



COMUNE DI NAPOLI

dipartimento pianificazione urbanistica
servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

Relazione istruttoria della Proposta definitiva di Piano particolareggiato di iniziativa privata riguardante l'area del complesso industriale dismesso ex Breglia, compresa nel quartiere di Ponticelli, presentata dalle società SIAD s.r.l., IDIS s.r.l. e Immobiliare Ponticelli s.r.l. ai sensi dell'art. 33 delle norme di attuazione della variante al Prg approvata con Dprgc 323/2004



Napoli, gennaio 2009

Comune di Napoli
Assessorato all'urbanistica

Dipartimento pianificazione urbanistica: coordinatore arch. Roberto Gianni
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione: dirigente arch. Mario Moraca

Gruppo di lavoro:

arch. Mario Moraca, dirigente del servizio Pianificazione esecutiva aree di recente
formazione

arch. Pasquale Antignano, responsabile del procedimento

Napoli, gennaio 2009

Indice

1. Procedura attivata

La proposta preliminare

La proposta definitiva

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

Inquadramento urbanistico della proposta e descrizione dello stato di fatto

Sintesi della proposta di piano

Dimensionamento del piano

L'insediamento residenziale

La struttura commerciale

L'attrezzatura ricettiva

Le urbanizzazioni

Accessibilità

Ulteriori contenuti del piano

3. Valutazione della proposta di piano

Completezza degli elaborati presentati

Conformità alla disciplina urbanistica vigente

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

Conformità alle norme di settore

4. Conclusioni

5. Allegati

1. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

Ai sensi della legge regione Campania n. 16/2204, dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg e del “*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*”, approvato dal dipartimento Pianificazione urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.08, in data 12 giugno 2007 le società *SIAD s.r.l.*, *IDIS s.r.l.* e *Immobiliare Ponticelli s.r.l.* presentavano, presso il Dipartimento pianificazione urbanistica, una proposta di Piano urbanistico attuativo, acquisita con prot. 910/dip (e prot. 587/M del 14 giugno 2007) per l'area del complesso industriale dismesso ex Breglia sita nel quartiere di Ponticelli. Tale proposta si configurava come proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo, in conformità con quanto previsto al punto 2 del suddetto *Disciplinare*.

La proposta preliminare

La proposta preliminare di Pua riguardava un'area di circa 37.000 mq, ubicata nel quartiere di Ponticelli e collocata tra via Argine, in prossimità della SS 162, via Virginia Woolf e via Giacomo Matteotti, facente parte dell'insediamento industriale dismesso ex Breglia.

La proposta prevedeva un intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la parziale demolizione degli edifici esistenti, per la realizzazione di un albergo e di una struttura commerciale per la grande distribuzione, e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, proposte al fine di soddisfare gli obblighi scaturenti dall'art. 5 del DM 1444/68.

In esito all'esame istruttorio veniva accertata l'ammissibilità della proposta, formulando osservazioni e prescrizioni per le successive fasi progettuali.

In particolare, in merito agli aspetti relativi alla mobilità, il *Servizio Pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle Infrastrutture di trasporto*, con nota n. 890 del 31.07.2007 (**all. 1**) formulava la richiesta ai proponenti di realizzare il prolungamento, fino alla via Virginia Woolf, della nuova strada pubblica prevista che si innesta su via Matteotti, ubicata sul confine sud dell'area di intervento, interessando quindi anche una fascia di area di proprietà aliena, da sottoporre conseguentemente a esproprio, al fine di realizzare la chiusura della maglia stradale che da un lato migliora l'accessibilità pedonale e veicolare alle nuove funzioni previste e dall'altro concorra a conferire alla strada stessa quelle caratteristiche urbane auspiccate negli strumenti di pianificazione approvati dall'amministrazione comunale. Richiedeva, inoltre, di prevedere anche la riqualificazione e la riorganizzazione di via Argine, per la parte prospiciente l'area di intervento, nella progettazione della viabilità a servizio del nuovo insediamento, e di attribuire alla nuova

viabilità pubblica il ruolo di *strade urbane*, classificandole, con riferimento al Codice della strada, come strade di tipo E o di tipo F.

Inoltre, il *Servizio Pianificazione esecutiva delle aree di recente formazione*, al fine di assicurare una continuità spaziale e funzionale, sia con l'area stessa di intervento che con gli interventi previsti nell'area limitrofa, suggeriva ai Proponenti di verificare l'opportunità di inserire nei confini del Pua, l'area incolta lungo via Virginia Woolf, esclusa dal piano, sfruttandone la relativa capacità edificatoria e adeguando coerentemente il progetto, in modo tale da assicurare anche la valorizzazione e la riorganizzazione spaziale e funzionale della viabilità e un diretto rapporto delle attrezzature pubbliche con la viabilità stessa.

L'esito dell'esame istruttorio effettuato veniva comunicato ai proponenti con nota n. 1057/M del 28/11/2007 (**all. 2**), rilasciando il nulla osta all'avvio della successiva stesura del piano in forma definitiva.

La proposta definitiva

In data 25 luglio 2008, le società *SIAD s.r.l.*, *IDIS s.r.l.* e *Immobiliare Ponticelli s.r.l.* hanno presentato la proposta di Piano particolareggiato di iniziativa privata, in sottozona Bb, acquisita con prot. 1352/dip e prot. 759/M del 25 luglio 2008, con allegato lo "*Studio di riqualificazione e riorganizzazione di via Argine*". Tale presentazione è stata, successivamente, integrata con le seguenti elaborazioni:

- *O.U.P. 6bis Rete stradale: Integrazione*, presentata in data 13.10.2008 in sede di conferenza dei servizi;
- *R. 6bis Studio di compatibilità acustica. Integrazioni*, presentata in data 01.12.2008;
- *R.12bis Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione: aggiornamento*, presentata in data 23.12.2008;
- *R.13 Perizia di stima delle aree, e R.1 schema di convenzione* presentati in data 20.01.2009.

La proposta, che si configura come proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo, in conformità con quanto previsto al punto 3 del citato *Disciplinare* rappresenta il naturale e successivo approfondimento progettuale della proposta preliminare, rispetto alla quale contiene l'ottemperanza alle prescrizioni formulate, e integrazioni riguardo alle destinazioni previste, includendo la previsione di un insediamento residenziale, come illustrato più avanti.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la sua adozione, secondo quanto previsto dalla Lr 16 del 22 dicembre 2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, il dirigente del Servizio Pianificazione esecutiva delle aree di recente formazione, arch. Mario Moraca ha indetto, con nota n. 887/M del 15 settembre 2008, per il giorno 13.10.2008, una Conferenza dei servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i per l'acquisizione dei pareri sulla Proposta definitiva dei seguenti servizi:

- Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto
- Servizio direzionale Sviluppo commerciale, artigianale e turistico
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi
- Servizio Sicurezza geologica e sottosuolo
- servizio Ambiente
- Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione Fognature e Impianti Idrici
- Servizio viabilità e traffico
- Servizio del verde pubblico e gestione parchi urbani
- Settore provinciale Genio civile Napoli - Area generale di coordinamento - Lavori pubblici, opere pubbliche, attuazione, espropriazione della Regione Campania.

