per la volumetria soggetta a conservazione e destinata alla produzione di beni e servizi vanno parimenti considerate le superfici da destinare al soddisfacimento degli standard;
5. Manca un planovolumetrico con tabella di calcolo allegata per la verifica del corretto dimensionamento dei volumi previsti;
6. Le norme di attuazione del piano esecutivo allegate alla delibera di attuazione prevedono una flessibilità sui volumi e il piano da realizzare entro e fuori terra, oltre che per la viabilità e gli accessi, che a parere di questo ufficio costituiscono variante al piano stesso. Inoltre nelle stesse



A.A.

18

norme si prevede che in caso di mancato reperimento delle aree per parcheggi da destinare al soddisfacimento delle quote per gli edifici adibiti a commercio, saranno ricercate all'esterno del perimetro del PUA stesso;

VISTA la Relazione Tecnica della DIREZIONE URBANISTICA n. 761 del 11.05.2011, allegata al presente provvedimento;

PRESO ATTO del parere contenuto nella Relazione Tecnica n. 761 del 11.05.2011, in cui si ritiene che - sensi dell'art. 27 della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16 - in merito al Piano Urbanistico Attuativo con modalità di piano di recupero ex L. 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris, come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl, siano da formulare le seguenti osservazioni:

1. Seppure ritenuto condivisibile la scelta di attuare la totalità dell'area attraverso una progettazione unitaria che fa riferimento alla normativa di cui alla Legge 457/78 (Piano di Recupero), si evidenzia che il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Napoli, ha impresso per le aree interessate dal Piano delle indicazioni diverse e dettate da specifiche normative. Pertanto la proposta del PUA in oggetto si configura in variante allo stesso;
2. Nelle superfici destinate al soddisfacimento degli standard sono comprese le aree a strade e spiazzi e per l'impianto di sollevamento, che invece vanno escluse dal computo. Inoltre anche i 5622 mq ricadenti in Zona Fc sono da escludersi in quanto già computati per il soddisfacimento degli standard di Piano Regolatore. Per la volumetria soggetta a conservazione e destinata alla produzione di beni e servizi vanno parimenti considerate le superfici da destinare al soddisfacimento degli standard;
3. Relativamente alla verifica di cui all'art. 5 della L.R.19/01, si osserva che va fatta espressa dichiarazione da parte del Responsabile dell'istruttoria, non possono essere considerati equivalenti a tale dichiarazione i pareri resi dai diversi settori comunali nelle Conferenze dei Servizi interne, pareri che tra l'altro recano prescrizioni e richieste di chiarimenti, che non possono farli ritenere definitivi;
4. Manca un planovolumetrico con tabella di calcolo allegata per la verifica del corretto dimensionamento dei volumi previsti;
5. Le norme di attuazione del piano esecutivo allegate alla delibera di attuazione prevedono una flessibilità sui volumi e i piani da realizzare entro e fuori terra, oltre che per la viabilità e gli accessi, che a parere di questo ufficio costituiscono variante al piano stesso. Inoltre nelle stesse norme si prevede che in caso di mancato reperimento delle aree per parcheggi da destinare al soddisfacimento delle quote per gli edifici adibiti a commercio, saranno ricercate all'esterno del perimetro del PUA stesso.

IL DIRIGENTE LA DIREZIONE  
dott. Giacomo Ariete

SI PROPONE ALLA GIUNTA PROVINCIALE

Ai sensi delle vigenti leggi delegate:

di formulare, ai sensi dell'art. 27, comma 3 della L.R. 16/2004, preso atto dei risultati della Relazione Tecnica n.761 del 11.05.2011, allegata al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, sul Piano Urbanistico Attuativo, adottato dal Comune di Napoli con deliberazione di Giunta Comunale n. 406 del 01.04.2011 ed avente ad oggetto : " Piano Urbanistico Attuativo con modalità di piano di recupero ex L. 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris, come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare s.r.l.", le

19

come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare s.r.l.", le osservazioni di cui alla suindicata Relazione Tecnica, che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

IL DIRIGENTE LA DIREZIONE  
dott. Giacomo Ariete

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
avv. Aniello Palumbo

Preso atto dei risultati contenuti nella Relazione Tecnica, si esprime parere favorevole per la regolarità tecnica, dando atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa a carico del Bilancio provinciale.

