



ORIGINALE

SERVIZIO pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica

COMUNE DI NAPOLI

ESECUZIONE IMMEDIATA ASSESSORATO all'urbanistica

Proposta di delibera prot. n° 1 del 09/07/2008

Categoria Classe Fascicolo

Annotazioni

PER ESECUZIONE

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 1021

OGGETTO: Adozione del piano di recupero "La Birreria" di iniziativa privata inerente l'ex fabbrica Peroni a Miano come configurato nella proposta dalla soc. Mediacom srl

Il giorno **15 LUG. 2008**.... nella residenza Comunale convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta

Comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 12 Amministratori in carica:

SINDACO:

Rosa IERVOLINO RUSSO

P

ASSESSORI:

SABATINO SANTANGELO

P

FERDINANDO DI MEZZA

P

LUIGI SCOTTI

P

GIORGIO NUGNES

P

FELICE LAUDADIO

ASSENTE

LUIGI IMPERLINO

P

AGOSTINO NUZZOLO

ASSENTE

NICOLA ODDATI

ASSENTE

ENRICO CARDILLO

ASSENTE

GIOIA M. RISPOLI

P

ALFREDO PONTICELLI

P

GENNARO NASTI

P

GENNARO MOLA

ASSENTE

GIULIO RICCIO

P

MARIO RAFFA

P

VALERIA VALENTE

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 Rosa Iervolino Russo

Partecipa il Segretario del Comune Stefano Alfano

IL PRESIDENTE

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

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

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 MEDIACOM srl ha presentato con prot.18/A del 6 agosto 2007, poi integrata con prot. 90/A del 23 aprile 2008, 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 che riguarda l'ex insediamento industriale della birreria Peroni in Miano e che prevede di sostituire le funzioni industriali dismesse con nuove funzioni urbane - residenze, commercio, servizi e spazi pubblici o di uso pubblico - secondo le categorie di intervento indicate nelle Norme tecniche di attuazione del Piano di recupero, lasciando inalterate la struttura e la tipologia dell'insediamento;

che il piano presentato riguarda un'area di circa 9,8 ha, identificata al Nuovo Catasto Terreni foglio 16, particelle 1430-1431 in proprietà MEDIACOM srl e la particella 1429 oggetto di esproprio da parte dell'ex CASMEZ di mq.720, ricadente in zona B, sottozona Bb - espansione recente dalla Variante approvata nel 2004;

che la sottozona Bb rappresenta uno dei settori urbani in cui la *Variante* citata individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione della periferia, 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 la *Variante* assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, alla scala edilizia ed urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla *Variante* stessa; nel caso specifico la disciplina urbanistica, all'art. 2, comma 3, rinvia alla normativa specifica delle singole zone che indica i casi in cui è *prescritta* la pianificazione urbanistica esecutiva;

che nel caso della sottozona Bb l'art. 33 comma 5 e 6 prevede che l'attività di trasformazione, nei casi come questo in argomento, sia subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo che comprenda la riconfigurazione del tessuto urbano, l'integrazione del nuovo insediamento con la città consolidata e appropriate urbanizzazioni a scala di quartiere;

che il piano di recupero di iniziativa privata, come definito all'art.27 e 28 della L457/78 appare lo strumento più idoneo a conseguire tale scopo, in quanto strumento che coniuga le esigenze di riqualificazione urbanistica dell'ex area industriale, di riordino delle funzioni urbane e di ripristino della qualità ambientale del territorio interessato con la tutela della memoria industriale della fabbrica che, edificata a partire dai primi anni del 1950, presenta tutte le potenzialità per essere riconvertita ad altri usi, privati e pubblici, con un intervento mediato dal Piano di recupero, piuttosto che attraverso singoli interventi diretti;

che il piano di recupero di cui alla legge 457/78 è tra i piani urbanistici attuativi previsti dalla legge regionale 16/2004 "Norme sul governo del territorio";

