



COMUNE DI NAPOLI

dipartimento pianificazione urbanistica

servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica

PIANO DI RECUPERO MANIFATTURA TABACCHI.

Proponente FINTECNA Immobiliare s.r.l.

Relazione istruttoria



Napoli, marzo 2011

Premessa

La società FINTECNA Immobiliare srl ha presentato con nota prot. n. 1167/A del 13/12/2010 la proposta definitiva 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 Manifattura Tabacchi.

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 ed impiantistico.

La proposta di piano scaturisce dal masterplan redatto dall'arch. Mario Cucinella e da molteplici incontri congiunti tra il Dipartimento pianificazione urbanistica, il servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto, la società proponente e i progettisti dell'intervento.

Gli incontri sono stati utili a definire gli aspetti del recupero in funzione della riqualificazione urbanistica, dell'incremento della dotazione di servizi e attrezzature, nonché gli aspetti relativi all'adeguamento del sistema viario e la connessione dello stesso con il tessuto urbano circostante. Il lavoro svolto con il recepimento delle indicazioni formulate dagli uffici, hanno consentito di pervenire alla soluzione che costituisce la proposta che si esamina, i cui elaborati costitutivi sono riportati nell'elenco allegato (**all. 1**), di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche

La riqualificazione della Manifattura riguarda una delle principali scelte strategiche che la Variante al Prg si propone: la riconfigurazione del paesaggio urbano dell'intera zona orientale attraverso la riconversione delle aree dismesse in nuovi insediamenti integrati.

In particolare, l'area ricade nella più ampia perimetrazione dell'ambito n. 12 Gianturco, disciplinato all'art. 137 delle NdA, nel quale "...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."

Sebbene il citato art. 137, al comma 7, prevede che la *Variante* possa attuarsi, nelle aree di proprietà dell'Ente Tabacchi, anche con intervento diretto nel rispetto della disciplina urbanistica vigente, il piano di recupero - come definito all'art.27 e seguenti della L. 457/78 e previsto dalla Lr 16/04 - proposto dalla FINTECNA, è risultato essere lo strumento più idoneo a coniugare le esigenze di conservazione con quelle di riqualificazione attraverso un progetto unitario ed organico, piuttosto che procedere attraverso singoli interventi diretti.

La condizione prevista dalla L.457/78 consistente nella 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, alla realizzazione di idonei spazi da destinare a servizi e attrezzature e all'adeguamento del sistema infrastrutturale, interventi da attuarsi mediante la formazione di piani urbanistici attuativi.

Individuazione dell'area d'intervento

L'area oggetto del piano è delimitata ad ovest dalla via Emanuele Gianturco, a sud dalla via Galileo Ferraris, ad est dal rilevato ferroviario, mentre a nord confina con l'area ex Arsenale militare attualmente utilizzata quale deposito containers.

La superficie complessiva dell'area interessata è pari a 165.864 mq, di cui 152.736 mq di proprietà FINTECNA Immobiliare srl. Le restanti aree oggetto del piano risultano parte di proprietà comunale (6.604 mq) e parte di proprietà di soggetti terzi (6.524 mq).

La proposta esaminata prevede la formazione di un nuovo insediamento di tipo misto, produttivo e residenziale, che contempla, da un lato, il recupero dei manufatti a carattere testimoniale del sito industriale, dall'altro, la ricostruzione di nuovi edifici a parità di cubatura esistente, attraverso un più ampio disegno di riqualificazione dell'impianto urbano e di riordino delle funzioni pubbliche e private.

La relazione storica asseverata e la relazione illustrativa allegate alla proposta di piano esplicitano gli elementi che hanno guidato il recupero dell'insediamento industriale e la progettazione della nuova identità dell'area (cfr elaborato 3.01 - *planimetria di progetto*).

Nel piano industriale del 1918-22 compare la prima perimetrazione del lotto della Manifattura Tabacchi.

Il primo nucleo di edifici risale agli anni '30 ed è costituito dai fabbricati posti sul lato settentrionale del perimetro di piano, mentre è già presente la fabbrica di proiettili Salin ubicata all'incrocio tra la via Galileo Ferraris e la via Gianturco, come può riscontrarsi sulla cartografia IGM del 1908 e del 1936. Il complesso industriale

assume le dimensioni e l'aspetto attuale agli inizi degli anni '50 (cfr IGM 1956); mentre nella terza ed ultima fase di ampliamento, negli anni '60, è stato costruito il fabbricato Lavorazioni ubicato nella parte centrale dell'area.