Napoli, li .....

IL DIRIGENTE LA DIREZIONE  
dott. Giacomo Ariete

Visto: IL DIRETTORE DELL'AREA  
dott. Giacomo Ariete

Il sottoscritto Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97, comma 4 del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 42 dello Statuto, visti i pareri espressi dai competenti Uffici dell'Ente in merito alla proposta sopra riportata, formula le seguenti osservazioni in ordine alla conformità giuridico-amministrativa della stessa.

Napoli, li ..... 19 MAG 2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
dott. Domenico Maresca



20

**PROVINCIA DI NAPOLI**  
**AREA ASSETTO DEL TERRITORIO**  
**DIREZIONE URBANISTICA**

Via Don Bosco, 4/P - 80141 NAPOLI - telefono e fax 081/79.49.715

Prot.....  
del.....

**PROVINCIA DI NAPOLI**  
**AREA ASSETTO DEL TERRITORIO**

Protocollo n. 761 del 11-5-2011

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO: Comune di Napoli. Legge Regione Campania 22 dicembre 2004 n° 16. Piano Urbanistico Attuativo con modalità di piano di recupero ex L. 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl. Osservazioni.**

- Vista la Legge n. 1150, del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale n. 9 del 7 gennaio 1983;
- Visti i DD.M. n. 1404 del 1 aprile 1968 e n. 1444 del 2 aprile 1968;
- Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. ed int.;
- Vista la Legge Regionale 3 novembre 1994, n. 32;
- Vista la Legge Regionale 28 novembre 2001, n. 19;
- Vista la deliberazione di Giunta Regionale n.5447 del 7 novembre 2002, recante "Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania";
- Vista la Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n.635 del 21 aprile 2005;
- Vista la Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 834 del 11 maggio 2007;

**PREMESSO** che il Comune di Napoli:

- è dotato di Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.P.G.R.C. n°323 dell'11.06.2004, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n°2790 del 31.08.2004 di adeguamento degli elaborati progettuali alle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva, nonché della Variante per la zona occidentale al P.R.G. di Napoli, approvata con D.P.G.R.C. n°4741 del 15.04.1998;
- è dotato di Regolamento Edilizio, approvato con D.P.A.P. n°604 del 06.08.1999;
- risulta classificato sismico con S=9, giusta deliberazione della Giunta Regionale della Campania, n°5447 del 07.11.2002, pubblicata sul BURC n°56 del 18.11.2002;
- è stato dichiarato "gravemente danneggiato" a seguito degli eventi sismici del 1980, giusto DPCM 22.05.1981;
- ricade nell'ambito di efficacia del Piano Regolatore, con valore di Piano Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli, approvato con DM 14.10.1968;
- ricade nell'ambito di competenza dell'Autorità di Bacino Idrografico Regionale del Nord Occidentale della Campania, così come individuata con legge Regionale 07.02.1994, n°8;
- ricade nell'ambito di competenza dell'ASL NA1;



DIPARTIMENTO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Servizio pianificazione esecutiva  
degli Insediamenti di formazione storica

AJA

**PRESO atto che :**

con nota recante protocollo n. PG/2011/251567 del 18/04/2011, acquisita al protocollo generale della Provincia di Napoli al n.46030 del 19/04/2011, il Comune di Napoli, ai sensi dell'art.27, comma 3 della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n.16, ha inviato il Piano Urbanistico Attuativo di cui all'oggetto, adottato con delibera di G.C. n. 406 del 01/04/2011, allegando i seguenti atti ed elaborati:

