



**SERVIZIO: Pianificazione esecutiva aree di recente formazione**

**ASSESSORATO: Vice sindaco**

Proposta di delibera prot. n° .02...del \_16\_/ 09\_\_/\_2008\_/

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

Annotazioni .....

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° \_1406/**

**OGGETTO: Adozione del piano di recupero di iniziativa privata relativo all'ambito 19 ex fabbrica Redaelli della variante al Prg, come configurato nella proposta presentata dalla società Risorse e Sviluppo Napoli s.p.a. e con le prescrizioni e le osservazioni contenute nella relazione istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione.**

Il giorno 13 ottobre 2008. nella residenza comunale convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta

*omissis*

**IL PRESIDENTE**

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

La giunta su relazione e proposta del Vice Sindaco

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

che in data 25 gennaio 2006 prot 179 Dip. la società Risanamento & Sviluppo Napoli spa ha presentato, ai sensi dell'art. 150 delle Nda, una prima proposta di Piano di recupero per quota parte dell'ambito 19 ex fabbrica Redaelli, di cui art. 13 della legge 1150/42 e artt.26 e 27 della legge regionale Campania n.16/04, riguardante un'area ricadente nel quartiere Vicaria;

che a seguito della presentazione del piano in argomento e alla conseguente istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione è stata richiesta al proponente documentazione integrativa (note prot. 151/M del 15 Febbraio 2006 e prot. 1154/M del 13 novembre 2006);

che in riscontro a quanto richiesto il proponente, con nota del 19 gennaio 2007 prot. 108 Dip, ha integrato la documentazione di piano comunicando, altresì, il cambio di denominazione sociale della "Risanamento & Sviluppo Napoli spa" in "Risorse & Sviluppo Napoli spa" e dichiarando di essere in possesso dei requisiti richiesti dalla Legge Regionale 16 art. 27, comma 1, lettera c);

che il proponente ha presentato la definitiva proposta del piano di recupero in argomento, in data 4 luglio 2008 con prot. 690/M.

Rilevato che il presente piano attuativo prevedendo, tra l'altro, il recupero di manufatti di architettura industriale di interesse storico testimoniale" è da considerare "*piano di recupero*" ai sensi della L.457/78;

che l'art. 26 comma 2 lettera e) della L. regionale della Campania 16/2004 espressamente ricomprende tra i piani urbanistici il piano di recupero ex lege 457 del 1978;

che gli artt. 27 e 28 della legge 457/78 prevedono che la predisposizione dei

piani di recupero è subordinata alla previa individuazione da parte del Consiglio Comunale delle zone di recupero;

che è da considerarsi equivalente all'individuazione delle zone di recupero, l'individuazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti e sub ambiti effettuati in sede di approvazione della variante generale;

che pertanto ai fini dell'adozione della proposta di piano in oggetto l'ambito 19 ex fabbrica Redaelli è da considerarsi zona di recupero.

Atteso che la proposta in questione è stata oggetto di istruttoria da parte del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione, che si è sviluppata anche con incontri con il richiedente al fine di rendere i contenuti della stessa corrispondenti agli inditizzi assunti dall'amministrazione;

che il piano di recupero si inquadra nella più ampia proposta di riqualificazione urbana, prevista dalla *variante al Prg*, riguardante quella che era definita l'area extraurbana a nord della città storica;

che il piano di recupero, attraverso interventi di recupero e di demolizione e ricostruzione a parità di volume delle cubature preesistenti prevede la formazione di un insediamento integrato costituito da attività commerciali e artigianali, residenze ordinarie e residenze speciali, attrezzature e infrastrutture pubbliche;

che in particolare il piano di recupero di cui al presente provvedimento prevede la costituzione di un grande spazio pubblico, a prevalente destinazione a parco, comprensivo di un'attrezzatura pubblica a destinazione sportiva, ubicata in un edificio di valore storico testimoniale; la realizzazione di un nuovo complesso di attività artigianali e commerciali, residenze e relativi parcheggi; il recupero dei manufatti di archeologia industriale destinati ad attività artigianali; la realizzazione di una nuova viabilità di connessione con la riconfigurazione della via Nuova rampe del Campo; la realizzazione di una piazza pubblica, la risistemazione del tratto di via Don Bosco interessato dall'intervento;

che la proposta presentata prevede la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc 117.420, di cui 11.940 mc di recupero e 105.480 mc di nuova edilizia, nel rispetto della volumetria preesistente.