Nel 2002 termina l'attività produttiva della Manifattura.

Regime proprietario

Il regime proprietario degli immobili ricadenti nella perimetrazione del piano è descritto nell'elaborato *1.2c - Piano particellare descrittivo corredato da estratti di mappa e visure catastali*.

La FINTECNA Immobiliare srl, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della FINTECNA – Finanziaria per i settori Industriale e dei Servizi S.p.A., socio unico, è proprietaria delle aree della Manifattura Tabacchi per una superficie complessiva di mq. 152.736. Tale cespite è ad essa pervenuto dalla FINTECNA – Finanziaria per i settori Industriale e dei Servizi S.p.A., giusta atto per notaio Paolo Castellini di Roma del 20 dicembre 2006, Repertorio n. 71325, Rogito n.15688, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Roma 1 il 28.12.2006.

L'immobile, già di proprietà dell'Ente Tabacchi Italiani S.p.a., quindi di proprietà dello Stato, ai sensi dell'art.1 comma 2 della legge 410/2001 ed individuati a norma della citata legge, con decreto direttoriale dell'Agenzia del Demanio, in data 23 dicembre 2002, prot. n.46377, è pervenuto alla FINTECNA – Finanziaria per i settori Industriale e dei Servizi S.p.A. dall'Agenzia del Demanio, in virtù del decreto legge n. 282/2002 recante norme concernenti la dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato.

Per quanto concerne la legittimità degli immobili già di proprietà dello Stato, è utile precisare che, ai sensi del combinato dell'art.7 del D.L. del 24 dicembre 2002, n. 282 e dell'art. 3, commi 17 e 18 della legge 23 novembre 2001 n. 410, l'Agenzia del Demanio come riportato nell'atto per notaio Enrico Parenti di Roma del 27 dicembre 2002, Repertorio n. 79801, Rogito n. 15688, è esonerata dalla produzione dei documenti relativi alla proprietà dei beni da alienare ed alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale dei medesimi.

Il sopracitato elaborato *1.2c* descrive dettagliatamente i proprietari dei restanti immobili ricadenti nella perimetrazione del piano e i suoli di proprietà del Comune. Il piano rimanda a successive verifiche la legittimità e la consistenza delle volumetrie presenti sulle aree degli altri soggetti.

In relazione al procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi e pertanto alla titolarità della presentazione del piano da parte della FINTECNA, in conformità a quanto stabilito dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della Lr 16/04, il valore

imponibile dei cespiti di proprietà del soggetto proponente risulta superiore al cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi.

Inquadramento urbanistico

Con riferimento alla Variante al piano regolatore generale, approvata con DPGRC n. 323 del 11 giugno 2004, l'area oggetto del piano ricade per la maggiore estensione nella zona D (Insediamenti per la produzione di beni e servizi), sottozona Da (Insediamenti per la produzione di beni e servizi- riqualificazione) e sottozona Db (Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi) disciplinate rispettivamente dagli artt. 35, 36 e 37 delle norme di attuazione della *Variante*, parte nella zona F (Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale) sottozona Fc (Parco di nuovo impianto) disciplinata dagli artt. 45 e 48 delle NdA.

I fabbricati appartenenti all'ex complesso industriale della Manifattura Tabacchi, l'edificio della fabbrica di proiettili Salin connotato dalla torre cilindrica Pontecorvoli all'incrocio tra la via Galileo Ferraris e la via Emanuele Gianturco, e le aree di soggetti terzi, ricadono nella sottozona Da, ad esclusione degli edifici indicati con i nn. 5 e 10, posti al margine orientale lungo la direzione del rilevato ferroviario, che ricadono in sottozona Db (cfr elaborato 2.08 *-zonizzazione su base catastale-* ed elaborato n. 2.09 *-rilievo piano altimetrico*).

In merito agli edifici ricadenti in zona Da, il proponente ha prodotto la *Relazione storica asseverata* ai sensi dell'art. 36, comma 4 delle NdA della Variante al Prg, nella quale si descrivono gli edifici, lo stato di conservazione e gli elementi tipologici testimoniali esistenti. Nella stessa relazione è stata documentata l'assenza di elementi tipologici meritevoli di conservazione oltre alla precarietà di parte delle strutture degli edifici 7,8,9,10,11,12,13,14, con la conseguente possibilità di applicazione per gli stessi della disciplina della sottozona Db. La suddetta relazione è stata sottoposta all'esame della commissione edilizia nella seduta del 10 febbraio 2011, che con verbale n.31/2011 ha espresso "(...) parere favorevole all'applicazione della disciplina di cui all'art. 37 (zona Db- Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi) delle norme tecniche di attuazione del prg, atteso che trattasi di manufatti privi di elementi tipologici meritevoli di conservazione".