- copia della deliberazione della Giunta Comunale n° 406 del 01/04/2011 di adozione del PUA in oggetto;
- **Allegato 1:** Relazione istruttoria del Dipartimento di Pianificazione Urbanistica;
- **Allegato 2:** Schema di convenzione;
- **Allegato 3:** Perizia di stima;
- Piano Particolareggiato costituito dai seguenti elaborati tecnici:
- 0.1: Relazione illustrativa del progetto di piano;
- 0.2: Norme Tecniche di Attuazione;
- 0.4: Atti di proprietà;
- 1.2b: Piano particellare grafico;
- 1.2c: Piano particellare descrittivo – estratti di mappa e visure catastali;
- 1.4: Studio di compatibilità acustica;
- 1.5a: Studio trasportistico - Relazione;
- 1.5b: Studio trasportistico – Inquadramento generale;
- 1.5c: Studio trasportistico – quadro programmatico degli interventi;
- 1.5d: Studio trasportistico – scenari di intervento;
- 2.11: Perimetrazione piano di recupero su mappa catastale – 1:2000;
- 3.01: Planimetria generale e profili di progetto – 1:1000;
- 3.02: sovrapposizione preesistenze/nuove opere: demolizione e nuova edificazione 1:10000;
- 3.03: aree di proprietà e aree di cessione/quantificazione aree da cedere su base catastale;
- 3.04: destinazioni d'uso – 1:2000 ;
- 3.06: urbanizzazioni – 1:2000;
- 3.07: sistema degli accessi e dei recinti – 1:2000;
- **Opere di urbanizzazioni**
- 4.01: relazione tecnico-illustrativa e di prefattibilità ambientale;
- 4.35: relazione illustrativa delle modifiche e integrazioni progettuali;
- 4.3: planimetria generale delle opere di urbanizzazioni – 1:1000;
- 4.06: parcheggi pubblici – 1:1000;
- 4.07: viabilità: planimetria – 1:1000;
- 4.08: viabilità: profili longitudinali – 1:1000;
- 4.09: viabilità: sezioni tipo – 1:1000;
- 4.10: rete fognaria acque bianche : planimetria – 1:1000;
- 4.11: rete fognaria acque bianche : profili longitudinali – 1:1000;
- 4.12: rete illuminazione pubblica – 1:1000;
- 4.13: rete fognaria acque nere : planimetria – 1:1000;
- 4.14: rete fognaria acque nere : profili longitudinali – 1:1000;
- 4.15: rete gas, rete idrica e rete di irrigazione – 1:1000;
- 4.16: rete di distribuzione elettrica – 1:1000;
- 4.17: impianti di produzione energia – 1:1000;
- 4.18: rete di distribuzione telefonica e telematica – 1:1000;
- 4.24: computo metrico;

A



A.A.A.

- 4.28: opere di urbanizzazione secondaria: scuola - 1:200;
- 4.29: opere di urbanizzazione secondaria: mercato - 1:200;
- 4.30: relazione censimento aree a verde;
- 4.31: censimento del verde - 1:2000;
- 4.32: planimetria della consistenza del verde ante abbattimenti 1:500;
- 4.34: verde e spazio pubblico attrezzato : planimetria, sezioni e dettagli 1:1000;

per il PUA in argomento sono stati acquisiti i pareri di seguito elencati:

- ASL Napoli 1 - PG/2011/56267 del 28.01.2011 - parere favorevole;
- Autorità di Bacino Nord - Occidentale - Nota n. 221 del 09/03/2011 con la quale l'intervento in oggetto non rientra tra quelli da sottoporre a parere;
- Ufficio Provinciale di Napoli del Genio Civile - n° 8 del 04.03.2011 - favorevole;
- Comune di Napoli - Servizio Ambiente - nota n.1315 del 10.07.2009 parere favorevole con prescrizioni anche in merito alla relazione tecnica di impatto acustico;

il PUA in esame interessa una superficie complessiva di 165.564 mq, di cui 152.736 mq di proprietà della società proponente FINTECNA immobiliare srl, 6.604 mq di proprietà pubblica e 6.524 di proprietà di terzi, l'area d'intervento sita nella zona est di Napoli con accesso dalla via Galileo Ferraris;

il Piano prevede la riqualificazione dell'intera area attraverso la conservazione della memoria della manifattura tabacchi preesistente, la formazione di uno spazio pubblico in asse con via Galileo Ferraris lungo il quale sono disposti negozi, residenze, residenze universitarie, uffici, aree verdi, un mercato coperto e una scuola.

**Considerato che:**

1. il PUA proposto ricade in Zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi (art. 35) di cui parte in sottozona Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi riqualificazione (art. 36) e parte in sottozona Db - nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi (art.37) e in zona F - Parco territoriale (art. 45) sottozona Fc - Parco di nuovo impianto (art.48). L'area costituisce quota parte dell'ambito n.12 - Gianturco, disciplinato dall'art. 137;
2. il PUA proposto non risulta sottoposto a VAS in quanto valutato quale "piano di riqualificazione urbanistica e/o architettonica" e quindi considerato tra i possibili casi di esclusione, ai sensi della lettera c) del comma 5 dell'art.2 del Regolamento VAS della Regione Campania;
3. Seppure ritenuto condivisibile la scelta di attuare la totalità dell'area attraverso una progettazione unitaria che fa riferimento alla normativa di cui alla Legge 457/78 (Piano di Recupero), si evidenzia che il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Napoli, ha impresso per le aree interessate dal Piano delle indicazioni diverse e dettate da specifiche normative. Pertanto la proposta del PUA in oggetto si configura in variante allo stesso;
4. Nelle superfici destinate al soddisfacimento degli standard sono comprese le aree a strade e spiazzi e per l'impianto di sollevamento, che invece vanno escluse dal computo. Inoltre anche i 5622 mq ricadenti in Zona Fc sono da escludersi in quanto già computati per il soddisfacimento degli standard di Piano Regolatore. Per la volumetria soggetta a conservazione e destinata alla produzione di beni e servizi vanno parimenti considerate le superfici da destinare al soddisfacimento degli standard;
5. Manca un planovolumetrico con tabella di calcolo allegata per la verifica del corretto dimensionamento dei volumi previsti;
6. Le norme di attuazione del piano esecutivo allegate alla delibera di attuazione prevedono una flessibilità sui volumi e i piano da realizzare entro e fuori terra, oltre che per la viabilità e gli accessi, che a parere di questo ufficio costituiscono variante al piano stesso. Inoltre nelle stesse norme si prevede che in caso di mancato reperimento delle aree per parcheggi da destinare al

4

*ATA*

23

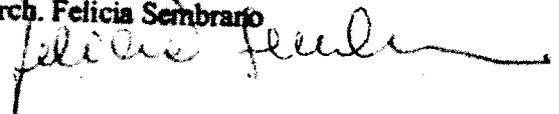
soddisfacimento delle quote per gli edifici adibiti a commercio, saranno ricercate all'esterno del perimetro del PUA stesso;

**Si è del Parere**

che per il P.U.A. "Piano Urbanistico Attuativo con modalità di piano di recupero ex L. 457/78 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl, adottato dal Comune di Napoli con Delibera di Giunta Comunale, n. 406 del 01/04/2011, possano essere formulate le seguenti osservazioni :