Considerato che l'intera area degli interventi previsti dal Piano di recupero ricade in zona A della Variante –insediamenti di interesse storico- di cui agli artt. 26 e 63 della Nda, nella quale gli interventi sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle norme di attuazione, per ciascuna della unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7;

che l'area ricade, altresì nell'ambito 19 (ex fabbrica Redaelli) ed è disciplinato dall'art. 150 delle norme di attuazione;

che il citato art. 150 precisa, tra l'altro, che la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso il recupero dei manufatti di architetture industriali, la costituzione di un insediamento integrato con la presenza di spazi pubblici attrezzati;

che, il piano di recupero interessa quota parte dell'ambito 19 con un'estensione complessiva di 25.594 mq pari a circa 27,59% dell'intero ambito;

che la Variante all'articolo n. 2, comma 3 della Nda stabilisce "*... La formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parti dell'ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito, nonché dei confini degli interventi eventualmente perimetrali in ciascun ambito, contrassegnati con numero o lettera progressivi per i quali sia prevista progettazione unitaria*";

che pertanto è consentito attuare le previsioni urbanistiche dell'ambito 19 anche attraverso Pua estesi a parte di esso.

Rilevato che la proposta di piano di recupero presentata dalla Risorse e Sviluppo spa risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi previsti dalla disciplina d'ambito di cui all'art. 150 della Nda in quanto, oltre a prevedere la

conservazione di testimonianze dell'archeologia industriale preesistenti di particolare interesse tipologico per attività commerciali e artigianali, realizza anche un nuovo insediamento residenziale, commerciale e artigianale, ed il miglioramento dell'accessibilità e della dotazione di attrezzature per il quartiere attraverso la realizzazione dell'area parco;

che nel rispetto del comma 2 dell'art. 150 punto b) e del comma 4 del medesimo articolo il piano di recupero prevede la cessione da parte del proponente di una superficie da destinare a spazi pubblici complessiva di mq. 8.460, maggiore del 50% dell'area di proprietà privata, oggetto di ristrutturazione edilizia e la cessione di immobili per la realizzazione di attrezzature pubbliche (parco e attrezzatura sportiva) pari a mq. 7.260;

che il piano di recupero nel rispetto di quanto previsto dal Piano delle attività commerciali del Comune di Napoli, approvato con DGRC 3955/2001 prevede una struttura commerciale per la media distribuzione alimentare e mista con una superficie di vendita pari a 2.500 mq e con una dotazione di parcheggi pertinenziali corrispondenti a quanto previsto dal citato piano.

Preso atto che, con riferimento alla titolarità dei valori immobiliari, il Proponente non detiene il totale di detti valori, e pertanto è individuato il "comparto edificatorio", ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale 16/2004;

che in particolare le quote edificatorie vengono così ripartite:

soggetto proponente mc 114.285 pari al 97,24% del totale delle quote edificatorie;

soggetto terzo privato: mc 3.240 pari al 2,76% del totale delle quote edificatorie;

che di conseguenza la cessione gratuita al comune delle aree necessarie per infrastrutture ed attrezzature pubbliche, nonché gli oneri per la loro realizzazione sono ripartiti tra il soggetto proponente ed il soggetto terzo privato come previsto nella bozza di convenzione allegata;

che il Proponente, ai sensi del comma 3 dell'art. 34 della LR Campania

16/2004, può procedere all'attuazione del programma d'interventi previsti dal Piano di recupero anche nel caso di rifiuto o inerzia dei terzi proprietari;

che a tal fine il Proponente, dovrà preventivamente costituire in mora i terzi proprietari con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni e accertata l'inerzia o il rifiuto dei terzi, potrà procedere all'attuazione del comparto acquisendo le quote edificatorie e i relativi immobili mediante la corresponsione, ai suddetti soggetti, del controvalore secondo le modalità dettate dal citato art. 34.

Preso atto ancora che sono stati acquisiti tutti i pareri richiesti dalle specifiche normative di settore, nonché i pareri favorevoli dei servizi comunali cointeressati, che hanno formulato osservazioni e prescrizioni, riportate nella relazione istruttoria allegata al presente provvedimento, che dovranno essere rispettate nella successive fasi di progettazioni e precisamente:

- parere ASL, rilasciato in data 5 giugno 2007 prot. 624.;
- parere Autorità di Bacino nord occidentale, rilasciato in data 14 settembre 2007 prot. 2392 ;
- parere servizio gestione del verde pubblico, rilasciato con nota prot. 962/07;
- parere servizio ambiente, rilasciato in data 8 dicembre 2007 prot.3607;
- parere servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto, rilasciato in data 11 luglio 2007.prot. 771;
- parere di compatibilità sismica del settore provinciale del genio civile n. 43 del 14 dicembre 2007.

Considerato che, per quanto concerne la valutazione ambientale strategica, la Giunta Comunale con delibera n.727 del 9 maggio 2008 - *Direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi* - nel prendere atto delle linee guida emanate dalla giunta della 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;

che il piano di recupero in questione, non contenendo previsioni progettuali comprese negli allegati II e III del decreto citato, e non ricadendo in aree naturali protette, non è da sottoporre alla verifica di assoggettabilità di cui all'art.12 del D.lgs. n. 4 del 16.01.2008.