La stessa relazione prevede la conservazione della Fabbrica Salin e della torre, e degli edifici posti nella parte ad est (edifici 1,2,3,4,6) che presentano maggiore qualità.

Questi ultimi risultano collegati, all'esterno dell'area di sedime degli stessi, da passetti, corridoi, ponti aerei: collegamenti orizzontali e verticali che erano

funzionali all'attività produttiva oramai dismessa. Il progetto prevede la demolizione di tali elementi non significativi ai fini della conservazione del valore tipologico-testimoniale dei manufatti originari, ed il recupero delle volumetrie demolite nell'ambito della più ampia riqualificazione urbanistica dell'area, come consentito dall'art. 36 comma 3 lettera c) delle NdA della *Variante*, in quanto realizzati in data successiva al 1943.

Per quanto riguarda l'edificio n.4, è stata avviata la ristrutturazione ed il recupero funzionale di un primo blocco del fabbricato da destinare a residenza universitaria della Università degli Studi Parthenope, autorizzato con permesso di costruire n. 653 del 18/12/2008 – pratica edilizia n.255/2008. Per questo motivo, tale cubatura non contribuisce al calcolo delle aree destinate a standard, avendo il proponente già corrisposto in sede di titolo abilitativo il relativo onere di urbanizzazione.

Nelle aree di proprietà dei soggetti terzi, tutte ricadenti in sottozona Da, insistono i fabbricati individuati rispettivamente con il n.15, ubicati nell'area su via Gianturco confinante con l'ex fabbrica Salin, e con il n.16, ubicati nell'area di forma semicircolare su via Gianturco confinante con la Manifattura. Nella *Relazione asseverata* prima citata, gli edifici vengono descritti come privi di elementi tipologici meritevoli di conservazione e anche per questi si applicherà la disciplina della sottozona Da ai sensi dell'art.36 comma 4, fermo restando la verifica delle volumetrie legittime.

Per tali manufatti, infatti, è stata valutata dal proponente una cubatura complessiva, calcolata in termini geometrici, pari a 13.374,75 mc. La volumetria da ricostruire è invece rinviata alla verifica della legittimità della stessa non essendo stato possibile da parte del proponente avere accesso alle aree né agli atti di provenienza degli immobili.

Con riferimento agli immobili di proprietà dei soggetti terzi, è utile precisare che nel piano proposto le aree destinate a standard sono state calcolate in relazione alla cubatura massima realizzabile (13.374,75 mc) senza prevedere, nel caso si verificasse la possibilità di ricostruire una cubatura inferiore, una pari riduzione degli standard.

In merito agli edifici esistenti in Db, il progetto prevede il recupero della volumetria demolita (edifici 5 e 10) e la conservazione della ciminiera dell'ex centrale termica.

In merito all'area residuale inclusa nella perimetrazione del piano posta al margine del rilevato ferroviario, ricadente nella sottozona Fc (Parco di nuovo impianto), il PdR conferma la destinazione a parco e include l'area tra le cessioni dopo la realizzazione delle relative opere.

Come detto la proposta prevede la riconfigurazione del sistema viario esistente e la

connessione dello stesso con il tessuto urbano circostante. A tal fine si prevede di realizzare una nuova strada che da via Galileo Ferraris, attraverso l'area compresa tra la manifattura e il rilevato ferroviario, proseguendo lungo il margine settentrionale del perimetro d'intervento, si ricongiunge con la via Emanuele Gianturco. L'area compresa tra la Manifattura e il rilevato ferroviario è individuata come sottozona Fc dove la disciplina prevede che l'impermeabilizzazione debba essere contenuta nel 3% della superficie. La quantità eccedente la quota del 3% di impermeabilizzazione occorrente per la realizzazione della strada è compensata da un'ampia fascia di verde posta a nord della Manifattura oltre che dall'ampliamento del verde ad est, tutte oggetto di cessione all'amministrazione comunale. Inoltre il progetto definitivo delle urbanizzazioni – che si appronterà dopo l'approvazione del piano in esame – dovrà prevedere, nella predisposizione dei sottoservizi a rete, la possibilità di trasformare la terza corsia prevista per la strada nel tratto che costeggia il rilevato ferroviario, in un ampio marciapiede alberato. L'esigenza della terza corsia infatti, non sarà più necessaria allorquando saranno stati realizzati gli attraversamenti del rilevato ferroviario previsti dal Piano dei trasporti.