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 la sottozona Bb riguarda le aree del territorio destinate alle trasformazioni, al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla realizzazione di idonei spazi da destinare a servizi e attrezzature, interventi da attuarsi mediante la formazione di piani urbanistici attuativi. In particolare per Miano, come per altri luoghi della città che compongono la sua cintura periferica, la *Variante* prevede interventi che consentano di superare le discontinuità tra le varie parti che costituiscono il quartiere, di migliorare le relazioni con i vicini insediamenti di Scampia e Secondigliano e reperire aree che abbiano il carattere di luoghi di aggregazione e di scambio sociale al fine di costruire le condizioni indispensabili per la vivibilità del quartiere;

che il piano propone il recupero dell'ex insediamento industriale finalizzato a conferire al complesso una moderna funzione nel processo di riqualificazione di Miano. La modalità di recupero che il piano propone tende a conservare la memoria dell'impianto nella sua interezza come testimonianza - anche morfologica - di una importante fase della storia industriale e civile del quartiere. A tal fine il Piano propone scelte diversificate per i singoli fabbricati individuando destinazioni compatibili che scaturiscono da una analitica valutazione delle caratteristiche tipo morfologiche degli stessi. Inoltre, il sistema viario privato esistente nel Piano proposto è integrato con il sistema viario cittadino e le infrastrutture di collegamento interquartiere nell'intento di

annullare la discontinuità oggi presente tra il recinto dello stabilimento, il centro storico e i quartieri di edilizia residenziale pubblica;

che a seguito dell'istruttoria del *Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica* la società MEDIACOM srl ha provveduto, in data 11 gennaio 2008 prot. n.3/A, a ripresentare la proposta di piano, rielaborata ed integrata in funzione delle prescrizioni e delle osservazioni formulate dal servizio e che la definitiva elaborazione grafica del piano è stata presentata il 23 aprile 2008 prot. n.90/A di cui all'elenco allegato alla presente delibera come parte integrale e sostanziale;

Considerato

che, come evidenziato nella relazione istruttoria (allegata), la proposta di piano risulta conforme alla disciplina urbanistica della *Variante* vigente;

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;

Rilevato

che per accogliere la richiesta del proponente sembra opportuno prevedere che alla delibera di approvazione sia conferito valore di permesso di costruire abilitante gli interventi in esso previsti, come consentito e definito all'art. 26 comma 5 della legge regionale 16/2004; a tale fine l'istruttoria sugli aspetti tecnico-edilizi riguardo le soluzioni proposte sarà eseguita dal competente *Servizio edilizia privata* incardinato nella Direzione VI;

che eventuali successive varianti edilizie saranno valutate e approvate con il procedimento ordinario se conformi alle norme tecniche di attuazione del piano di recupero senza adozione di atti deliberativi;

che per quanto concerne gli interventi da eseguirsi sulla particella 1429 del foglio 16 del NCT, ex CASMEZ, il proponente ha acquisito l'autorizzazione, prot. n.0394710 del 8 maggio 2008, del Settore Ciclo Integrato delle Acque della Regione Campania;

che, 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 25 febbraio 2008 nel corso della quale e successivamente sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Enti e Servizi dell'Amministrazione Comunale:

- *Comando provinciale dei Vigili del Fuoco*, favorevole con prescrizioni prot.n.805/08 del 22 febbraio 2008;
- *Servizio Sviluppo commerciale, artigianale e turistico*, favorevole prot.n.190/U del 28 marzo 2008;
- *Servizio ambiente*, favorevole prot.n.920 del 14 marzo 2008;
- *Servizio pianificazione, programmazione e progettazione sistema infrastrutture di trasporto*, prot.n.295 del 22 febbraio e prot.n.540 del 15 aprile 2008;
- *Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo*, favorevole con prescrizioni prot.n.227 del 22 febbraio 2008,
- *Servizio Fognature e Impianti Idrici*, favorevole prot.n. 1590 del 28 maggio 2008;
- *Servizio Strade, illuminazione pubblica e sottoservizi*, nulla osta prot.n.1417 del 17 marzo 2008;
- *Servizio Viabilità e Traffico*, favorevole prot.n.337 del 25 febbraio 2008;
- *Servizio Gestione del verde pubblico*, favorevole prot.n. 810/08 del 19 maggio 2008;
- *ASL NAPOLI 1 Dipartimento Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica*, prot.n.700 del 17 giugno 2008;