Considerato ancora che, come evidenziato nella relazione istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione, allegata al presente provvedimento, la proposta di piano risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente e 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, inoltre, il Piano in argomento prevede sia la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria sottoposte alla disciplina dell'evidenza pubblica di cui all' art. 32 comma 1 lett.g del D.Lgs n°163/2006 (Codice Appalti) che la realizzazione diretta a carico del proponente di alcune opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria nel rispetto dell'art.122 comma 8 del D.Lgs. n°163/2006;

Ritenuto che sulla base dei motivi esposti in narrativa e in considerazione dei succitati pareri favorevoli degli Enti e servizi comunali, non appaiono elementi ostativi all'adozione del piano di recupero in questione, come configurato nella proposta presentata dalla società Risorse e Sviluppo Napoli s.p.a con le osservazioni e prescrizioni contenute nella relazione istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione.

Si allegano – quale parte integrante del presente atto – i seguenti documenti, composti, complessivamente, da n 558. pagine, progressivamente numerate:

1. Relazione notarile sul titolo di proprietà
2. Relazione Illustrativa
3. Norme di Attuazione
4. Convenzione Tipo
5. Relazione di compatibilità geologica
6. Indagine di zonazione acustica

7. Piano particellare di esproprio
8. Perizia sulla consistenza degli immobili preesistenti
9. Relazione di calcolo dei volumi di progetto
10. Documentazione fotografica
11. Stima dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria
12. Corografia
13. Stato di fatto: Planimetria quotata
14. Stato di fatto: Profili
15. Stato di diritto
16. Formazione e trasformazione storica
17. Stralcio delle norme del PRG
18. Disciplina di Piano
19. Planovolumetrico
20. Indicazione planimetrica dei parcheggi pertinenziali
21. Profili di progetto
22. Aree di cessione
23. Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere
24. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
25. Opere di urb. primaria: Smaltimento rifiuti reflui
26. Opere di urb. primaria: Viabilità e illuminazione
27. Opere di urb. primaria: Piazza pubblica
28. Opere di urb. Primaria: verde attrezzato
29. Opere di urb. Secondaria: palestra
30. Schema della mobilità
31. Copia conforme del parere dell'Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania, previsto dall'art. 19 del Dlgs 334/99 e dall'art. 5 del Dm 9 maggio 2001, prot n. 43 del 14 dicembre 2007;
32. Copia conforme del parere dell'Autorità di Bacino nord-occidentale, ai sensi dell'art. 14 della LRC n. 8/94 e dell'art. 6 delle Nta del PAI Bacino nord-occidentale della Campania, prot. 2392 del 14 settembre 2007.
33. Copia conforme del parere dell'ASL Napoli 1 previsto dalla LRC n. 13/85, prot n. 624 del 5 giugno 2007.
34. Copia conforme del parere del Servizio Ambiente U.O.I. Agenti fisici inquinanti - Rumore e Vibrazioni IR e NIR ai sensi dell'art. 10 della normativa

di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla L 447/95, prot. 3607 del 8 dicembre 2007.

35. Copia conforme del parere del servizio gestione del verde pubblico, rilasciato con nota prot. 962/07;

36. Copia conforme del parere del servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto, dell' 11 luglio 2007.prot. 771;

37. Relazione istruttoria elaborata dal Servizio Pianificazione esecutiva aree di recente formazione (da pag. 523 a 558).

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati.

Visti, ancora, la legge della Regione Campania n. 16/2004 in particolare gli artt. 26 e 27, 33 e 34; la legge 1150 del 1942 in particolare gli artt.13 e 28; visti gli artt. 27 e 28 della legge 457/78; il D.Lgs n. 267 del 2000.

*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. Mario Moraca

## D E L I B E R A

Per i motivi tutti espressi in narrativa:

1. Adottare il piano di recupero di iniziativa privata relativo all'ambito 19 ex fabbrica Redaelli come configurato nella proposta presentata dalla società Risorse e Sviluppo Napoli s.p.a- riguardante un'area ricadente nel quartiere Vicaria- con le prescrizioni e osservazioni contenute nell' allegata relazione istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione.
2. Prendere atto della conformità alla disciplina urbanistica come specificata nella allegata relazione istruttoria del Servizio.
3. 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 come modificato dall'art.41, comma 7 della Lr n.1 del 30 gennaio 2008.

4. Incaricare la Segreteria della giunta comunale e il Dipartimento pianificazione urbanistica, di procedere al deposito del piano in argomento presso i propri uffici per trenta giorni, affinché nei predetti trenta giorni chiunque possa formulare osservazioni o opposizioni.
5. Incaricare il Dipartimento pianificazione urbanistica di procedere alla pubblicazione dell'avviso di deposito su due quotidiani a diffusione regionale

Il dirigente del servizio

pianificazione esecutiva aree di recente formazione

arch. Mario Moraca

visto il Coordinatore  
arch. Roberto Gianni

il Vice Sindaco  
dott. Sabatino Santangelo

*omissis*