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei servizi convocati, che sono stati messi agli atti della conferenza, di cui al verbale allegato (**all. 3**).

Il *Servizio Ambiente U.O.I. Agenti fisici inquinanti - Rumore e Vibrazioni*, con nota n. 4815 del 31/10/08 ha richiesto integrazioni allo studio di compatibilità acustica. A seguito di tale richiesta il proponente ha presentato (nota n. 1192/M del 01.12.2008) le integrazioni richieste che sono state trasmesse al servizio Ambiente con nota 1193/M del 01.12.2008. Infine il *Servizio Ambiente U.O.I. Agenti fisici inquinanti - Rumore e Vibrazioni* ha espresso parere favorevole con nota n. 5643 del 23.12.2008 (**all. 4**).

L'*ASL Napoli I* Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. n. 911/M del 22/09/2008, ha espresso parere favorevole con nota n. 2068/SISP del 23.12.2008 (**all. 5**).

L'Autorità di Bacino Nord-Occidentale, a seguito della richiesta nota n. 912/M del 22.09.2008, ha espresso parere favorevole con prescrizioni di cui alla delibera n. 150 del 17.12.2008 (**all. 6**).

L'Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio con nota n. 21/M del 09.01.2009, ha espresso, prot n. 2009.0047543 del 20.01.2009, il parere favorevole di compatibilità sismica (**all. 7**).

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), prevista dalla delibera GR n. 834 del 11.05.2007 “*norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R. n. 16 del 22 dicembre 2004 – Norme sul governo del territori*”, l'Amministrazione comunale, con delibera di giunta comunale n. 727 del 09.05.2008, 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 significati 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 16.01.2008 n. 4.

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

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

L'area oggetto di intervento del Piano è ubicata nella periferia orientale della città di Napoli nel quartiere di Ponticelli al confine con il comune di Cercola. Risulta individuata al nuovo catasto terreni al foglio 119 particelle 1 parte, 2 parte, 10, 16 parte, 273, 275, 276, 277 parte, 278 parte, 357, 359 parte, 362, 365, 374, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 384, 385, 386, 388 con una superficie complessiva pari a 45.315 mq. ed è così delimitata:

- a nord, dalla via Argine e dal viadotto della SS. 162;
- a est dai capannoni dell'insediamento dismesso ex Breglia, oggetto di intervento diretto per la realizzazione della “*Città del libro*”, in corso di realizzazione, e dalla via Giacomo Matteotti;
- a sud dall'adiacente area che la *variante* destina a parco di nuovo impianto;
- a ovest dalla via Virginia Woolf.

Inquadramento urbanistico della proposta e descrizione dello stato di fatto

L'area di intervento, situata nella parte settentrionale del quartiere di Ponticelli, è posta in posizione baricentrica rispetto alle principali trasformazioni territoriali previste e alle grandi attrezzature pubbliche esistenti e costituisce un forte elemento catalizzatore nel processo di riqualificazione urbana della zona.

Attualmente l'area risulta collocata in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali pubblici e da attrezzature pubbliche a scala urbana e di quartiere quali: il parco di quartiere, il Palazzetto dello sport, la nuova sede Arin, il costruendo *Ospedale del mare*. Inoltre confina ad est con l'insediamento, in corso di realizzazione, della *Città del libro* e, ad ovest con l'area interessata dalla realizzazione di un nuovo centro di zona costituito da una attrezzatura a scala urbana e territoriale per i grandi eventi denominata *Palaponticelli*, con relative infrastrutture e servizi. Infine è delimitata a sud dall'area destinata a parco urbano dalla *variante*.

L'area interessata dall'intervento è, per mq. 41.935, nella disponibilità delle società proponenti. La restante parte, di mq. 3.380, lungo la via Argine, risulta di proprietà del Demanio Idrico dello Stato, la cui gestione è stata trasferita al *Settore provinciale Genio civile Napoli - Area generale di coordinamento - Lavori pubblici, opere pubbliche, attuazione, espropriazione*, della Regione Campania, in attuazione del decreto legislativo 112/98 e del DPCM 12.10.2000.

Su parte di quest'area, distinta al NCT al foglio 119, particella 1 parte e 2 parte, per una superficie di 2.100 mq, è stato disposto, con decreto dirigenziale del 7 marzo 2008 del suddetto Settore, il rinnovo di una concessione, per l'uso del suolo ai soli ed esclusivi fini idraulici, al sig. Paolo Tropea, in qualità di amministratore Unico della società IDIS s.r.l., della durata di sei anni.

Allo stato attuale l'area di intervento è occupata da due manufatti di tre livelli, dell'altezza di 13,50 m, realizzati in epoca recente e facenti parte dell'insediamento produttivo dismesso ex Breglia, e due edifici di tre livelli oltre al piano interrato. Tale volumetria esistente risulta legittimamente realizzata con concessione n. 275/84 rilasciata alla Breglia Spa, ed è pari a 96.104 mc, come da perizia giurata allegata alla proposta. Nessuno dei manufatti oggetto di intervento risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 1943.

Sintesi della proposta di piano

La proposta di Piano particolareggiato di iniziativa privata esaminata, di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche, è quella presentata dalle società *SIAD s.r.l.*, *IDIS s.r.l.* e *Immobiliare Ponticelli s.r.l.* in data 25 luglio 2008, con allegato lo “*Studio di riqualificazione e riorganizzazione di via Argine*” e le successive integrazioni come precedentemente riportate.

Gli elaborati della proposta di Piano presentata dal proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell’elenco allegato alla presente relazione (**all 8**).

Il piano prevede la realizzazione di un insediamento urbano integrato costituito da un insediamento residenziale, con annessi spazi a verde e parcheggi pertinenziali, da una struttura commerciale per la grande distribuzione, con relative sistemazioni esterne, percorsi pedonali e parcheggi pertinenziali, da un’attrezzatura ricettiva con relativi servizi e parcheggi pertinenziali, e opere di urbanizzazione costituite da una nuova viabilità pubblica, parcheggi pubblici e un’area di verde attrezzato, oltre alla sistemazione della fascia di verde di pertinenza stradale su un’area demaniale lungo via Argine.

Complessivamente il piano prevede una volumetria pari a 104.832 mc, attraverso la totale demolizione di due edifici per circa 3.300 mc, la demolizione di parte dei manufatti esistenti ex Breglia, posti in prossimità del confine dell’area oggetto di intervento, la demolizione dell’ultimo livello di detti manufatti, la costruzione di due nuovi volumi e la trasformazione delle due stecche in un unico corpo di fabbrica.