Considerato

che con nota prot. n.943 del 13 maggio 2008 l'*Autorità di bacino nord-occidentale* ha trasmesso la delibera n.19 del Comitato Istituzionale contenente il parere favorevole con prescrizione ai sensi dell'art.14 della Legge regionale Campania n.8 del 7 febbraio 1994 e dell'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del PAI Bacino nord-occidentale della Campania;

che con nota prot. n.19 del 23 maggio 2008 il *Genio Civile- sezione provinciale* di Napoli 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* (delibera di Consiglio Comunale n.204 del 21 dicembre 2001) comporta automatico aggiornamento della

zonizzazione. Nello specifico, il *Servizio Ambiente*, con la nota prot. n.920 del 14 marzo 2008 prima citata, ha espresso parere favorevole alla ricollocazione dell'area dalla classe VI (aree esclusivamente industriali) alla classe III (aree di tipo misto), ritenendo *il piano in oggetto congruente per destinazione d'uso sia alla classe acustica di zona proposta che a quella circostante;*

che per quanto concerne la valutazione ambientale strategica, la delibera di Giunta Comunale n.727 del 9 maggio 2008 - *Direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi* - nel prendere atto delle linee guida emanate dalla provincia di Napoli con delibera n.932 del 22 novembre 2007, assume di dover sottoporre alla verifica di assoggettabilità i Pua che contengono previsioni progettuali di cui agli allegati II e III del D lgs n.4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D lgs n.152/2006" o che ricadono anche parzialmente all'interno di aree naturali protette.

Nel caso in esame il piano di recupero "La Birreria" non contiene previsioni progettuali comprese negli allegati II e III del decreto citato, né il piano ricade in aree naturali protette e pertanto tale piano non è da sottoporre alla verifica di assoggettabilità;

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 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;

che con successivo provvedimento di Giunta Comunale si procederà all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di recupero la cui realizzazione sarà a carico del proponente;

Atteso

che sulla base dei motivi esposti e in considerazione dei succitati pareri favorevoli degli Enti e dei servizi comunali acquisiti non appaiono elementi ostativi alla adozione del piano di recupero "La Birreria" come configurato nella proposta presentata dalla soc. Mediacom 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. 523 pagine, progressivamente numerate:

ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

01	Relazione generale - titolo di proprietà - visure e stralci catastali - planimetria dell'area d'intervento con aree cedute e convenzionate - analisi socio economica	
	Planimetria dell'area di intervento: aree cedute e aree convenzionate	varie
02	Relazione storica - analisi e descrizione dell'intorno urbano	
	Analisi e descrizione dell'intorno urbano	
	Planimetria dello stato attuale dell'area: destinazioni d'uso	1:1.000
03	Relazione geologica - geotecnica	
04	Planimetria dell'area di intervento: Estratto dal PRG: zonizzazione/vincoli	/
05	Planimetria dell'area di intervento: inquadramento territoriale	1:10.000
06	Planimetrie dell'area di intervento: perimetrazione e proposte progettuali	1:2.000
07	Planimetria, profili e sezioni dell'area di intervento	1:1.000 - 1:500
08	Analisi del margine dell'area di intervento: pianta sezioni documentazione fotografica	1:2.000 - 1:200
09	Relazione agronomica	/
09a	Planimetria del verde di pertinenza stradale	1:750
10	Piante, profili e sezioni di progetto	1:500 1:1.000
11	Interventi Infrastrutturali : Relazione tecnica-illustrativa	/
12	Interventi Infrastrutturali :Relazione trasportistica	/
13	Interventi Infrastrutturali :Calcolo estimativo	/
14	Interventi Infrastrutturali :Planimetria d'insieme generale	1:2.000
15	Interventi Infrastrutturali :Planimetria di tracciamento nell'intorno della birreria (interventi 1 e 6)	1:500
16	Interventi Infrastrutturali :Profilo longitudinale nell'intorno della birreria (interventi 1 e 6)	1:1.000 - 1:100
17	Interventi Infrastrutturali :Sezione stradale tipo e sezioni trasversali nell'intorno della birreria con indicazione degli spazi per le diverse categorie di utenti (interventi 1 e 6)	1:1.000 - 1:100 - 1:50

18	Interventi Infrastrutturali :Planimetria fognature con ubicazione griglie e caditoie: intorno birreria (interventi 1 e 6)	1:500
19	Interventi Infrastrutturali :Planimetria distribuzione linea elettrica ed apparecchi illuminanti: intorno birreria (interventi 1 e 6)	1:500
20	Interventi Infrastrutturali :Particolare apparecchio illuminante	1:25
21	Pianta rete fognaria prop. Mediacom integrata con la rete fognaria esterna ricevuta dal comune di Napoli	1:1.000
22	Relazione preliminare sull'apporto dell'esigenza idrica e scarichi in fogna	/
23	Norme tecniche di attuazione - unità minime di intervento	
24	Sezioni di progetto del margine dell'area di intervento	1:2.000 - 1:200
25	Planovolumetrico e viste tridimensionali	
26	Relazione di impatto acustico in conformità all'art. 10 della normativa di attuazione del piano di zonizzazione acustica	
27	Conto economico	

