



Dipartimento pianificazione urbanistica
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

Relazione istruttoria
sulla proposta di piano di recupero relativo all'ambito 19 (ex fabbrica Redaelli) nel quartiere
Vicaria.



Napoli settembre 2008

Comune di Napoli
Assessorato all'urbanistica
Dipartimento autonomo pianificazione urbanistica coordinatore arch. Roberto Gianni
Servizio pianificazione aree di recente formazione dirigente arch. Mario Moraca

Gruppo di lavoro:

arch. Mario Moraca dirigente servizio pianificazione aree di recente formazione
avv. Rosaria Contino dirigente servizio supporto giuridico
arch. Patrizia Serena Vollero responsabile posizione organizzativa
ing. Giuseppe Luongo
dott.ssa Mariagrazia Cesaria
dott.ssa Sabina Aprea

Napoli, 16 Settembre 2008

Relazione istruttoria

- 1. Procedura attivata*
- 2. Individuazione dell'area di intervento e descrizione della proposta di piano.*
- 3. Valutazione della proposta di piano*
- 4. Conclusioni*
- 5. Allegati*



Dipartimento pianificazione urbanistica
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

Relazione sulla proposta di piano di recupero presentato ai sensi della Legge 457/78 e della Lr 16/04 dalla società Risorse e Sviluppo Napoli, riguardante l'ambito 19 (ex fabbrica Redaelli) nel quartiere Vicaria.

1. Procedura attivata.

La proposta di piano urbanistico attuativo relativo all'ex fabbrica Redaelli e precisamente di piano di recupero ai sensi della Legge 457/78 è stata presentata dalla società Risanamento & Sviluppo Napoli spa in data 25 gennaio 2006 (prot. 179 Dip).

La proposta di piano di recupero presentata riguarda quota parte dell'ambito n° 19 "ex fabbrica Redaelli" individuato dalla *variante al Prg* vigente.

A seguito di istruttoria quest'ufficio riscontrava la carenza della documentazione presentata rispetto a quanto previsto dalla L.R. 14/1982 e pertanto, con nota prot. 151/M del 15 Febbraio 2006 e con nota prot. 1154/M del 13 novembre 2006, richiedeva documentazione integrativa riguardante: norme di attuazione relative al piano; relazione tecnica di previsione di impatto acustico relativa alla legge 447/95; piano particellare di esproprio; relazione di stima del valore di esproprio delle aree; dimostrazione della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti con particolare riferimento alla viabilità, alla illuminazione pubblica e alle fognature.

Con nota prot. 1154/M del 13/11/2006, l'ufficio richiedeva ulteriore documentazione attestante i requisiti richiesti dalla Lr 16/2006 art. 27 c) per la presentazione del piano.

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

Con nota prot. 296/M del 6 marzo 2007, lo scrivente ufficio richiedeva di integrare la documentazione con una planimetria quotata con l'indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche di ogni singolo manufatto facente parte della consistenza del comprensorio dell' "ex fabbrica Redaelli". In riscontro a quanto richiesto il proponente, con nota del 26 Marzo 2007 prot. 353/M, trasmetteva le integrazioni alla documentazione di piano.

Successivamente il proponente trasmetteva, con nota del 6 settembre 2007 prot. 789/M, la relazione di zonizzazione acustica.

A seguito di incontri istruttori è stato concordato con il proponente di apportare una modifica al piano presentato in relazione alla conseguente esigenza di escludere dal perimetro del piano una piccola area occupata attualmente da un distributore di carburante: pertanto il progettista ha ulteriormente definito gli elaborati progettuali, presentando la definitiva versione del piano in argomento, in data 4 luglio 2008 prot. 690/M.

Gli elaborati costituenti il piano oggetto della presente istruttoria sono indicati nell'elenco allegato alla presente relazione (allegato n°1).

La documentazione di piano è stata inviata per l'acquisizione dei pareri di rito e di competenza, agli enti e servizi comunali, come di seguito specificato:

- con nota del 13 aprile 2007 prot. 402/M è stato richiesto il parere sanitario all'ASL Napoli 1 che ha rilasciato parere favorevole con nota del 5 giugno 2007 prot. 624 (allegato n°2);
 - con nota del 13 aprile 2007 prot. 399/M veniva richiesto il parere all'autorità di Bacino nord occidentale che, in data 14 settembre 2007 con nota prot. 2392, ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni (allegato n°3);
 - con nota del 16 aprile 2007 prot. 404/M veniva richiesto il parere al servizio comunale gestione del verde pubblico, che ha rilasciato parere favorevole con nota prot. 962/07 (allegato n°4);
 - con nota del 13 aprile 2007 prot. 401/M è stato richiesto il parere al servizio ambiente – U.O.I. agenti fisici inquinanti Rumore e vibrazioni, che ha rilasciato parere favorevole con prescrizione in data 8 dicembre 2007 prot.3607 (allegato n°5);
 - con nota del 13 aprile 2007 prot. 400/M è stato richiesto il parere al servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto, che ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni ed osservazioni in data 11 luglio 2007 prot. 771 (allegato n°6);
 - con nota del 22 novembre 2007 prot. 1040/M è stato richiesto il parere al settore provinciale del Genio Civile, che ha rilasciato parere favorevole in data 14 dicembre 2007 numero 43 (allegato n°7).
- Con nota prot 1062/M del 18/11/2007 è stato inoltre richiesto al proponente la documentazione integrativa di piano relativa alla valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della delibera di GR n.834 del 11/05/2007. Successivamente alla delibera della Provincia n. 932 del 22/11/07, *linee guida ed indirizzi interpretativi e regolativi in materia di ambito applicativo della procedura di VAS*, con delibera di GC n 727 del 9/5/08, l'amministrazione comunale ha approvato "la direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi". Con tale provvedimento è stato deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, siano sottoposti alla procedura VAS soltanto i piani attuativi che contengono previsioni progettuali che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sottoposti a valutazione di impatto ambientale VIA di cui ai criteri individuati dagli allegati II, III e IV del D l.vo 16/01/08 n. 4.