Con riferimento al Piano di zonizzazione acustica, approvato con delibera di CC n. 204 del 21 dicembre 2001, l'area rientra tra quelle classificate nella classe V (aree prevalentemente industriali).

In relazione al progetto proposto, il Servizio Ambiente, nel parere acquisito in sede della conferenza dei servizi, ha preso atto dello studio di compatibilità acustica – elaborato *n.1.4* - predisposto dalla FINTECNA che evidenzia un miglioramento della qualità ambientale e la conseguente necessità di riclassificazione acustica dalla classe V (aree prevalentemente industriali) alla classe I (aree di tipo misto) per l'area comprendente l'edificio scolastico e alla classe IV (aree di intensa attività umana) per le restanti aree.

L'area rientra inoltre, per la sua totalità nel SIN Napoli Orientale (OC del 29/12/1999) ed è stata inserita, dalla L 426/98, tra quelle di interesse nazionale ai fini della bonifica del suolo e del sottosuolo, ai sensi dell'art. 17 del Dlgs 22/97 smi. La FINTECNA ha già 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. 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. Lo stesso 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.

Qualora in corso d'opera emergessero inquinanti non preventivamente accertati, dietro consultazione con l'amministrazione in ordine alla tipologia d'intervento ritenuto più opportuno e alle tempistiche necessarie, FINTECNA 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.

Consistenza delle volumetrie esistenti

In relazione alla consistenza dei manufatti presenti, l'istruttoria eseguita dallo scrivente servizio ha fatto riferimento agli elaborati *1.2 (a1 - a2) -certificazione delle volumetrie-* presentati dalla FINTECNA che contengono un dettagliato esame relativo alla misurazione delle volumetrie esistenti, sulla scorta di rilievi laser scanner ed indagini aerofotogrammetriche.

Da tali elaborati si desume la consistenza complessiva oggetto del PdR.

La volumetria complessiva in proprietà della FINTECNA Immobiliare S.r.l., calcolata ai sensi degli artt. 7, 36 e 37 delle NdA della *Variante*, risulta pari a mc 588.372,53, e precisamente:

a) volumetria soggetta a conservazione:

- mc 170.165,31 in sottozona Da,

b) volumetria soggetta a demolizione e ricostruzione:

- mc 117.188,65 in sottozona Db,
- mc 13.224,59 in sottozona Da (art. 36 co.3 lettera c),
- mc 287.793,98 in sottozona Da (art.36 co.4)

a cui si aggiungono:

- mc. 13.374,75 in sottozona Da (art.36 co.4) di proprietà dei soggetti terzi

per complessivi **601.747,28 mc.**

Dimensionamento del piano di recupero

L'inquadramento generale del progetto di riconversione dell'ex insediamento industriale è rappresentato negli elaborati n. *3.01 - planimetria di progetto* e n. *3.02 - sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere.*

In primo luogo la riqualificazione urbanistica dell'area determina la riorganizzazione dei rapporti tra gli spazi pubblici e quelli privati, attraverso la cessione di aree private per la realizzazione di urbanizzazioni per un totale di 90.216 mq, come si evince dall'elaborato n. *3.03 - aree di proprietà e aree di cessione.*

Pertanto, la superficie complessiva dell'area interessata dal piano, pari a 165.864 mq, risulta ripartita secondo la tabella che segue:

66.458	proprietà FINTECNA
2.586	proprietà soggetti terzi
69.044	mq totale aree di proprietà privata

86.278	proprietà FINTECNA da cedere al Comune di Napoli
3.938	proprietà soggetti terzi da cedere al Comune di Napoli
90.216	mq totale aree di cessione
6.604	proprietà Comune di Napoli
96.820	mq totale aree pubbliche

165.864	mq totale superficie PUA
----------------	---------------------------------

In relazione alle volumetrie di progetto e alle destinazioni funzionali previste, come si evince dall'elaborato n. 3.04 - *destinazioni d'uso*, il progetto prevede il recupero dei manufatti, ricadenti in Da, che presentano soluzioni spaziali e tipologico-testimoniali, nonché ingegneristiche di maggior interesse, ed in particolare:

- la fabbrica Salin, caratterizzata dalla torre cilindrica Pontecorvoli, da destinare a terziario e commercio,
- gli edifici afferenti al complesso della Manifattura posizionati nel cuore della stessa, da destinare parte ad attrezzature pubbliche parte ad attività private,
- la ciminiera dell'ex centrale termica posizionata al margine nord-orientale dell'area, con funzione di lanmark.