Dimensionamento del piano

Si riportano, nella tabella a) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

La volumetria complessiva proposta è pari a mc 104.832. Si precisa che relativamente alla consistenza delle volumetrie esistenti, si è fatto riferimento al valore riportato dai proponenti nella *Perizia giurata sulle volumetrie legittime* (elaborato R.3).

tab. a)

	superfici		volumi
<i>Insedimenti privati</i>	<i>mq</i>	<i>% su tot</i>	<i>mc</i>
insediamento residenziale	2.010	4,44	18.525
attività ricettive	5.995	13,23	15.000
attività commerciali	14.741	32,53	71.307
viabilità interna	5.563	12,28	
tot. insediamenti privati	28.309	62,47	104.832
 <i>Urbanizzazioni</i>			
nuova viabilità pubblica	3.750	8,28	
nuova viabilità a uso pubblico	480	1,06	
<i>totale nuova viabilità</i>	4.230	9,33	
parcheggi pubblici	7.091	15,65	
verde pubblico attrezzato	2.305	5,09	
verde di pertinenza stradale	3.380	7,46	
tot. Urbanizzazioni	17.006	37,53	
sup. territoriale oggetto di Pua	45.315	100,00	

Superficie territoriale in Bb di proprietà dei proponenti = mq 41.935

L'insediamento residenziale

L'insediamento residenziale si sviluppa su un'area libera di 2.010 mq, che costituisce il 4,4% dell'intera superficie interessata dal piano. Si compone di un edificio a torre su via Virginia Woolf, costituito da 14 piani oltre al piano terra, una superficie coperta pari a 619 mq, con un rapporto di copertura del 30,8% del lotto e un'altezza complessiva pari a 55 m per complessivi 18.525 mc. Il piano terra, costituito da un ampio porticato a doppia altezza, si presenta come uno spazio libero da schermature visive per permettere la permeabilità percettiva all'intero organismo; il piano interrato ospita i parcheggi pertinenziali, per una superficie di mq 1.855. Gli spazi esterni dell'unità residenziale sono sistemati a verde con relativi percorsi pedonali, ed un'area attrezzata per il gioco bambini. Lo spazio esterno di pertinenza risulta delimitato da siepi e recinzioni trasparenti che separano il lotto residenziale dalle altre aree sia pubbliche che private (struttura commerciale).

La struttura commerciale

La struttura commerciale, destinata ad ospitare una grande superficie di vendita non alimentare, di tipologia G1 E, così come definita dalla L.R. Campania n. 1/2000, con superficie di vendita pari a mq 6.500, si sviluppa su una superficie complessiva di 14.741 mq che costituisce il 32,5% dell'intera superficie del piano, con un rapporto di copertura del

53,5%, per una volumetria complessiva pari a mc 71.037. Il piano prevede la ristrutturazione edilizia di due manufatti ex Breglia esistenti, attraverso la parziale demolizione di parte di essi e la trasformazione delle due stecche in un unico corpo di fabbrica, con un'altezza media pari a 9,04 m e una superficie coperta pari a 7.888 mq. Il nuovo edificio si compone di due livelli. Il livello a piano terra è destinato all'attività commerciale; il livello superiore e la copertura sono adibiti a parcheggio pertinenziale per complessivi mq 14.929. Lungo il fronte principale, è individuato uno spazio per attività sportive all'aperto, connesso alle attività di vendita. Il fronte ovest è caratterizzato dall'area di carico e scarico merci e quello est dalla presenza delle rampe di accesso al parcheggio pertinenziale posto al primo piano e in copertura dell'edificio.

L'attrezzatura ricettiva

L'attività ricettiva si sviluppa su un'area pari a 5.995 mq che costituisce il 13,2% dell'intera superficie, con un rapporto di copertura di 9,5%. Viene prevista la realizzazione di un nuovo edificio costituito da sette piani fuori terra per una volumetria pari a 15.000 mc, destinato a albergo e un piano interrato destinato ai parcheggi pertinenziali, con una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 4.568 mq e un'altezza complessiva fuori terra di 26,25 m.

Le tre attività risultano inoltre servite da una viabilità interna di accesso da via Matteotti e da via Argine e di collegamento con la viabilità pubblica, esistente e di progetto. Tale viabilità privata occupa una superficie complessiva di 5.563 mq che costituisce il 12,3% dell'area complessiva oggetto di Pua.

Le urbanizzazioni

Il piano prevede, inoltre, la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nella nuova viabilità pubblica, parcheggi pubblici, e aree destinate a verde attrezzato e di pertinenza stradale.

All'interno dell'area oggetto di Pua è prevista la realizzazione di due nuovi tratti di strada pubblica, che occupano una superficie complessiva di mq 4.230:

- il collegamento via Virginia Woolf – via Giacomo Matteotti, che contribuisce a realizzare una maglia viaria tale da sviluppare una forte connotazione urbana dei luoghi, rispetto all'attuale sistema viario prevalentemente costituito da strade a scorrimento veloce;
- e la strada di accesso ai nuovi parcheggi pubblici, che si innesta su via Argine.

Essi, unitamente a via Argine, garantiscono l'accessibilità alle diverse parti che compongono l'intervento.

L'area destinata ai parcheggi pubblici ha una superficie di 7.091 mq, posta in corrispondenza di via Argine, con relativa viabilità pubblica di accesso e risulta integrata con il sistema del verde di progetto. Disegnato come una serie di campi da gioco, è attraversato da un ampio percorso pedonale di accesso alla struttura commerciale. Il parcheggio, infine, è piantumato di piccoli alberi atti a donare ombra alle automobili ma che permettono la completa percezione delle facciate degli edifici e creano un tappeto verde percepibile dalla sopraelevata e dalla piazza del Palaponticelli.

L'area destinata a verde pubblico attrezzato ha una superficie complessiva pari a mq. 2.305 ed è posta all'incrocio tra via Argine e via Virginia Woolf. Si propone di costituire una vera e propria porta di accesso da via Argine al parco previsto dalla *variante* nell'area Fc a sud di quella di intervento del piano.

Il disegno della piantumazione e degli spazi pedonali, in direzione est ovest, è strettamente connesso a quello del parcheggio, formando con quest'ultimo un unico nuovo spazio pubblico. L'area è caratterizzata da ampie superfici a prato con una piccola piazza, pavimentata in pietra, densamente piantumata d'alberi, che nasce dall'intersezione dei camminamenti.

L'area destinata a verde di pertinenza stradale, su area demaniale, è collocata lungo via Argine, con una superficie di 3.380 mq. Il piano prevede su tale fascia, tre accessi carrabili e uno pedonale.

Accessibilità

L'area oggetto di Pua risulta raggiungibile da diverse direzioni attraverso le principali arterie di accesso rappresentate da via Argine, dall'interquartiere di Ponticelli e dalla strada statale 162 che presenta rampe di accesso e di uscita che scavalcano via Argine e collegano l'asse con via Luca Pacioli, strada prospiciente l'area di intervento.

Gli assi stradali esistenti che circondano l'area presentano buone caratteristiche geometriche e funzionali in quanto assi a due corsie di marcia, separate da spartitraffico con intersezioni, alcune regolate da rotatorie e altre con elementi per la canalizzazione dei flussi di manovra.