Pertanto il piano in oggetto, non prevedendo interventi rientranti nelle tipologie di cui alla delibera di GC n. 727, non risulta assoggettabile alla procedura VAS.

2. Individuazione dell'area di intervento e descrizione della proposta di piano.

L'area interessata dal piano riguarda, per la maggiore estensione, l'ex complesso industriale Redaelli ricadente nel territorio del Comune di Napoli all'interno del quartiere Vicaria e rientra all'interno del tessuto del centro storico, in un'area fortemente caratterizzata dalla presenza degli isolati dell'edilizia residenziale realizzata dall' ampliamento del Piano del Risanamento dell'inizio del 1900 e dalla presenza di due assi stradali della via Arenaccia e della via Don Bosco. L'area è posta ad est della espansione settecentesca della città, in una zona fortemente degradata e scarsamente dotata di attrezzature per il quartiere e risulta delimitata dalla via della Piazzola e, proseguendo in senso orario, dalla via Rampe del Campo, dalla via Don Bosco, da aree di proprietà comunale e da edilizia residenziale densamente abitata.

Gli altri edifici che circondano l'area non hanno caratteristiche significative: in particolare su via della Piazzola si trovano edifici residenziali multipiano di recente formazione e sul fronte di via Don Bosco sono ubicati edifici pubblici della Provincia e della ASL. L'area interessata dal piano di recupero include anche un edificio di recente formazione ubicato lungo la via Don Bosco, attualmente destinato ad attività terziarie. Si rileva altresì la presenza della adiacente piazza Carlo III, area fortemente caratterizzata dalla presenza dell'Albergo dei Poveri recuperato e rivitalizzato dal Comune di Napoli per ottenerne una struttura multifunzionale per la cultura e per le attività sociali, per attrarre opportunità culturali ed imprenditoriali di valenza locale, regionale ed internazionale. L'insediamento dell'ex fabbrica Redaelli, se pur in avanzato stato di degrado strutturale e ambientale, rappresenta uno degli esempi di tipologia industriale inizi '900 tale da configurarsi di particolare interesse storico testimoniale.

L'area ha un'estensione complessiva di 25.594,00 mq e rappresenta circa il 27,59 % dell'ambito 19 "ex fabbrica Redaelli", così come individuato dall'art. 150 della variante al Prg approvata..

In particolare, le aree risultano così ripartite:

Stato proprietario	Superfici	% Superfici	Volumi	% Volumi
Immobili di proprietà del proponente (ex fabbrica Redaelli)	18784,00		114285,00	
Immobili in corso di acquisizione da parte del proponente (ex ferrovia Alifana)	2040,00		0,00	
Totale immobili soggetto proponente	20824,00	81,36	114285,00	97,24
Immobili di proprietà del soggetto terzo privato	1380,00	5,39	3240,00	2,76
Totale immobili privati	22204,00		117525,00	
Immobili di proprietà del Comune di Napoli (strade)	3390,00	13,25	0,00	
Totali	25594,00	100,00	117525,00	100,00

Sulle aree di proprietà del Comune di Napoli e degli altri Enti (ex ferrovia Alifana) non insistono volumetrie.

Il proponente, ai sensi del comma 1, lettera c) dell'art.27 della Lr 16/04 ha presentato la documentazione relativa ai titoli di proprietà ed ha dichiarato che tale proprietà rappresenta il 97,06 % del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal piano di recupero , accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili.

Inoltre, stante l'inclusione all'interno del perimetro dell'area oggetto del Pdr di una proprietà di un soggetto terzo, lo stesso ha proposto, ai sensi degli art. 33-34 della L/R 16/04, la formazione di un comparto edificatorio per l'attuazione del piano, con la determinazione delle quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune di Napoli delle aree da cedere per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Inquadramento urbanistico della proposta di piano e descrizione dello stato di fatto.

Cenni storici relativi all'area d'intervento. L'ex complesso industriale Redaelli è stato costituito nel tempo dalla successiva aggregazione di edifici secondo le esigenze di crescita e di trasformazione della fabbrica, dettate dalle necessità di lavorazione e produzione. Dalla relazione di progetto si evince che il primo impianto è da riferirsi ai corpi di fabbrica su via della Piazzola della metà del XIX secolo mentre parte dei capannoni posti verso il confine nord-est si possono datare agli inizi del XX secolo, come risulta dalla cartografia dell'IGM del 1936. Successivamente, negli anni '50, vengono realizzati ulteriori corpi di fabbrica.

L'aspetto attuale del complesso industriale non risulta omogeneo ed in particolare alcuni capannoni, sia per le attuali condizioni di degrado che per la presenza di strutture non significative del preesistente impianto, non si connotano come elementi di rilievo dal punto di vista storico-testimoniale. L'area ha una forma triangolare ed è delimitata inferiormente da via Piazzola al Trivio, superiormente da via Rampe del Campo e da un capannone ed infine sul terzo lato da una serie di edifici che si addossano al muro perimetrale.

Sintesi della proposta di piano presentata.

La proposta di 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.

Il piano di recupero, composto di n° 35 elaborati, prevede, attraverso interventi di recupero e di demolizione e ricostruzione a parità di volume, la formazione di un insediamento integrato costituito da attività commerciali e artigianali, residenze ordinarie e residenze speciali, attrezzature e infrastrutture pubbliche. E' prevista la costituzione di un grande spazio pubblico, a prevalente destinazione a parco, comprensivo di un'attrezzatura pubblica a destinazione sportiva; la realizzazione di un complesso di attività produttive e commerciali, residenze e relativi parcheggi; 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.