Il recupero delle volumetrie che il piano prevede in demolizione, ricadenti in Da (art. 36 co.3 lettera c - art.36 co.4) e in Db, è finalizzato alla realizzazione di edifici di nuova costruzione più efficienti dal punto di vista energetico e maggiormente corrispondenti alle esigenze degli spazi di vita contemporanea ed in particolare:

- un edificio polifunzionale a destinazione prevalentemente commerciale posto al margine nord-occidentale dell'area, di fronte alla fabbrica Salin, con funzione di landmark;
- fabbricati a destinazione residenziale posti nella fascia settentrionale dell'area, con negozi di vicinato al piano terra e spazi a verde condominiali;
- fabbricati destinati ad attività inerenti la produzione di beni e servizi posti nella fascia orientale dell'area al margine del rilevato ferroviario.

La volumetria complessiva di progetto, pari a **mc 568.773**, risulta inferiore alla volumetria esistente in proprietà FINTECNA (mc 588.372,53) ed è ripartita come segue:

a) volumetria soggetta a conservazione	mc 170.165
- residenza	mc 28.733
- altre destinazioni non residenziali	mc 141.432
b) nuova edilizia di sostituzione	*mc 398.608
- residenza comprensiva di commercio al minuto	mc 251.000
- altre destinazioni non residenziali	mc 147.608
totale cubatura (a) + (b)	mc 568.773

* comprensivo del volume attribuito ai soggetti terzi

Da cui si rileva inoltre che la cubatura totale prevista, pari a **mc 568.773**, risulta ripartita nelle seguenti utilizzazioni:

- totale volumetria a destinazione residenziale	mc 279.733
- totale volumetria con destinazioni non residenziali	mc 289.040

Risulta pertanto verificata la condizione prevista dal comma 4 dell'art.35 (*zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi*) delle NdA della Variante per cui "le strutture residenziali e i relativi servizi non devono risultare prevalenti rispetto alle altre utilizzazioni".

Urbanizzazioni

La ricostruzione del nuovo tessuto urbano e la riconnessione dello stesso alla città circostante è affidata alle urbanizzazioni, che costituiscono l'aspetto più rilevante del PdR che si esamina.

Le urbanizzazioni previste sono suddivise in tre categorie:

- viabilità-spazi pubblici includono il cosiddetto *boulevard* che si sviluppa longitudinalmente, in asse con la via Galileo Ferraris, in direzione ovest-est, dall'area antistante la fabbrica Salin sino alla piazza coperta che ingloba la ciminiera dell'ex centrale termica, landmark visibile dalla zona orientale oltre il rilevato ferroviario, mettendo in relazione lo spazio privato delle residenze e degli uffici con quello pubblico, e la nuova viabilità che si sviluppa perimetralmente lungo il rilevato ferroviario ed il margine settentrionale dell'area e si riconnette ad attraversamenti trasversali a servizio del nuovo insediamento;

- verde attrezzato e il parco lineare che si sviluppa dal fronte lungo la via Galileo Ferraris, realizzando una nuova quinta urbana, articolandosi tra gli edifici recuperati della vecchia fabbrica e le nuove attrezzature pubbliche previste, ospitando alberature nuove ed esistenti;
- attrezzature pubbliche che consistono in un edificio scolastico di nuova costruzione in prossimità della fabbrica Salin, il parcheggio multipiano *in struttura* ed il mercato coperto da realizzarsi attraverso la riconversione, rispettivamente, dell'ex fabbricato Lavorazioni degli anni '50 e l'edificio indicato con il n.6.

Il piano prevede anche la realizzazione di un impianto di sollevamento ubicato tra la via Galileo Ferraris ed il previsto prolungamento di via delle Brecce a servizio dell'intero comprensorio dell'area orientale, espressamente richiesto dal competente servizio Fognature.