Al fine di analizzare l'impatto delle opere previste dal Pua sulla mobilità dell'area e in particolare le ripercussioni del traffico veicolare indotto dalle opere a realizzarsi sulla viabilità locale, è stato condotto uno studio trasportistico sulla viabilità nell'intorno dell'area

di intervento. I risultati hanno evidenziato che, anche a fronte dell'aumento della domanda nell'ora di punta della sera e del sabato sera, le strade in prossimità del nuovo insediamento non risultano mai congestionate.

Ulteriori contenuti del piano

La documentazione di piano comprende lo *Studio trasportistico*, (elaborato R.7) costituito da una relazione, da un inquadramento generale, un quadro programmatico degli interventi, lo schema di circolazione relativo allo stato di fatto, e gli interventi di progetto.

Comprende, inoltre, in ottemperanza all'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla legge 447/95, lo *Studio di compatibilità acustica* (elaborato R.6), successivamente integrato in data 01.12.2008, al fine della verifica della compatibilità del progetto con la zona acustica in cui l'intervento ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta, tra gli elaborati, la *Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica* (elaborato R.5), la *Relazione geologica* (elaborato R.10) e la *Planimetria e profili geologici* (elaborato R.11), al fine della verifica delle condizioni che rendono praticabile l'intervento con le caratteristiche del suolo.

Le caratteristiche qualitative e quantitative di massima delle opere di urbanizzazione (parcheggi, viabilità, verde pubblico e verde di pertinenza stradale) sono riportate nel *Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione*, (elaborato R.12), successivamente sostituito dall'elaborato R.12bis presentato in data 23.12.2008 con prot. 457/M.

In adempimento a quanto previsto dall'art. 37 della Lr 16/04, le società proponenti hanno presentato una bozza di convenzione riguardante le modalità di cessione di aree destinate ad attrezzature pubbliche, di cui agli artt. 3 e 5 del Dm. 1444/68, ed alle modalità di realizzazione delle relative opere (elaborato R.1). In particolare viene proposta la cessione di 13.146 mq di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi 17.006 mq, nonché la "monetizzazione" della quota residua degli standard dovuti.

Infine è stato presentato, allegato agli elaborati del piano, lo "Studio di riqualificazione e riorganizzazione di via Argine" richiesto dal Servizio Infrastrutture, che riguarda la riqualificazione e riorganizzazione di via Argine, nell'ambito della progettazione della viabilità al servizio del nuovo insediamento al fine di pervenire, includendo l'area verde e l'area sottostante il viadotto della strada statale 162, alla definizione di un *bordo stradale*

che consenta la realizzazione dei *corridoi ecologici* e di uno spazio pubblico unitario che comprende la strada e le aree verdi di pertinenza.

3. Valutazione della proposta

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 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;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica comunale vigente (*variante generale al PRG*, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- conformità alle norme di settore;
- schema di convenzione proposto;
- congruità della relazione sommaria di spesa delle opere pubbliche in cessione.

Completezza degli elaborati presentati. 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.

Conformità alla disciplina urbanistica vigente. Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della Lr 16/04, in particolare tra i piani particolareggiati (comma 2 lettera a), di cui alla legge 1150/42, artt. 13 e 28.

Inoltre il piano risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della Lr 16/04 in quanto le società proponenti risultano uniche proprietarie delle aree su cui sono previsti gli interventi (fatto salva la fascia demaniale lungo via Argine, oggetto di riqualificazione) e sono quindi detentrici di oltre il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi e a tale scopo esse hanno fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di provenienza di tale immobile (elaborato R.2).

Con riferimento alla *variante* al Prg, approvata con Dpgrc n.323/2004, l'area oggetto d'intervento del piano risulta assoggettata alla disciplina della *sottozona Bb - Espansione recente* - di cui all'art. 33 delle norme di attuazione, e la medesima area rientra nell'ambito n.18 *Ponticelli* disciplinato dall'art.149 delle medesime norme.

La sottozona Bb, come precisato nella circolare esplicativa approvata con disposizione dirigenziale n. 73 del 3 ottobre 2006, rappresenta uno dei settori urbani in cui la *variante* individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione delle aree di espansione recente, a ridosso delle aree centrali ed in periferia, mediante interventi di trasformazione sia alla scala edilizia sia alla scala urbanistica. Per riqualificazione la *variante* intende innanzitutto un consistente aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici; intende inoltre il riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità.

Nella suddetta sottozona Bb la *variante* assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla *variante* stessa. A questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche privata, attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo (Pua), finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni; in entrambi i casi per aree con estensione di almeno 5.000 mq e con indice di fabbricabilità territoriale non superiore di 2mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti, o di 2,5 mc/mq se la volumetria esistente risulta maggiore di 2mc/mq (commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta).

Riguardo alle destinazioni d'uso proposte il comma 4 dell'art. 33 stabilisce che sono compatibili le utilizzazioni definite alle lettere a), c) e d) dell'art. 21 tra cui, in particolare, rientrano le abitazioni ordinarie, le attività ricettive e commerciali all'ingrosso, previste.

La disciplina d'ambito di cui all'art.149, relativo al quartiere di Ponticelli, al comma 2, tra gli obiettivi principali da perseguire, prevede:

- la ricomposizione urbanistica dell'area e l'integrazione delle parti di cui è formata, da realizzarsi attraverso la valorizzazione degli elementi strutturanti la sua organizzazione spaziale e funzionale, prima fra tutti la rete della viabilità locale attraverso la riclassificazione delle strade e la riorganizzazione della viabilità locale;
- il miglioramento del collegamento con il centro urbano e con l'intera area metropolitana attraverso la realizzazione dell'asse verde;
- la realizzazione di luoghi di centralità urbana collegati soprattutto al sistema delle nuove stazioni e alla realizzazione della spina dei servizi e di attrezzature nel cosiddetto Cis;

- l'introduzione di nuove funzioni di livello urbano e territoriale costituite in particolare dal polo ospedaliero, dal parco ai confini del comune di Cercola, dalle attrezzature, dai servizi, dalle attività per la produzione di beni e servizi da localizzare nella spina del Cis.

Il programma di riqualificazione per il quartiere di Ponticelli previsto dalla *variante* può essere descritto attraverso un doppio ordine di interventi. “Il primo volto alla precisazione e alla ricomposizione delle varie parti del quartiere, a loro volta composte da pezzi eterogenei, e quindi al potenziamento in ognuna di esse del significato di *centralità* di alcuni luoghi individuati a partire dai criteri insediativi specifici che ciascuna di tali parti esprime. Il secondo riguarda la creazione di sistemi di centralità superiori in grado di tenere insieme le diverse parti, di cui si dà per acquisita l'autonomia e l'eterogeneità, e al tempo stesso di costituirsi come nuovi luoghi rappresentativi dell'identità del quartiere” (cfr. relazione allegata alla *variante*).

Il conseguimento della riqualificazione dei contesti urbani del quartiere viene previsto dalla *variante* anche attraverso il decentramento di funzioni oggi concentrate nel centro cittadino, con la creazione di nuovi spazi e servizi – pubblici e privati – veri e propri luoghi di urbanità in grado di calamitare interessi e rivitalizzare tessuti urbani degradati, mediante l'insediamento di nuove funzioni pubbliche e private qualificate intorno ad un sistema di spazi pubblici.