In particolare la proposta prevede un nucleo con un parco pubblico con attrezzature per complessivi 6.660,00 mq. Fanno parte del parco pubblico alcuni fabbricati industriali di interesse testimoniale costituiti da strutture con piastrelli di ghisa e dalla presenza della ciminiera memoria storica della attività produttiva della fabbrica. Queste strutture inserite nel parco ospiteranno spazi per tempo libero e sport, ma anche funzioni espositive, manifestazioni legate ad attività artigianali.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il piano propone:

- la riconfigurazione delle rampe del Campo, attraverso la sostituzione dell'attuale strada con una nuova strada ad andamento pressoché rettilineo e una pendenza costante dell'8%;
- la realizzazione di una piazza di 600 mq all'incrocio tra via Arenaccia e via Piazzola, all'interno del perimetro dell'ex fabbrica Redaelli;
- la sistemazione delle aree adiacenti alla nuova viabilità sostitutiva delle rampe del Campo;
- la sistemazione di parte dei marciapiedi lungo via Don Bosco;
- la pavimentazione e l'illuminazione di via della Piazzola;
- la realizzazione, nella parte orientale dell'area d'intervento, di un nuovo parco attrezzato di 6.660 mq accessibile sia da via della Piazzola che da via Don Bosco, con il contestuale recupero di alcune strutture esistenti dell'ex fabbrica;

Riguardo gli interventi di edilizia privata il piano prevede:

- la realizzazione di nuova edilizia residenziale, comprendente abitazioni ordinarie e speciali accessibili dalla via Don Bosco, per mc 63.500,00;
- la realizzazione di un nuovo fabbricato per attività commerciali e terziarie su via Don Bosco per mc 11.520,00;
- la realizzazione di un nuovo centro commerciale per media distribuzione e botteghe artigiane, poste ai lati, con ingressi da via della Piazzola e via Don Bosco per mc 30.460,00;
- l'ubicazione di botteghe artigiane e relativa sala d'esposizione all'interno di un fabbricato di mc 11.940,00, oggetto di recupero e con ingresso da via della Piazzola;
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, con la previsione di ingressi differenziati per ciascuna delle funzioni previste.

Gli edifici per cui vengono proposti interventi di risanamento conservativo, ubicati lungo via della Piazzola, sono:

- l'edificio con copertura a volta, risalente alla seconda metà dell'800, con ingresso ubicato lungo via della Piazzola;
- l'edificio d'ingresso del complesso industriale dismesso risalente agli inizi del 1900, accessibile da via della Piazzola;

- il fabbricato industriale con copertura a *shed* successivo al 1936 lungo via della Piazzola.
- il fabbricato industriale, con pilastri in ferro e ghisa e capriate in legno, disposto lungo il fianco orientale dell'area d'intervento e risalente agli inizi del 900, che infine viene restaurato e destinato ad attrezzatura pubblica.

Lo schema planovolumetrico del piano di recupero consente di individuare gli edifici privati rispetto alle funzioni succitate: in particolare le residenze, il complesso commerciale e parte delle botteghe artigianali sono situate negli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, mentre le restanti botteghe artigianali si concentrano negli edifici oggetto di recupero, con copertura a *shed*, posti sul fronte di via della Piazzola. I blocchi residenziali, hanno tutti ingresso dalla via Don Bosco attraverso la piazza antistante e comprendono: un'edificio per le residenze speciali di 6 piani con la pianta semi-ellittica che si chiude con due blocchi rettangolari ed impostato sul fabbricato del centro commerciale; un'edificio destinato a residenze che presenta una corte centrale quadrata e si sviluppa su 7 livelli oltre il piano terra; ai lati di quest'ultimo sono collocati due edifici residenziali a blocco a pianta ad L, rispettivamente di 5 piani fuori terra l'uno e 6 piani fuori terra l'altro, coronati entrambi con due piani attici agli ultimi due livelli con terrazzi sul fronte della piazza. Il complesso comprende, sul lato interno, un centro commerciale per la media distribuzione e botteghe artigianali con accesso da via della Piazzola.

I parcheggi pertinenziali delle suddette attività, con accesso sia da una diramazione della via Nuova Rampe del Campo in prossimità della nuova piazza pubblica su via della Piazzola che dalla via Don Bosco, sono ubicati sotto il centro commerciale di media distribuzione. Sulla via Don Bosco è anche stato collocato un ulteriore edificio a pianta rettangolare costituito da due piani commerciali e quattro piani di attività terziarie. I parcheggi pertinenziali di queste ultime attività sono ubicati sotto l'edificio con accesso da via Don Bosco.

Il dimensionamento del piano. La volumetria complessiva esistente, così come si evince dalla documentazione presentata dal proponente, è pari a 117.525,00 mc, di cui 114.285,00 mc di proprietà del soggetto proponente, comprensiva dell'ex fabbrica Redaelli e di una parte dell'edificio ubicato lungo via Don Bosco (E), e 3.240,00 mc di proprietà del soggetto terzo e relativa alla restante parte dell'edificio (E).

La proposta presentata prevede complessivi mc 117.420,00, di cui 11.940 mc di recupero e 105.480,00 mc di nuova edilizia ed è dunque leggermente inferiore alla volumetria esistente.

L'individuazione delle parti dell'ex complesso Redaelli, di valore storico testimoniale e pertanto da assoggettare ad intervento di recupero è stata effettuata, come si evince dalla documentazione storica presentata, sulla base dello stato di fatto, dell'evoluzione storica dell'intero complesso, dal grado di conservazione e trasformazione delle singole caratteristiche strutturali, distributive e originarie, individuando gli elementi tipologici meritevoli di conservazione.

Pertanto, nell'ambito dell'originario insediamento industriale, vengono conservate anche delle strutture della fabbrica poste in prossimità del vecchio ingresso al complesso. Tali strutture vengono recuperate ed in parte inserite all'interno della sistemazione del parco ed in parte destinate alla realizzazione di spazi per il tempo libero e lo sport.

Pertanto le aree destinate ad opere di urbanizzazione previste restano così suddivise:

1. Per piazza pubblica su via della Piazzola	mq	600,00
2. Per verde attrezzato	mq	5.200,00
3. Per nuova viabilità	mq	1.200,00
4. Riconfigurazione delle Rampe del Campo (aree comunali)	mq	1.450,00
5. Riqualificazione di Via della Piazzola (aree comunali)	mq	1.100,00
6. Riqualificazione di Via Don Bosco (aree comunali)	mq	<u>840,00</u>
Sommano per opere di urbanizzazione primaria	mq	10.390,00
7. Per attrezzatura sportiva (opere di urbanizzazione secondaria)	mq	<u>1.460,00</u>
Totale opere di urbanizzazione	mq	11.850,00

Le aree pubbliche complessive risultano, pertanto, pari a 11.850,00 mq (pari al 46,30% del totale delle aree del sub-ambito), di cui 8.460,00 mq derivanti dalle cessioni di soggetti privati e 3.390,00 mq di proprietà comunale (strade).