Il dimensionamento degli *standard urbanistici*, in riferimento alla volumetria a destinazione residenziale (mc 251.000), la superficie da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'amministrazione è stata calcolata in relazione a quella prevista dall'art. 3 del Dm 1444/68, come modificato dall'art. 1.4 dell'allegato n. 1 della Lr 14/82, nella misura di 20 mq per abitante insediato, considerando, nel rispetto del medesimo art. 3, un rapporto di 100 mc/abitante trattandosi di edifici a destinazione residenziale compresi di attività strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

A tal proposito, come anticipato in precedenza, la quota di cubatura residenziale soggetta a conservazione (mc 28.733), per la quale è stata avviata la ristrutturazione ed il recupero funzionale, autorizzata con permesso di costruire n. 653 del 18/12/2008 – pratica edilizia n.255/2008, non contribuisce al calcolo delle aree destinate a standard, avendo il soggetto proponente già corrisposto in sede di titolo abilitativo il relativo onere di urbanizzazione.

In riferimento alla volumetria relativa alle altre destinazioni non residenziali (mc 147.608 – SLP mq 43.096), la superficie da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'amministrazione è stata calcolata in relazione a quella prevista dall'art. 5 comma 2 del Dm 1444/68, per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per cui a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

In relazione alle volumetrie e alle destinazioni previste dal PdR, si riassumono nella tabella che segue, le aree dovute per la realizzazione di attrezzature pubbliche:

destinazione	volumetria (mc)	attrezzature (mq)
residenza (art. 3 Dm 1444/68 - Lr 14/82)	251.000	50.200
residenza - permesso di costruire 653 del 18/12/2008	28.733	oneri già corrisposti
Produzione di beni e servizi (art.5 Dm 1444/68)	147.608 (SLP mq 43.096)	34.477
Produzione di beni e servizi soggetta a conservazione	141.432	non dovute
totale	568.773	84.677

Il costo delle relative opere di urbanizzazione, determinato assumendo le indicazioni dei costi parametrici contenute nella *Relazione* allegata alla *Variante* aggiornati con l'applicazione dell'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale (ultimo aggiornamento dicembre 2010)- ammonta complessivamente a **€ 11.465.581** a cui deve aggiungersi il valore delle aree.

In relazione al fabbisogno così valutato, le urbanizzazioni previste dal piano, con riferimento all'elaborato n. *3.06 urbanizzazioni*, sono riassunte nella tabella che segue:

urbanizzazioni	mq
Viabilità-spazio pubblico attrezzato (strade, piazze, slarghi, verde stradale, parcheggi di pertinenza stradale)	43.947
Verde attrezzato e sport (di cui mq 5.622 in sottozona Fc)	*41.753
Area mercatale	2.750
Area impianto di sollevamento	439
Parcheggi (comprende il sedime del silos parcheggi)	3.570
Istruzione	4.361
Totale aree	** 96.820
Superficie ulteriore silos parcheggi	19.463
Totale urbanizzazioni	116.283

* comprende mq 3.938 a carico dei soggetti terzi.

** comprende mq 6.604, aree di proprietà comunale.

La superficie complessiva delle aree oggetto di cessione, pari a mq 90.216 (di cui mq 86.278 a carico della FINTECNA e mq 3.938 a carico dei soggetti terzi), alla quale si somma la superficie ulteriore dei silos parcheggi, risulta superiore a quella dovuta.

Il valore delle aree oggetto di cessione valutato dal proponente è quello contenuto nell'elaborato n. 06 *Relazione di stima*.

Il costo di tali opere valutato dal proponente è contenuto nell'elaborato n. 4.24- *Computo metrico estimativo*.

URBANIZZAZIONI	area cedute (A)	valore aree 250 €/mq	aree comune (B)	costo opere € su aree(A)+(B)
Viabilità-spazio pubblico attrezzato (strade, piazze, slarghi, verde stradale, parcheggi di pertinenza stradale)	37.944	9.486.000	6.003	11.389.848
Verde attrezzato e sport (di cui mq 5.622 in zona Fc)	*41.591	**10.397.750	162	***2.389.757
Area mercatale	2.749	687.250	—	17.310
Area impianto di sollevamento	—	—	439	980.916
Parcheggi (comprende il sedime del silos parcheggi)	3.570	892.500	—	6.916.783
Parcheggi e silos parcheggi		—	—	
Istruzione	4.361	1.090.250	—	3.938.000
Totale	90.216	22.553.750	6.604	25.632.616

* comprende mq 3.938 delle aree dei soggetti terzi.