In particolare, l'area interessata dall'intervento in esame, ricade nella vasta area ad oriente del quartiere di Ponticelli, comprendente l'insediamento di edilizia pubblica ex lege 167, inserito nei confini del Programma di recupero urbano approvato nel 1997, alla quale la *variante* affida molte delle possibilità di riscatto in senso urbano dell'intero quartiere di Ponticelli. Interessata a sud dalla recente costruzione dell'ospedale del mare, comprende, secondo il criterio di lotti funzionali divisi da un sistema di viabilità primaria, rioni di edilizia residenziale pubblica ad alta densità abitativa e un sistema di grandi attrezzature di quartiere e di attrezzature a scala urbana e territoriale (impianto sportivo Palargine, il grande parco di quartiere con attrezzature collettive, scuole superiori, l'istituto agrario, l'area destinata a parco posta a confine con il comune di Cercola) completamente sconnessi tra loro e privi degli elementi necessari a caratterizzare un idoneo livello di qualità urbana. In tal senso le previsioni urbanistiche configurano una serie di interventi che devono farsi carico di ciò che già c'è determinandone l'integrazione e il rapporto con i nuovi insediamenti. Pertanto la *variante* assegna a tale area orientale del quartiere un importante ruolo all'interno della logica generale che presiede al nuovo assetto urbanistico del quartiere

di Ponticelli: "...una parte urbana in diretto contatto con la via Argine e con la spina Cis, ossia con i due principali sistemi rifondativi a scala dell'intero quartiere, che deve configurarsi come una riconoscibile identità insediativa attraverso propri e autonomi sistemi di centralità" (cfr relazione *variante*). A tal fine la *variante* presuppone come condizione inderogabile la definizione di una struttura di impianto - attraverso la ridefinizione del sistema della viabilità, dei trasporti pubblici e degli spazi pubblici intesi come elementi fondanti la qualità urbana - che "...precisando il rapporto con quanto già c'è, riveda profondamente il significato del piano di zona trasformando in una parte di città uno dei brandelli più degradati della sua periferia" (cfr. relazione *variante*).

La proposta di Pua presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento urbano integrato, costituito da residenze, attività commerciali e ricettive, prevede anche il miglioramento sia della dotazione delle attrezzature di quartiere, tramite la realizzazione dei parcheggi pubblici e dell'area a verde attrezzato e la riqualificazione del verde stradale, sia della rete della viabilità locale.

Il piano non rientra né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano-Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del parco regionale dei "Campi Flegrei", né nella perimetrazione del "Parco metropolitano delle colline di Napoli".

Si precisa, tuttavia, che nell'area ricade la fascia di rispetto relativa al canale *Lagno di Pollena*, sottoposto a vincolo ambientale di tutela dei beni paesaggistici, di cui al decreto legislativo numero 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Ne consegue la necessità della verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la cui procedura è delegata ai comuni.

Si precisa ancora che dalla lettura della *Tav. 12 Vincoli geomorfologici* le aree interessate dal piano sono classificate come area stabile.

La destinazione dell'area, prevista dalla proposta di piano, è pertanto conforme alla disciplina urbanistica vigente.

In merito agli aspetti dimensionali, la volumetria complessiva proposta, pari a mc 104.832 e così ripartita:

18.525 mc relativi all'insediamento residenziale;

71.307 mc relativi alla struttura commerciale;

15.000 mc relativi all'attrezzatura ricettiva;

risulta inferiore al volume massimo consentito pari a mc 104.837,50. Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,5 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta), sulla superficie delle aree ricadenti in sottozona Bb pari a mq 41.935, in quanto la volumetria preesistente, così come dichiarata nella perizia giurata (elaborato R.3) presentata dai proponenti è pari a mc 96.124 a cui corrisponde un indice superiore a 2 mc/mq.

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'amministrazione deve corrispondere a quella prevista dall'art. 3 e dall'art.5 del Dm 1444/68, come modificato dall'art. 1.4 dell'allegato n. 1 della Lr 14/82, nella misura, rispettivamente di 20 mq per abitante insediato, per la quota residenziale, e di 80/100 mq/mq di superficie lorda di pavimento, per le quote, commerciale e ricettiva.

Considerando, nel rispetto del medesimo articolo 3 del Dm 1444, un rapporto di 80 mc/abitante per gli edifici esclusivamente residenziali, la nuova popolazione residente prevista è pari a 231,56 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a mq 4.632. Il fabbisogno di spazi pubblici dovuto all'insediamento commerciale è pari a mq 6.282; quello dovuto alle attività ricettive è pari a mq 3.654. Complessivamente il fabbisogno di standard dovuto risulta pari a mq 14.568.

Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella tabella b).

tab. b)

	quote	parametro	dati quantitativi			parcheggi	verde o parcheggi	verde	istruzione	int. comune	tot.
			slp	volume	abitanti						
			mq	mc	vol/80						
art. 5	commercio	80 mq ogni 100 mq slp	7.853			3.141	3.141				6.282
	albergo	80 mq ogni 100 mq slp	4.568			1.827	1.827				3.654
	<i>totale commercio e albergo</i>					4.968	4.968				9.936
	residenze	20 mq/ab		18.525	231,56						4.632
	<i>di cui:</i>										
art. 3	istruzione	5 mq/ab			231,56				1.158		
	int. comune	2,5 mq/ab			231,56					579	
	parcheggi	2,5 mq/ab			231,56	579					
	verde	10 mq/ab			231,56			2.316			
totale					5.547	4.968	2.316	1.158	579	14.568	

A fronte di tale fabbisogno il piano prevede un'area di 7.091 mq da destinare a parcheggi e un'area di 2.305 mq da destinare a verde, per complessivi 9.396 mq. Tali aree sono oggetto

di cessione all'Amministrazione, insieme a un'area di 3.750 mq destinata a nuova viabilità pubblica, per un totale di aree oggetto di cessione pari a mq 13.146, determinando un fabbisogno residuo di aree per attrezzature pubbliche pari a $(14.568 - 9.396) = \text{mq } 5.172$.

I Proponenti, nella nota 62/M del 20.01.2009 (**all. 12**) dichiarano la impossibilità di reperire all'interno dell'area oggetto di piano, aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature, in quanto le specifiche esigenze funzionali delle attività previste dal Pua non consentono la disponibilità di ulteriori aree da destinare a attrezzature pubbliche. Pertanto propongono di assolvere agli obblighi di cui al DM 1444/68, per la parte rimanente di mq 5.172, mediante la "monetizzazione" sia del valore di acquisizione delle aree dovute - valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente agenzia del territorio - sia della realizzazione delle relative opere.

La parte restante pari a mq 5.172, viene così ripartita:

- 3.435 mq per verde;
- 1.158 mq per istruzione;
- 579 mq per interesse comune.