Ulteriori contenuti del piano. La documentazione di piano comprende, in ottemperanza all'art. 5 della Lr 19/2001, la tavola delle infrastrutture esistenti e di progetto con la verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti.

Inoltre ai sensi dell'art. 10 della normativa di attuazione del piano di zonizzazione acustica, è stata presentata la relazione di impatto acustico al fine della verifica della compatibilità del progetto con la zona acustica in cui ricade l'intervento.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del Dpr 380/01 è stata consegnata la relazione di compatibilità geologica.

Le caratteristiche qualitative e quantitative di massima delle opere di urbanizzazione sono riportate nell'elaborato relativo alla stima dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria (RCU).

Infine in adempimento a quanto previsto dall'art. 37 della Lr 16/04, la società proponente ha presentato una bozza di convenzione riguardante le modalità di cessione di aree destinate ad attrezzature pubbliche, ed alle modalità di realizzazione delle relative opere.

6. Valutazione della proposta di piano

In questa sezione vengono riportate le risultanze dell'istruttoria relative al piano precedentemente descritto in ordine ai seguenti aspetti:

- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e DGRC 804/07) e dei progetti preliminari delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione comunale alla normativa nazionale in materia di lavori pubblici (L. 109/94, Dpr 554/99);
- conformità della proposta alla strumentazione urbanistica vigente; in tale ambito vengono specificamente valutate le problematiche connesse all'accessibilità ed ai sistemi di trasporto, lo schema di convenzione proposto, la congruità della relazione sommaria di spesa delle opere pubbliche in cessione; la conformità è valutata inoltre con riferimento a norme gerarchicamente sovraordinate (Pai, Lr 9/83), alle previsioni del Piano delle Attività commerciali ed alla normativa nazionale e regionale in materia di spazi di parcheggio pertinenziale a supporto degli insediamenti previsti (L. 122/89, Lr 1/2000)

Completezza degli elaborati presentati a quanto previsto in materia urbanistica ed in materia di lavori pubblici. Gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative su richiamate per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti. Il riscontro degli elaborati di progetto relativi alle opere pubbliche da realizzare e cedere all'Amministrazione comunale con la normativa vigente in materia di lavori pubblici ha dato esito positivo.

Forma del piano. Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dall'art.26 della LR 16/04, in particolare tra i piani di recupero (comma 2 lettera c) di cui alla legge 457/78 art. 27 e 28. Con riferimento agli art. 27 e 28 della L 457/78, la predisposizione dei piani di recupero resta subordinata alla individuazione, da parte del Consiglio Comunale, delle zone di recupero.

A tal proposito, si ritiene che sono da considerarsi equivalenti all'individuazione delle zone di recupero, l'individuazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti e dei sub-ambiti effettuata nei modi di approvazione della *variante al Prg*.

In particolare il riconoscimento dell'ambito n. 19 ex fabbrica Redaelli quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78 è da ricondursi alle determinazioni del Consiglio Comunale che, con l'approvazione della *variante al Prg*, ha espressamente previsto che "*la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente*" graduando la tipologia degli interventi ammessi per i vari edifici esistenti dal restauro fino alla demolizione e ricostruzione a

parità di volume.

Conformità alla strumentazione urbanistica vigente. L'intera area interessata dagli interventi previsti dal Piano di recupero ricade in zona A - insediamenti di interesse storico - di cui agli artt. 26 e 63 delle Nta, nella quale gli interventi sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle norme di attuazione, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7.

Gli immobili dell'ex fabbrica Redaelli sono così classificati:

- edifici di impianto otto-novecentesco classificati come unità edilizia speciale a struttura modulare di cui all'art. 111 delle Nta;
- edifici di impianto otto-noventesco classificati come unità edilizia speciale a struttura unitaria di cui all'art. 110 delle Nta;
- edifici di impianto otto-novecentesco classificati come unità edilizia di base a blocco di cui all'art. 92 delle Nta;
- edificio di impianto ottocentesco classificato come unità edilizia di base a blocco di cui all'art. 79 delle Nta;
- edifici di recente formazione classificati di cui all'art. 125 delle Nta.

L'intera area del piano di recupero ricade altresì all'interno dell'ambito 19 ex fabbrica Redaelli, disciplinato dall'art. 150 delle Nta, che subordina l'attuazione dell'intervento alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Ciò premesso la conformità urbanistica della proposta di piano presentata viene di seguito esaminata in relazione alla rispondenza delle scelte di piano da un lato agli obiettivi di carattere generale fissati dalla disciplina urbanistica vigente e dall'altro alle previsioni funzionali e quantitative previste dalla normativa di zona (parte I e II delle Norme Tecniche di Attuazione) ed ulteriormente specificate dalla normativa d'ambito (parte III delle Norme Tecniche di attuazione).

A tal proposito si evidenzia che l'art. 2 – (*Attuazione del Piano*) delle N.T.A. del Prg stabilisce che “*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 perimetrati in ciascun ambito, contrassegnati con numero o lettera progressivi per i quali sia prevista progettazione unitaria*”.

Come ricordato, il piano di recupero proposto si riferisce a quota parte dell'ambito n° 19 e pertanto ricade nella fattispecie sopra riportata. La rispondenza agli obiettivi ed alle previsioni funzionali e quantitative è stata verificata, dunque, tenendo conto di tale parzializzazione. Contestualmente l'art. 2 stabilisce che debba essere verificato che il piano urbanistico esecutivo non contenga scelte che impediscano la trasformazione delle aree residue, ricomprese nell'ambito ma non interessate dal piano.