** comprende € 984.500 a carico dei soggetti terzi.

*** comprende € 226.272 a carico dei soggetti terzi.

Pertanto, il costo complessivo che i proponenti si impegnano a sostenere in relazione alle opere di urbanizzazione previste, comprensivo del valore delle aree cedute e della stima delle opere da realizzare, risulta pari a **€ 48.186.366**.

La conferenza dei servizi

Nel corso dell'istruttoria della proposta di PdR, conformemente a quanto stabilito dal *Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*, approvato con Disposizione dirigenziale n.18 del 14/03/2008, il

servizio Pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica ha ritenuto opportuno convocare una conferenza dei servizi, ai sensi degli artt. 14 e ss. della L. 241/90, al fine di effettuare un esame contestuale dei vari aspetti tecnico-amministrativi coinvolti e di acquisire i pareri degli uffici interessati per quanto di specifica competenza.

Alla conferenza sono stati convocati i servizi comunali e gli Enti di seguito indicati:

- servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto;
- servizio Sicurezza geologica e sottosuolo,
- servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici,
- servizio Ambiente,
- servizio Viabilità e traffico,
- UOA Illuminazione Pubblica, Ventilazione Gallerie, Orologi cittadini,
- servizio Gestione del verde pubblico,
- servizio Edilizia Privata,
- servizio Gestione del territorio e regolazione attività economiche della Municipalità 4,
- servizio Manutenzione Urbana della Municipalità 4,
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

La conferenza dei servizi si è svolta in data 28/01/2011, come da verbale allegato (**all. 2**), e nel corso della stessa sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto (prot. PG/2011/55683 del 28.01.2011),
- servizio Sicurezza geologica e sottosuolo (prot. PG/2011/55662 del 28/01/2011),
- servizio Ambiente cittadini (prot. PG/2011/55139 del 28.01.2011),
- servizio Viabilità e traffico (prot. PG/2011/53986 del 27/01/2011),
- UOA Illuminazione Pubblica, Ventilazione Gallerie, Orologi (prot. PG/2010/5235 del 05.01.2011),
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica (prot. PG/2011/56267 del 28.01.2011).

Il servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici, non potendo partecipare alla Conferenza ha fatto pervenire successivamente il proprio parere con nota prot. PG/2011/59390 del 31/01/2011 (**all. 3**).

Sono stati inoltre richiesti i seguenti pareri:

- Autorità di bacino, con nota prot. PG/2011/167836 del 15/03/2011 (**all. 4**), ha comunicato che ai sensi delle norme di attuazione del PAI, pubblicate sul BURC

- n.82 del 20/12/2010, l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre al parere di competenza della stessa;
- Genio civile, parere favorevole prot. PG/2011/185113 del 23/03/2011 (**all. 5**).

Conclusioni

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007, con decreto n. 17 del 18.12.2009, il Presidente della Giunta regionale Campania ha emanato il "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania", pubblicato nel Burc n. 77 del 21.12.2009. Tale regolamento è finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione delle disposizioni inerenti la Vas (commi 1 e 4, art.2).

In particolare, al comma 5 dell'art.2, il *Regolamento* individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a Vas; al comma 7 del medesimo articolo, prevede inoltre che le amministrazioni precedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui al comma 5 del medesimo articolo, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo.

A tale proposito questo Servizio ha ritenuto che per il piano in questione, conforme alle prescrizioni della *Variante*, sussistono 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".

In conclusione si ritiene, che:

- gli elaborati di piano sono completi e conformi a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e delibera di Giunta regionale n. 804 dell'11 maggio 2007) e dal "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata" di cui alla disposizione dirigenziale n°18 del 14 marzo 2008 del Dipartimento Urbanistica;
- la proposta di PdR esaminata è conforme alla disciplina urbanistica vigente (*Variante* generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004).

il responsabile del procedimento

arch. M. Di Febbo

il dirigente

arch. A. d'Aniello

Allegati

(**all. 1**) : elenco elaborati costitutivi

(**all. 2**) : verbale conferenza dei servizi

(**all. 3**) : servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici - parere prot. PG/2011/59390 del 31/01/2011

(**all. 4**) : Autorità di bacino - prot. PG/2011/167836 del 15/03/2011

(**all. 5**) : Genio civile, parere prot. PG/2011/185113 del 23/03/2011.