Il suddetto fabbisogno residuo è valutato:

- per le aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, mediante l'applicazione del costo di esproprio di €/mq 85,49, indicato nella Relazione di stima di cui all'elaborato R.13;
- per le opere assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione", allegata alla *variante*, espresso in Lire, aggiornato secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione, con riferimento al periodo gennaio 1999 – settembre 2008, pari a 1,386. Pertanto i Proponenti si impegnano a corrispondere al Comune di Napoli l'importo, corrispondente alla suddetta monetizzazione, di €1.322.680,17.

Si condivide quanto proposto dai Proponenti in merito alla suddetta monetizzazione in quanto tale modalità è espressamente ammessa dalla circolare esplicativa sui "Criteri a cui è approntata l'attività istruttoria del dipartimento di urbanistica nell'esame delle proposte di intervento in sottozona Bb" di cui alla disposizione del coordinatore del Dipartimento urbanistica n. 73/06, che prevede "*...Nell'eventualità che la collocazione delle attrezzature dentro il comparto non appaia conveniente e che si concordi circa l'impossibilità di reperire all'esterno del comparto aree idonee a tale scopo è consentita, in alternativa, la monetizzazione sia del valore di acquisizione delle aree dovute - valutate a prezzo di*

esproprio, come determinato dalla competente agenzia del territorio - sia della realizzazione delle relative opere....”.

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali. Per verificare la conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali si è accertato il rispetto dell’art. 41-sexies della L 1150/42, per il quale il piano deve prevedere *appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione.* Inoltre, per l’attività commerciale, la L.R. Campania n. 1/2000 prevede, per le grandi superfici di vendita non alimentare, all’art. 6 allegato E, una quantità di parcheggi pari a 2 mq per 1 mq di superficie netta di vendita.

Il calcolo che ne deriva è rappresentato nella tabella c).

A fronte del fabbisogno così determinato il piano prevede una superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali pari a mq 19.234, così ripartita:

- mq 1.855 collocati ne piano interrato dell’edificio residenziale;
- mq 14.929 collocati al primo livello e in copertura dell’edificio commerciale;
- mq 1.550 interrati e circa mq 900 a raso, a servizio dell’attrezzatura ricettiva;

che risulta, pertanto, superiore al limite minimo fissato dalle norme in vigore.

tab. c)

	indice	snv sup. netta di vendita	volume	dotazione minima parcheggi pertinenziali	superfici previste dal piano
		mq	mc	mq	mq
residenze	1 mq/10 mc		18.525	1.852	1.855
attrezzatura commerciale	2 mq per 1 mq snv	6.500		13.000	14.929
attrezzatura ricettiva	1 mq/10 mc		15.000	1.500	2.450
<i>totale</i>				<i>14.583</i>	<i>19.234</i>

Conformità allo Strumento di Intervento per l’Apparato Distributivo Siad. Come noto la legge regionale 1/2000 ha affidato ai Comuni il compito di individuare le aree di localizzazione degli insediamenti commerciali, con particolare riguardo alle medie e grandi strutture di vendita, mediante la dotazione di un apposito strumento di intervento per l’apparato distributivo. Il Siad, approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 46 del 9/03/2001 ha individuato, sul territorio comunale, tra l’altro, i siti di opportunità per la

grande distribuzione. Il piano in esame ricade in un'area individuata dal Siad come sito di opportunità per la grande distribuzione.

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

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore

In merito *al sistema dei trasporti e della mobilità e in generale dell'accessibilità*, si fa presente che il progetto è stato sottoposto all'esame del competente *Servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto* che ha espresso parere favorevole all'approvazione del piano, i cui contenuti e le specifiche osservazioni sono riportati nella nota n.1085 del 8.10.2008 (**all. 9**), integrata dalla nota n. 1142 del 23.10.2008 (**all. 10**).

L'esame svolto dal *Servizio Pianificazione e progettazione delle infrastrutture di trasporto* ha riguardato la conformità del progetto alle indicazioni e ai principi espressi dalla pianificazione integrata dei trasporti e del territorio contenuti nei documenti di pianificazione e programmazione dei trasporti già approvati dall'amministrazione comunale (piano comunale dei trasporti, piano della rete stradale, piano delle cento stazioni).

Nel corso dell'esame istruttorio, relativo alla proposta preliminare di Pua, con nota n. 1085 del 08.10.2008, veniva rilevata una parziale ottemperanza di quanto richiesto nel parere espresso sul Pua preliminare in data 31.07.2007 prot. 890, in merito agli elaborati di piano, all'organizzazione e qualità dell'impianto viario e delle aree a verde e agli aspetti gestionali. In particolare, in merito alla realizzazione del prolungamento della strada che si innesta su via Matteotti, ubicata a sud dell'area di intervento fino a via Woolf, al sistema viario interno e alla definizione delle aree verdi di pertinenza stradale, veniva osservato:

- che il prolungamento della strada si restringe in corrispondenza dell'edificio della *Città del libro* per realizzare una strada privata di esclusivo accesso all'area di carico e scarico delle merci e al parcheggio collocato sulla copertura dell'edificio. A tal proposito si ritiene che la strada privata a servizio della *Città del libro* debba essere esclusa dal perimetro di Pua;
- che la sezione stradale si restringe eccessivamente verso la via Matteotti dove raggiunge una pendenza del 9% e che non è stata data sufficiente attenzione alla qualità architettonica del tracciato e del bordo a contatto con i nuovi edifici

progettati. Si propone quindi, al solo titolo esemplificativo, di studiare un tracciato alternativo che impegni l'area limitrofa al fine di conseguire, con una sezione stradale più ampia e una lunghezza maggiore, il risultato di attenuare la pendenza verso via Matteotti e di disegnare una strada con i bordi più articolati che risponda ai criteri qualitativi richiesti;

- che la viabilità interna all'area di intervento è privata e non è chiarito se essa sia da considerare di uso pubblico e con quali modalità convenzionali;
- che l'area di verde a margine di via Woolf, anche se definita di pertinenza stradale non appare differenziata rispetto all'area di verde attrezzato. A riguardo si richiede, in considerazione della diversa tipologia di verde, che il progetto di tali aree individui soluzioni in grado di porre in evidenza la diversa funzione del verde per consentire la diversa gestione e manutenzione da parte del Comune di Napoli.

A seguito della presentazione, da parte dei proponenti, dell'elaborato integrativo *O.U.P. 6bis Rete stradale: integrazione*, in sede di conferenza dei servizi del 13.10.2008, e dei relativi chiarimenti forniti dai progettisti, con nota n. 1142 del 23.10.2008 (**cf. all. 10**), il Servizio Infrastrutture ha espresso parere favorevole in merito alla diversa soluzione progettuale della sezione stradale del collegamento viario pubblico tra via Woolf e via Matteotti, richiedendo di collocare la rete di sottoservizi e l'impianto di illuminazione stradale sul lato prospiciente l'edificio commerciale, in considerazione del futuro assetto geometrico che potrà assumere la strada lungo il confine sud derivante dallo studio alternativo del tracciato richiesto con il precedente parere n. 1085/08.