1. Seppure ritenuto condivisibile la scelta di attuare la totalità dell'area attraverso una progettazione unitaria che fa riferimento alla normativa di cui alla Legge 457/78 (Piano di Recupero), si evidenzia che il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Napoli, ha impresso per le aree interessate dal Piano delle indicazioni diverse e dettate da specifiche normative. Pertanto la proposta del PUA in oggetto si configura in variante allo stesso;
2. Nelle superfici destinate al soddisfacimento degli standard sono comprese le aree a strade e spiazzi e per l'impianto di sollevamento, che invece vanno escluse dal computo. Inoltre anche i 5622 mq ricadenti in Zona Fc sono da escludersi in quanto già computati per il soddisfacimento degli standard di Piano Regolatore. Per la volumetria soggetta a conservazione e destinata alla produzione di beni e servizi vanno parimenti considerate le superfici da destinare al soddisfacimento degli standard;
3. Relativamente alla verifica di cui all'art. 5 della L.R.19/01, si osserva che va fatta espressa dichiarazione da parte del Responsabile dell'istruttoria, non possono essere considerati equivalenti a tale dichiarazione i pareri reati dai diversi settori comunali nelle Conferenze dei Servizi interne, pareri che tra l'altro recano prescrizioni e richieste di chiarimenti, che non possono farli ritenere definitivi;
4. Manca un planovolumetrico con tabella di calcolo allegata per la verifica del corretto dimensionamento dei volumi previsti;
5. Le norme di attuazione del piano esecutivo allegate alla delibera di attuazione prevedono una flessibilità sui volumi e i piani da realizzare entro e fuori terra, oltre che per la viabilità e gli accessi, che a parere di questo ufficio costituiscono variante al piano stesso. Inoltre nelle stesse norme si prevede che in caso di mancato reperimento delle aree per parcheggi da destinare al soddisfacimento delle quote per gli edifici adibiti a commercio, saranno ricercate all'esterno del perimetro del PUA stesso.

Il Funzionario P.O.  
arch. Felicia Sembraro



24.



COMUNE DI NAPOLI  
DIPARTIMENTO SEGRETERIA GENERALE  
*Segreteria della Giunta Comunale*

25 MAG. 2011

25 MAG 2011

Prot. n° PG/2011/340855

Napoli, .....

Al Dirigente del Servizio Pianificazione  
esecutiva degli insediamenti di formazione  
storica

Sede

OGGETTO: deliberazione di GC n. 406 del 01 aprile 2011 concernente: *“Adozione del piano urbanistico attuativo ai sensi della Legge regionale 16\2004 con modalità di piano di recupero ex lege 457\1978 relativo alla Manifattura Tabacchi in via Galileo Ferraris come configurato nella proposta presentata dalla FINTECNA Immobiliare srl.”*.  
\*\*\*\*\*

Visti gli atti di Ufficio;

**SI ATTESTA**

che, ai sensi del comma 3 dell'art.27 della L.R.C. 16/2004, la deliberazione di G.C. n. 406\2011 riportata in oggetto, in uno a tutti gli elaborati tecnici e amministrativi, è stata depositata dal 25 aprile al 24 maggio 2011, presso la Segreteria della Giunta comunale di Napoli – Ufficio archivio corrente – piano ammezzato - Palazzo San Giacomo;

che, in ordine a detto piano, adottato con la citata deliberazione n. 406\2011, NON SONO PERVENUTE OSSERVAZIONI.

IL DIRIGENTE  
(dott. Lorenzo DI DIO)

11

Deliberazione di G.C. n. 7/14 del 26/5/2011 composta da n. 11 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 24, separatamente numerate.

**SI ATTESTA:**

**17 GIU. 2011**

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il..... e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

**Il Funzionario Responsabile**

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000 .....

Addi 29/06/2011.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Il presente provvedimento viene assegnato a:

Azeb A. d'Amulo

per le procedure attuative.

Addi 29/06/2011.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Attestazione di compiuta pubblicazione:**

**Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto/al ritiro**

**Attestazione di conformità**

*(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)*

La presente copia, composta da n. 11 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 7/14 del 26/5/2011

divenuta esecutiva in data 29/6/2011. (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. 24 pagine separatamente numerate,

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

**Il Funzionario responsabile**

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.

(2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.