Conformità agli obiettivi generali fissati dalla disciplina urbanistica vigente. Allo scopo di verificare la conformità della proposta agli obiettivi urbanistici di carattere generale, si fa presente che l'art. 150 ambito n° 19 – ex fabbrica Redaelli – prevede che “*nell'ambito individuato nella scheda n.78, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente, in cui ricadono manufatti industriali storici*”, mediante:

a) il recupero dei manufatti di architettura industriale che rivestono interesse storico testimoniale.

Ove il piano urbanistico esecutivo dimostrasse l'inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, la suddetta sostituzione è effettuata con soluzioni coerenti con l'impianto storico a parità di volume;

b) la costituzione di un insediamento integrato con la presenza di spazi pubblici attrezzati, attività artigianali espositive e attività ricettive, da porre in relazione al restauro del vicino palazzo Fuga, recentemente intrapreso dal Comune;

c) la riqualificazione del corso Novara con la demolizione del viadotto di via Arenaccia, il recupero del ponte su via Don Bosco e della piazza Poderico.

Per quanto evidenziato, la proposta di piano di recupero risponde essenzialmente all'obiettivo generale della riqualificazione del tessuto urbano esistente. Essa si inquadra nella più ampia proposta di riqualificazione urbana, prevista dalla *variante al Prg*, già avviata con la riqualificazione del Corso Novara concretizzatasi con la demolizione del viadotto di Via Arenaccia e con il restauro del Palazzo Fuga. Viene, infatti, prevista sia la conservazione di alcuni volumi di architettura industriale dell'ex-complesso Redaelli riconosciuti di interesse storico testimoniale, che la realizzazione, attraverso la demolizione e ricostruzione a parità di volume, dei restanti edifici con soluzioni coerenti con l'impianto storico originario, di un nuovo insediamento integrato costituito da residenze, attività commerciali e artigianali con la presenza di spazi pubblici attrezzati (parco e attrezzatura sportiva) assumendo, per le sue caratteristiche funzionali e qualitative, un'importante ruolo di connessione e di integrazione per le nuove funzioni in corso di realizzazione nell'adiacente Albergo dei Poveri. Viene, inoltre, proposta una riorganizzazione del sistema stradale per il miglioramento delle connessioni e dell'accessibilità.

Conformità alla normativa di zona e di ambito.

Il comma 2 dell'art. 150 prevede che: *“La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina tipologica di cui alla parte II della presente normativa e con riferimento alla planimetria di cui alla scheda allegata, con le seguenti ulteriori specificazioni:*

a) per gli edifici contrassegnati con la lettera a) sono consentiti interventi conformi alla normativa tipologica parte II, assicurando il restauro del manufatto che costituisce l'ingresso all'antica fabbrica Redaelli. Tra le utilizzazioni ammissibili, in base alla predetta normativa, sono da privilegiarsi quelle per attività artigianali e commerciali;

b) per i restanti edifici sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono ricettive e residenziali per il 60% del volume realizzabile. Detto intervento comporta la cessione di immobili, per la costituzione di uno spazio pubblico, per una superficie non inferiore al 50% dell'area di proprietà privata, al netto del sedime degli immobili di cui al precedente punto a). Gli immobili da cedere devono essere preferibilmente localizzati in adiacenza agli spazi pubblici di cui ai successivi commi, al fine di costituire una continuità di spazi utilizzabili anche per manifestazioni espositive delle attività suddette;

c) per gli edifici contrassegnati con le lettere b, c, e, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso, da realizzarsi nelle aree pubbliche e comportanti una superficie coperta non superiore a 1.000 mq;

d) le aree libere esistenti e quelle ottenute con l'intervento di cui al precedente punto devono costituire uno spazio pubblico attrezzato unitario;

e) è prevista la realizzazione di percorsi interni, anche al fine di connettere il nuovo insediamento al tessuto viario esistente e in particolare per mettere in connessione la via generale Gabriele Pepe con la via Ferdinando Manlio.”

In merito agli edifici contrassegnati con la lettera a) il piano prevede interventi di restauro del manufatto nel rispetto della disciplina tipologica di cui agli articoli precedentemente citati, a meno di una parte per la quale sono state valutate non sussistenti le condizioni per il riconoscimento storico-testimoniale del manufatto, nell'ambito di quanto consentito dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 150. Inoltre risultano rispettate, per i suddetti immobili, le destinazioni commerciali ed artigianali.

In particolare viene proposta la demolizione del capannone classificato come unità edilizia speciale otto novecentesca a struttura modulare, di cui il proponente, attraverso relazione storica ne documenta lo scarso valore testimoniale e che comunque si trova in uno stato di avanzato degrado strutturale tale da rendere improbabile un intervento di recupero.

In merito agli aspetti dimensionali descritti al punto b) e c) dell'art. 150 si rileva che i volumi esistenti assommano a mc 117.525,00.

La volumetria complessiva proposta dall'intervento, pari a 117.420,00, risulta leggermente inferiore a quella preesistente, così come risulta dalla perizia sulla consistenza degli immobili preesistenti (elaborato PCI della proposta di piano). Pertanto la volumetria complessiva proposta

dall'intervento, comprensiva della volumetria già esistente e soggetta ad interventi di conservazione, pari a mc 11.945,20, è conforme in quanto è inferiore al volume massimo consentito. Inoltre la percentuale di volumetria prevista con destinazione residenziale, pari al 60,20 % del volume realizzabile e ripartita nelle seguenti destinazioni d'uso, rispetta quanto previsto dalla lettera b) del comma 2 dell'art. 150, così come si evince dalla seguente tabella:

VOLUMETRIE PER DESTINAZIONE D'USO			
Tipologia interventi	Destinazione d' uso	Volume	% Volume
Recupero	commerciale - artigianale	11.940,00	
Nuova edilizia	commerciale – artigianale e terziario	41.980,00	39,80
	Totale residenze ordinarie e residenze speciali	63.500,00	60,20
	Totale nuova edilizia	105.480,00	100,00
	Totale Volumetria sub-ambito	117.420,00	