Tuttavia relativamente al tratto viario prospiciente *Città del libro*, viene ribadita la richiesta di escludere dal perimetro del Pua l'area di carico e scarico delle merci a servizio di quest'ultima, al fine di evitare limitazioni alle caratteristiche funzionali della nuova viabilità di collegamento. A tal proposito, si è convenuto con i proponenti, di assoggettare a uso pubblico l'area in questione mediante la costituzione di servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Napoli (vedi art. 7 della Convenzione).

Inoltre viene richiesto di localizzare le rampe di accesso al parcheggio della *Città del libro* nell'ambito delle strade private di accesso, evitando di impegnare aree pubbliche della via Matteotti.

Si fa presente, inoltre, che l'Ufficio Lavori Pubblici del comune di Cercola, con nota n. 20013 del 27.10.2008 (**all. 13**) ha comunicato che sta procedendo all'approvazione di un Pua compreso tra via Matteotti e via Argine, la cui viabilità di progetto prevede, tra l'altro,

alcune inserzioni su via Matteotti e una rotatoria su via Argine, posta sul territorio comunale di Cercola, al confine con il comune di Napoli. Pertanto ha richiesto un incontro tecnico al fine di addivenire a soluzioni progettuali condivise. A seguito dell'incontro avvenuto tra i rappresentanti dell'Ufficio Lavori pubblici del comune di Cercola, del *servizio Pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto*, del *servizio Pianificazione esecutiva aree di recente formazione* e i progettisti del piano, in data 18.11.08, si è concordato di istituire un tavolo tecnico al fine di individuare, nella fase di elaborazione dei progetti esecutivi, una soluzione condivisa per la sistemazione complessiva di via Matteotti e dell'incrocio con via Argine, così come richiesto con nota n. 22723 del 19.11.2008 (**all. 14**) dal suddetto Ufficio tecnico del Comune di Cercola.

In merito agli aspetti connessi al traffico, il Servizio Traffico e viabilità ha espresso parere favorevole al piano, con nota n. 1540 del 10.11.2008 (**all. 11**), condizionato alla soluzione, nelle successive fasi progettuali, delle seguenti problematiche:

- relativamente al secondo tratto della nuova strada di collegamento tra via Woolf e via Matteotti, si rileva che la strada non prevede la presenza del marciapiede nella parte antistante l'area di carico e scarico merci; inoltre la pendenza del percorso, pari al 9%, appare in contrasto con le norme previste dal DM Ministero dei Lavori pubblici 14 giugno 1989 n.236, cui rimanda il Dpr 24 luglio 1996 n.503 (*“Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”*); l'innesto su via Matteotti non appare ben risolto sotto il profilo della sicurezza stradale.
- per quanto attiene alle strade di collegamento interne all'area, la fruizione in alcune ore della giornata, esclusivamente pedonale di parte delle stesse determina l'utilizzo del tratto in prossimità di via Argine unicamente come accesso al parcheggio a raso. Pertanto, in talune ore, la strada di progetto si trasformerà in un passo carraio, con sbarramento materiale dell'accesso e conseguente creazione di accumulo sulla carreggiata di via Argine. Inoltre, la fruizione pedonale degli altri tratti stradali, solo in talune ore della giornata, potrebbe determinare problemi di sicurezza per i pedoni, a collegamento aperto delle strade interne al lotto.

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Ambiente – U.O.I. agenti fisici inquinanti Rumore e vibrazioni, con nota n. 5643 del 23.12.2008 (**cf. all. 4**), ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- Prima dell'inizio dei lavori, l'acquisizione della prevista autorizzazione in deroga ai limiti delle sorgenti sonore per i cantieri edili;

al completamento dell'intervento:

- la verifica del rispetto dei limiti sonori assoluti e differenziali, per le emissioni acustiche dovute agli impianti a servizio dell'edificio;
- il collaudo dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- l'eventuale realizzazione di opere di mitigazione, necessarie al rispetto delle normative vigenti in materia di acustica ambientale.

L'*Autorità di bacino nord-occidentale della Campania*, con delibera n. 150 del 17.12.2008 (**cf. all. 6**), ha espresso parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:

- effettuare la verifica idraulica del sistema di smaltimento delle acque di pioggia considerando un periodo di ritorno pari almeno a $T=20$ anni;
- la verifica di congruità dei recapiti finali delle acque di pioggia e reflue dovrà essere effettuata dall'Ente Gestore degli stessi;
- valutare la sostenibilità dell'approvvigionamento idrico e la possibilità di utilizzo di acque meno pregiate;
- il sistema di utilizzo delle acque meteoriche, per il principio della razionalizzazione dell'impiego delle risorse idriche, dovrà essere dimensionato in ottemperanza al decreto legislativo 152/2006 e alla Delibera di Giunta Regionale n. 659 del 18.04.2007 pubblicata sul BURC n. 33 del 18.06.2007 alla quale dovrà farsi riferimento anche relativamente agli aspetti di permeabilità delle aree esterne;
- inoltre, alla luce della pubblicazione delle nuove "Norme Tecniche delle Costruzioni" di cui al DM 14.01.2008, pubblicato sulla G.U.R.I. del 04.02.2008 si chiede all'Amministrazione Proponente di verificare, ai sensi dell'art. 20 della Legge 31/2008 (Decreto mille proroghe), se per gli interventi proposti debba essere applicata la nuova normativa, nel qual caso gli studi geotecnici, le verifiche geotecniche e il dimensionamento delle strutture dovranno essere adeguati a quanto previsto dal suddetto DM 14.01.2008.

In merito agli aspetti sanitari, L'ASL Napoli 1 Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. n. 911/M del 22.09.2008, ha espresso parere favorevole con nota n. 2068/SISP del 23.12.2008 (**cf. all. 5**) a condizione che, nel rispetto di quanto riportato nel decreto legislativo 152/06, venga caratterizzata l'area dell'intervento verificandone la sua eventuale bonifica e che vengano presentati ad approvazione del piano i progetti definitivi delle strutture che si andranno a realizzare per l'espressione dei pareri di competenza.