ELENCO DEGLI ALLEGATI/PARERI

- 28.Relazione istruttoria del *Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica*;
- 29.Schema di convenzione composto di n.28 articoli;
- 30.Perizia di stima delle aree da cedere;
- 31.Parere dell'ASL Napoli 1, nota prot. n. 700 del 17 giugno 2008;
- 32.Parere dell'Autorità di Bacino nord-occidentale della Campania delibera n.19 del 30 aprile 2008 del Comitato Istituzionale, ai sensi dell'art.14 della legge regionale Campania n.8/94 dell'art.6 delle Nta del PAI Bacino nord occidentale della Campania;
- 33.Parere del Settore provinciale del Genio Civile di Napoli previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380 del 2001 e dall'art.15 della legge regionale Campania n.9/1983, prot. n.19 del 23 maggio 2008;
- 34.Verbale della Conferenza dei Servizi del 25 febbraio 2008;
- 35.Parere del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco prot.n.805/08 del 22 febbraio 2008;
- 36.Parere del Servizio sviluppo commerciale artigianale e turistico prot.n.190/U del 28 marzo 2008;
- 37.Parere del Servizio ambiente prot.n.920 del 14 marzo 2008;
- 38.Pareri del Servizio pianificazione, programmazione e progettazione sistema infrastrutture di trasporto prot.n.295 del 22 febbraio 2008 e prot.n.540 del 15 aprile 2008;
- 39.Parere del Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo prot.n.227 del 22 febbraio 2008;
- 40.Parere del Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici prot.n. 1590 del 28 maggio 2008;

41. Parere del Commissario delegato emergenza sottosuolo (ordinanza Ministero dell'interno n.2509/97) Ufficio tecnico in merito al contributo acque meteoriche provenienti dall'ex fabbrica Peroni prot.n.697/COM/PG/U del 12 giugno 2008;
42. Parere del Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi prot.n.1417 del 17 marzo 2008;
43. Parere del Servizio viabilità e traffico prot.n.337 del 25 febbraio 2008;
44. Parere del Servizio Gestione del verde pubblico prot. n.810/08 del 19 maggio 2008;
45. Copia dell'autorizzazione del Settore Ciclo Integrato delle Acque della Regione Campania prot. n. 0394710 del 8 maggio 2008 inerente la particella 1429;

vista la legge urbanistica n.1150/1942 e successive modifiche e integrazioni;
visti gli articoli 26 e 27 della legge regionale 16/2004 "Norme sul governo del territorio";
visto il D lgs 267 del 8 agosto 2000 - TU degli enti locali
Visti tutti gli atti e gli elaborati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

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*

DELIBERA

Per i motivi tutti esposti in narrativa

- 1 - Adottare il piano di recupero denominato "*La Birreria*", di iniziativa privata, ai sensi della legge 457/78, proposto dalla società MEDIACOM 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 nella 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 - Prevedere che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di recupero da realizzarsi a cura della Mediacom srl sarà approvato dalla Giunta Comunale con successivo provvedimento;

5 - Incaricare il *Servizio pianificazione, programmazione e progettazione sistema infrastrutture di trasporto* del prosieguo del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di individuare il Rup per l'attuazione delle stesse opere.

6 – Prendere atto che l'approvazione del Pua 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 VI (aree esclusivamente industriali) alla classe III (aree di tipo misto);

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

8 - 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;

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

10 - Prevedere fin da ora di conferire, ai sensi dell'art. 26 comma 5 della legge regionale 16/2004, alla successiva delibera di approvazione del piano, valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti con le indicazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento conclusivo che sarà prodotto dal *Servizio edilizia privata*;

Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica

il dirigente

arch. Annamaria d'Aniello

Visto il Coordinatore
arch. Roberto Gianni

il Vice Sindaco
notaio Sabatino Santangelo

SI ATTESTA:

- 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

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addi.....

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..... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. del

divenuta esecutiva in data (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. 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