In merito alla superficie destinate dal piano a spazi pubblici, il proponente cede all'Amministrazione Comunale una superficie complessiva di 8.460 mq che risulta maggiore del 50% dell' area privata, al netto delle aree di sedime degli immobili oggetti di restauro, pari a 15.629,71 mq, nel rispetto di quanto previsto dalla lettera b) del comma 2 dell'art. 150 delle Nta, così come verificato nella tabella che segue:

SPAZI PUBBLICI		
Destinazioni	Superfici	Totali
Sup. per spazi pubblici ceduta dal soggetto proponente		8460,00

ex fabbrica Redaelli	16604,00	
Edificio (E) (parte)	2180,00	
Edificio (E) soggetto privato terzo (parte)	1380,00	
Totale aree private della proposta		20.164,00
Area di sedime dei fabbricati oggetto di restauro in area privata - Edificio A		1435,93
Area di sedime dei fabbricati oggetto di restauro in area di cessione		3098,36
Totale aree di sedime dei fabbricati oggetto di restauro		4534,29
Area da cedere ai sensi del comma 2 b) dell'art. 150 [50%* (20.164,00-4534,29)]		7814,86

Per quanto riguarda, il punto c) del comma 2 dell'art. 150, l'edificio (e) ricadente all'interno del sub-ambito viene demolito e ricostruito, a parità di volume, lungo via Don Bosco e con destinazione commerciale-terziaria, coerentemente con quanto previsto dalla normativa d'ambito.

In merito al punto d) il piano prevede la formazione di uno spazio verde attrezzato con attrezzature sportive in un'area adiacente all'area di proprietà comunale, esterna al perimetro del piano pur ricadente nell'ambito, al fine della costituzione di un'ampia area pubblica attrezzata la cui attuazione resta subordinata al completamento della restante parte dell'ambito.

Per quanto riguarda il punto e) il piano prevede la generale riorganizzazione dell'accessibilità e dei collegamenti tra via Arenaccia e via Don Bosco attraverso la riconfigurazione di via Nuova Rampe del Campo e la realizzazione di percorsi pedonali tra via della Piazzolla e via Don Bosco, migliorando in tal modo il sistema di comunicazione tra le principali viabilità esistenti.

Per quanto riguarda il punto d), gli interventi pubblici previsti e cioè, da un lato la riconfigurazione della Via Rampe del Campo e la nuova piazza su via della Piazzolla, che viene anch'essa riqualificata, tendono a creare un'unica infrastruttura urbana; dall'altro, la realizzazione di un verde attrezzato con una palestra pubblica, in diretta comunicazione con aree di proprietà comunale, non facenti parte dell'ambito, tendono a costituire uno spazio pubblico attrezzato unitario e sono coerenti, pertanto, rispetto a quanto previsto dalla disciplina d'ambito.

Per quanto riguarda, infine, il punto e) gli obiettivi d'ambito sono soddisfatti in quanto il proponente crea percorsi interni che ricongiungono pedonalmente la via don Bosco con l'ingresso della ex - fabbrica su via della Piazzolla e la piazza davanti al centro commerciale consente di collegare pedonalmente via Arenaccia con la palestra ed il verde attrezzato.

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche il comma 4 dell'art. 150 stabilisce che *“Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 18.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 7.200 mq derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia”*. Quindi la quota di attrezzature pubbliche afferenti al presente piano di recupero, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia previsti, non deve essere inferiore ai 7.200 mq. L'area per attrezzature pubbliche, prevista dal piano, consistente in 600 mq per piazza pubblica su via della Piazzolla, 5.200 mq per verde attrezzato e 1.460 mq per attrezzatura sportiva, ceduta dal proponente, è pari a mq 7.260,00 ed è pertanto rispondente a quanto richiede la normativa.

In sintesi, quindi, sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo, sia in relazione agli obblighi di cessione di aree ed opere di urbanizzazione, la proposta risulta conforme complessivamente alle previsioni che il Prg stabilisce per tale ambito non pregiudicando, tra l'altro, la ridefinizione urbanistica complessiva.

Conformità alla legge regionale 1/2000 in materia di attività commerciali ed alla legge 1150/1942 per quanto concerne la dotazione di parcheggi pertinenziali. Lo strumento di intervento per il Comune di Napoli, definito *Piano delle Attività Commerciali (Pac)*, approvato con D.G.R. n° 3955 07/08/2001 individua aree di opportunità per la grande distribuzione ed altre per la media distribuzione alimentare e mista. L'area interessata dal P.U.A. ricade in un "Sito di opportunità di media distribuzione alimentare e mista". Il Pdr prevede un nuovo centro commerciale di media distribuzione alimentare e mista con 2.500,00 mq di superficie di vendita e pertanto la proposta risulta conforme al suddetto strumento.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica alla normativa nazionale in materia di parcheggio pertinenziale la quantità di parcheggi previsti dalla proposta, pari a 17.150,00 mq, è maggiore della quantità minima prevista, pari a 14.598,00 mq, in relazione alla destinazione d'uso, alle superfici ed alla volumetria realizzate ex novo. Per tutta la volumetria ex novo la quantità di parcheggi pertinenziali si calcola, infatti, applicando l'art. 41 sexies del L. 1150 del 1942 e dunque per una nuova volumetria di 105.480,00 mq la quantità di parcheggi pertinenziali da realizzare è di 10.548,00. Per quanto attiene il centro commerciale, la quantità di parcheggi da aggiungere alle quantità suddette, per una superficie di vendita prevista di 2.500 mq e per una destinazione dell'attività commerciale di tipo M2 A/M o E (media distribuzione alimentare e non, ai sensi della L.R. 1 del 2000) è di 4.050 mq (1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita ai sensi dell' art. 6 P.A.C. per il Comune di Napoli).

AREE PER PARCHEGGI PERTINENZIALI (MQ)			
Volumetria totale da demolizione e ricostruzione	Come da calcolo di volumi di progetto		105480,00
Parcheggi pertinenziali ex L. 122/89	1mq/10 mc		10548,00
Sup. di vendita come da proposta per attività comm.			2700,00
Standards minimi ex P.A.C. del Comune di Napoli	(Tipo M2 A/M o E) = 1,5 mq sup./ mq vendita		4050,00
Sup. minime per parcheggi pertinenziali			14598,00
Superfici per parcheggi pertinenziali come da proposta			17100,00

Pertanto, in merito agli aspetti funzionali e dimensionali ed al soddisfacimento degli standards urbanistici, il piano risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici l'autorità di bacino nord occidentale della Campania, con nota Prot. 810/M del 14/09/2007 (cfr allegato n° 32), ha espresso parere favorevole con la prescrizione che sia effettuata la verifica di congruità del recapito finale delle acque bianche e reflue ad opera dell'ente gestore.