In merito agli aspetti relativi alle *aree a verde di quartiere* il Servizio Gestione del verde pubblico, con nota n. 1785 del 09.10.2008 (**all. 15**), ha espresso parere favorevole, subordinato, nelle successive fasi di progettazione, all'adeguamento delle seguenti prescrizioni:

- il doppio filare di pini previsto dal progetto nella sistemazione del verde di pertinenza stradale lungo via Argine, contrasta con il disposto dell'art. 26 del regolamento del C.D.S.;
- il progetto di sistemazione a verde sul solaio di copertura dei parcheggi pertinenziali realizzati nei piani interrati dell'edificio residenziale e dell'attività ricettiva, dovrà essere predisposto da un dottore agronomo, giust. art. 6 del D.P.G.R.C. N. 381/03, e redatto secondo le prescrizioni dell'art. 49 della Lr 16/04;
- la rete della pubblica illuminazione, interrata nelle "bande vegetali", interferisce con gli apparati radicali degli alberi e rappresenta un rischio per le lavorazioni. Il tracciato dovrà quindi essere spostato all'esterno;
- per la migliore definizione dello stesso il progetto esecutivo che riguarda le sistemazioni a verde dovrà essere preventivamente vagliato per le rispettive competenze dal Servizio Manutenzione urbana della Municipalità e dal Servizio Gestione del verde pubblico.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alle *attività commerciali per la grande e media distribuzione*, il servizio Commercio al dettaglio della Direzione centrale 8 - Sviluppo Commerciale, artigianale e turistico, ha espresso parere favorevole, in sede di conferenza dei servizi, ribadito con nota n. 923 del 21/10/2008 (**all. 16**), in quanto la prevista struttura di grande distribuzione è localizzata su un'area ricadente in zona dichiarata compatibile con tale collocazione dallo Strumento comunale di intervento approvato con delibera consiliare n. 46/2001. Con la suddetta nota si richiede, considerato che il lotto di progetto ricade in

un'area contigua a quella del Palaeventi, nell'ambito della quale è prevista anche la realizzazione di un centro commerciale, un approfondimento che chiarisca il grado di interazione delle iniziative anche rispetto all'offerta merceologica.

In merito agli aspetti relativi *agli impianti a rete e sottoservizi* il dirigente del Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi, rilevando che allo stato l'intervento non è in conflitto con la pianificazione triennale del servizio Strade, ha espresso, con nota 4892 del 27.10.2008 (**all. 17**), il proprio parere favorevole con le seguenti osservazioni:

- le opere stradali devono essere conformi al DM Infrastrutture e Trasporti n. 6792 del 11.05.2001;
- relativamente agli impianti di illuminazione, ai fini della consegna al Comune di Napoli, dovranno essere rispettate le procedure indicate nella circolare prot. 4138 del 12.10.2006, allegata al parere, tenendo conto che gli sviluppi tecnologici in materia comportano continui aggiornamenti e che pertanto sarà necessario confrontarsi con il proprio servizio, in fase esecutiva, per l'acquisizione delle ultime indicazioni in merito al risparmio energetico, al contenimento dei consumi, alla sicurezza degli impianti e alla loro uniformità e/o compatibilità con quelli esistenti, oltre agli aspetti tecnici di inserimento in rete.

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* il Servizio Sicurezza geologica e sottosuolo con nota n.1114 del 23.10.2008 (**all. 18**), ha espresso il proprio parere favorevole, con le seguenti osservazioni:

- predisporre e implementare un Piano di monitoraggio di tipo topografico, al fine di valutare le interferenze indotte dall'opera in costruzione nell'intorno del sito di intervento, verificandone la compatibilità con le ipotesi progettuali;
- acquisire il parere di compatibilità dal servizio Fognature in considerazione degli apporti idrici derivanti dai fabbricati;
- le fondazioni della costruenda opera, scelte in modo opportuno in termini di dimensionamento e di profondità di attestamento (tenuto conto della presenza di livelli torbosi, particolarmente compressibili) non dovranno procurare sollecitazioni alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essa contigui evitando ogni

sconfinamento di manufatti strutturali (pali, tiranti, ecc.) in proprietà aliene, pubbliche e/o private;

- le variazioni allo stato tensionale indotte dall'opera a farsi andranno opportunamente valutate in termini di interferenza con le strutture esistenti nell'intorno, e comunque contenute all'interno della proprietà;
- durante la fase di realizzazione dei lavori, gli scavi andranno protetti con opportune opere provvisorie, prevedendo altresì efficaci sistemi di drenaggio delle acque meteoriche.

In merito agli aspetti connessi alla *verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria* il Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici ha espresso, con nota n. 2743 del 13.10.2008 (**all. 19**), il proprio parere favorevole in merito alla sussistenza delle condizioni generali di fattibilità dell'intervento, con le seguenti osservazioni:

- in considerazione delle immissioni lungo via Argine previste dalla proposta, che avvengono nel Collettore fognario di Primo Ordine denominato *Levante*, si ritiene necessario concentrare dette immissioni in un unico punto caratterizzato da idoneo manufatto;
- le quote di immissione nei manufatti pubblici devono essere contenute sempre nel terzo superiore;
- la pendenza longitudinale del manufatto fognario deve essere tale da non indurre, in condizione di massimo riempimento, velocità superiore a 5 m/s, mentre le immissioni nei manufatti pubblici devono sempre avvenire con angoli planimetrici non superiore a 30°.

In merito agli aspetti relativi alla compatibilità sismica, il *Settore Provinciale del Genio Civile, Area generale di Coordinamento, Lavori Pubblici – Opere Pubbliche della Regione Campania* ha espresso, con nota n. 2009.0047543 (**cf. all. 7**) parere favorevole di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83 e art. 89 del Dpr 380/2001 in quanto le previsioni urbanistiche del piano “..... sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche riportate nella documentazione prodotta, fatto salvo l'obbligatorietà dell'approfondimento delle indagini geognostiche, geofisiche e geotecniche di carattere puntuale, da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva del progetto”.

In merito alla utilizzazione dell'area demaniale lungo via Argine, il *Settore Provinciale del Genio Civile della Regione Campania*, con nota n. 0841326 del 10.10.2008 (**all. 20**) ha espresso parere favorevole in quanto i lavori previsti sull'area non sono in contrasto con il regime idraulico del canale tombato, fatta salva la verifica statica dei passaggi di progetto, rilevando che, poiché risulta una concessione già rilasciata alla soc. Idis srl, con la condizione del solo utilizzo a verde e per mq 2.100, è necessario che sia prodotta nuova richiesta dalle società interessate.

In merito allo *schema di convenzione*, i proponenti si impegnano alla cessione, in favore del Comune di Napoli ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di aree per complessivi mq 13.146. Inoltre i proponenti si obbligano alla realizzazione ed al trasferimento delle opere di urbanizzazione previste (nuova viabilità pubblica, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici), per complessivi mq 17.006, comprensivi della sistemazione della fascia demaniale. Relativamente al fabbisogno residuo di aree per mq 5.172, i Proponenti si impegnano ad assolvere agli obblighi di cui al DM 1444/68, mediante la "monetizzazione" sia del valore di acquisizione delle aree dovute - valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente agenzia del territorio - sia della realizzazione delle relative opere per un importo complessivo stimato pari a €1.322.680,17.

Pertanto si ritiene che lo schema di convenzione proposto risulti rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte dei proponenti, degli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/68.

Congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione. Il costo, stimato dai proponenti, delle opere di urbanizzazione è complessivamente pari a €1.998.679,19.

I suddetti costi delle urbanizzazioni (di cui alla stima d'elaborato R.12bis) risultano maggiori rispetto a quelli risultanti dai costi parametrici riportati nella Relazione della *variante* (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferito al periodo gennaio 1999 – settembre 2008), pari a €1.925.251,47.

4. Conclusioni

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

Il dirigente

arch. Mario Moraca

Il responsabile del procedimento

arch. Pasquale Antignano

5. Allegati