In merito agli aspetti relativi all'impatto ambientale ed acustico il Servizio Ambiente – U.O.I. agenti fisici inquinanti Rumore e vibrazioni, con nota prot. 1081/M del 04/12/2007 (c.f.r. allegato n° 34), ha espresso parere favorevole prescrivendo: *“prima dell'inizio dei lavori, l'acquisizione della prevista autorizzazione in deroga per i cantieri edili; il rispetto delle indicazioni di mitigazione dell'impatto acustico riportate nella relazione tecnica; a collaudo dell'intervento e comunque prima dell'inizio dell'attività: la caratterizzazione acustica (descrizione, localizzazione, contenimento) degli eventuali impianti posti a servizio delle tipologie edilizie previste dal piano; la verifica del rispetto dei valori limite di emissione ed immissione e del criterio differenziale di cui al DPCM 14.11.97, dei requisiti di fonoisolamento di cui al DPCM 05.12.97; la realizzazione di quelle opere finalizzate al rispetto dei limiti di zona e delle normative vigenti in materia di acustica ambientale”*.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al verde pubblico il Servizio Gestione del verde pubblico, con nota prot. 564/M del 06/06/2007 (c.f.r. allegato n° 35), ha espresso parere favorevole prescrivendo di assicurare un'adeguata distanza di rispetto, esente da scavi, di almeno mt 5 dai quattro esemplari arborei, presenti nell'area di intervento, allo scopo di evitare interferenze degli stessi con la rete di sottoservizi;

In merito al tema della viabilità e del trasporto, il Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto, con nota prot. 666/M del 16/07/2007, (c.f.r. allegato n° 36) ha valutato positivamente la proposta di riconfigurare le attuali rampe del Campo, caratterizzate dalla presenza del tornante, realizzando, in sostituzione di esse, una strada ad andamento pressoché rettilineo e a senso unico di marcia, costituita da una sola corsia veicolare, cui si aggiunge una ulteriore corsia di immissione ed emergenza tranne che nell'ultimo tratto precedente l'innesto su via Don Bosco, e da un marciapiede pedonale di circa 2 metri di larghezza: tale soluzione, infatti, consente, a differenza della viabilità attuale, la possibilità di utilizzare la rampa di collegamento tra via Arenaccia e via Don Bosco per il transito dei mezzi del trasporto pubblico di superficie.

Il suddetto servizio ha formulato tuttavia, le seguenti osservazioni e prescrizioni:

- garantire una unitarietà progettuale delle strade, delle piazze e delle aree verdi di pertinenza tra via Arenaccia, Via Piazzolla e via Don Bosco, comprendenti la nuova via Rampe del Campo, la nuova piazza antistante l'edificio destinato ad atrio d'ingresso e sala espositiva del nuovo centro commerciale artigianale, la viabilità di accesso ai parcheggi e gli spazi terrazzati previsti tra la viabilità al servizio dei parcheggi e la nuova rampa carrabile. Al fine di evitare fenomeni di degrado in aree non progettate adeguatamente, si ritiene necessario che siano adeguatamente progettati tutti gli spazi inclusi nel perimetro del piano urbanistico attuativo prevedendo, per ciascuno di essi, specifiche destinazioni e sistemazioni evitando, il più possibile, la loro parcellizzazione e tenendo conto, per gli spazi compresi tra via Arenaccia, via Piazzolla e via Don Bosco, delle scelte già operate, per la stessa area, nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione del ponte di via Arenaccia; inoltre, al fine di garantire la piena fruibilità delle strade, delle piazze e delle relative aree verdi da parte dei pedoni si suggerisce altresì di studiare una loro configurazione il più possibile unitaria in modo da evitare conflitti con le varie componenti di traffico;
- configurare la nuova viabilità sostitutiva delle attuali rampe del Campo in maniera tale da valorizzarne, dal punto di vista funzionale ed ambientale, il ruolo di strada urbana, classificando dunque il nuovo asse, con riferimento al Codice della strada, come strada di tipo E o F: la necessità di configurare la nuova viabilità come strada urbana implica elevati standard qualitativi nella scelta delle finiture e l'utilizzo, nella progettazione dei bordi, di parapetti o ringhiere, anziché guardrail, in corrispondenza dei dislivelli e dei salti di quota.
- configurare le strade, le piazze e le aree verdi di pertinenza stradale in modo da garantirne una loro facile manutenzione: per le pavimentazioni, arredi, essenze arboree ed eventuali recinzioni si prescrive una semplificazione delle scelte progettuali, nel passaggio dalla fase preliminare a quella definitiva, in modo da rendere più agevole e meno costosa la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune.

- adottare nella progettazione di tutte le strade e le piazze standards prestazionali tali da consentire che esse possano sopportare anche carichi veicolari in modo da non pregiudicare, in futuro, eventuali modifiche delle loro modalità di utilizzo.

In merito alla gestione delle opere di urbanizzazione il servizio ribadisce che le piazze devono essere considerate parte integrante della viabilità e, quindi, si ritiene che la gestione da parte del proponente debba essere limitata al solo parco pubblico attribuendo all'Amministrazione Comunale la gestione delle opere di urbanizzazione primarie, ovvero la viabilità comprensiva di piazze e slarghi

Schema di convenzione. In adempimento a quanto previsto dall'art. 30 della Legge 457 del 1978 è stata presentata dalla società Risorse e Sviluppo Napoli s.p.a. una bozza di Convenzione riguardante: la definizione del sub-ambito, le quote edificatorie del sub-ambito e la definizione del comparto; le modalità di assolvimento degli obblighi di cessione di aree e delle relative realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla normativa d'ambito; le modalità attuative degli interventi e la relativa consegna delle aree ed opere al Comune di Napoli; le modalità delle garanzie per il completo adempimento degli obblighi scaturenti dalla convenzione. Detenendo il 97,06% del valore complessivo dell'area interessata dal piano di recupero, il soggetto proponente costituisce un comparto edificatorio ai sensi degli art. 33-34 della Legge Regionale 16/2004 stabilendo per il soggetto privato terzo le quote edificatorie a lui spettanti nonché gli obblighi in favore del Comune di Napoli in termini di aree da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In merito alle modalità di assolvimento degli obblighi di cessione di aree e delle relative realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla normativa d'ambito, il proponente si impegna alla cessione, a favore del Comune di Napoli, ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di aree per complessivi mq 8.460. Inoltre il proponente si obbliga alla realizzazione ed al trasferimento delle opere di urbanizzazione primaria consistenti in:

- ✓ realizzazione della nuova piazza su via della Piazzolla, angolo via dell' Arenaccia, per mq 600,00;
- ✓ realizzazione del verde attrezzato ed il collegamento pedonale tra via della Piazzolla e via Don Bosco, per complessivi mq 5.200,00;
- ✓ sistemazione della viabilità pedonale e carrabile su via Don Bosco, per complessivi mq 1.200,00;
- ✓ impianti di illuminazione e fognari relativi.
- ✓ restauro delle strutture dell'ex fabbrica, ricadenti nell'area destinata a verde attrezzato, che saranno utilizzate come elementi privi di copertura per le sistemazioni botaniche ed il tempo libero;

Il proponente si impegna altresì ad eseguire a propria cura e per conto del Comune di Napoli le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nell' area già di proprietà comunale, ricadenti nel sub-ambito 19/A, per un totale di 3.390 mq, consistenti in:

- ✓ Nuova via Rampe del Campo, con la modifica del tracciato dell'attuale via Rampe del Campo, compreso le sistemazioni delle aree libere a verde, per una superficie di mq 1.450,00 circa;
- ✓ La riqualificazione di Via della Piazzolla, pavimentazione ed illuminazione, per il tratto compreso nel sub-ambito 19/A e per una superficie di circa 1.100,00 mq;
- ✓ La riqualificazione del marciapiede di Via Don Bosco, per una superficie di circa 840,00 mq.

Infine l' attrezzatura sull'area di 1.460,00 mq, consistente nella realizzazione di una palestra di quartiere attraverso il recupero di parti della ex-fabbrica di interesse testimoniale, ai sensi della Legge n° 847 del 29/9/1964 e dell'art. 16 comma 7 del D.P.R. n° 380 del 2001, è opera di urbanizzazione secondaria rientrante, in quanto tale, nel campo di applicazione della normativa dei lavori pubblici (art. 32 comma 1 lettera g) e dell'art. 121 del D. Lgs n° 163/2006. Pertanto la stessa è sottratta all'esecuzione diretta del proponente. Quest'ultimo si impegnerà a redigere il progetto

definitivo dell'opera ed a corrispondere all'amministrazione l'importo dei lavori come ricavato dai computi metrici estimativi (al netto di I.V.A. e comprensivo di spese tecniche, direzione lavori e collaudo) del progetto stesso.

Il costo stimato delle opere di urbanizzazione è di 1.987.320,00, di cui 1.520.120,00 per opere di urbanizzazione primaria e 467.200,00 per opere di urbanizzazione secondaria. I suddetti costi delle urbanizzazioni di cui alla stima (di cui all'elaborato RCU) risultano maggiori rispetto a quelli risultanti dai costi parametrici riportati nella Relazione della variante (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione del costo di costruzione per un fabbricato residenziale) pari a 1.003.729,93. Lo schema di convenzione proposto dal proponente risulta, pertanto, rispondere a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte del proponente, degli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. Conclusioni

In conclusione si ritiene, per i motivi sopra esposti ed anche in considerazione dei pareri acquisiti, che non sussistano elementi ostativi all'adozione del piano di recupero presentato, con le osservazioni e precisazioni sopra riportate.

Il responsabile di P.O.
Arch. Patrizia Serena Vollero

Il dirigente
Arch. Mario Moraca

Allegato n° 1

Elenco elaborati della proposta di piano di recupero relativo all'ambito 19 (ex fabbrica Redaelli) nel quartiere Vicaria.

ELABORATO		SCALA
Elaborati di carattere generale		
	Relazione notarile sul titolo di proprietà	
RIL	Relazione Illustrativa	
NdA	Norme di Attuazione	
CVT	Convenzione Tipo	
RCG	Relazione di compatibilità geologica	
IZA	Indagine di zonazione acustica	
PPE	Piano particellare di esproprio	
PCI	Perizia sulla consistenza degli immobili preesistenti	
RVP	Relazione di calcolo dei volumi di progetto	
DFT	Documentazione fotografica	
RCU	Stima dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria	
Elaborati di analisi		
A - 01	Corografia	varie
A - 02	Stato di fatto: Planimetria quotata	1:500
A - 03	Stato di fatto: Profili	1:500
A - 04	Stato di diritto	1:1.000
A - 05	Formazione e trasformazione storica	1: 1.000

A - 06	Stralcio delle norme del PRG	1: 1.000
Elaborati di progetto		
P - 01	Disciplina di piano	1:1.000
P - 02	Planovolumetrico	1: 500
P – 02a	Indicazione planimetrica dei parcheggi pertinentziali	1: 500
P – 03	Profili di progetto	1: 500
P – 04	Aree di cessione	1 : 1.000
P – 05	Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere	1 : 500
P - 06	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	1:1.000
P – 07	Opere di urb. primaria: Smaltimento rifiuti reflui	1 : 1.000
P – 08	Opere di urb. primaria: Viabilità e illuminazione	varie
P - 09	Opere di urb. primaria: Piazza pubblica	1:200
P - 10	Opere di urb. Primaria: verde attrezzato	varie
P - 11	Opere di urb. Secondaria: palestra	varie
P - 12	Schema della mobilità	1:4000