



## Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

Il dirigente

Oggetto: Relazione istruttoria sul Piano urbanistico attuativo, avente valore di piano di recupero, ai sensi della Legge regionale Campania n. 16/2004 s.m.i. relativo all'area ex Nato di Bagnoli, proposto dalla Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia.

### Premessa

A partire dalla dismissione dell'insediamento militare nell'ex Area nato di Bagnoli (ex Collegio Ciano), avvenuta il 30/9/2013, il servizio di Pianificazione urbanistica generale ha attivato una serie di iniziative volte all'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti per l'area che di seguito si sintetizzano.

All'approssimarsi della dismissione militare del complesso programmata entro il settembre 2013, la Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia (FBNAI o Fondazione) emanò un avviso pubblico "per manifestazione di interesse all'utilizzo del complesso immobiliare sito in Napoli - Bagnoli", invitando a presentare le proposte di utilizzo entro il 12/3/2013.

In tale occasione il Sindaco depositò presso la Fondazione la proposta per l'utilizzo del complesso dell'ex Collegio Ciano. Proposta che prevedeva il riuso dell'intero complesso, in coerenza con le previsioni urbanistiche che disegnano un insediamento multifunzionale riconnesso ai quartieri di Bagnoli e Fuorigrotta ed era finalizzata a destinare l'area a funzioni pubbliche integrate con attività rivolte ai giovani, incentrate sulla formazione, la ricerca, la cultura, lo sport, il tempo libero e la ricettività giovanile. La proposta, inoltre, coinvolgeva anche le aree agricole della Collina di San Laise e prevedeva il coinvolgimento nella gestione di cittadini, associazioni e cooperative, di concerto con istituzioni scolastiche e universitarie, realizzando una serie di orti urbani con finalità didattiche e di sperimentazione ambientale.

In tale proposta il complesso, ispirandosi ad altre esperienze europee, doveva assumere un accentuato carattere di ecosostenibilità con la creazione di un campus che potesse ospitare giovani provenienti da altri paesi, con uno studentato internazionale e un ostello giovanile, consentendo ai giovani di partecipare ad attività formative e contestualmente godere degli spazi collettivi attrezzati con impianti sportivi, biblioteche multimediali, laboratori per attività artigianali, attività teatrali etc.

Con nota PG/426729 del 29/5/2013 i Servizi hanno approfondito, su richiesta dell'Assessorato la normativa urbanistica, chiarendo che "il Pua deve essere attivato a seguito della dismissione del complesso da parte della Nato, al fine di garantire la quota di attrezzature che la Variante assegna all'area dell'ex Collegio" e concludendo che "la presentazione da parte dell'Amministrazione di un Pua di iniziativa pubblica potrebbe recare vantaggi rilevanti alla collettività".

A seguito di riunioni tecniche sul tema, con nota PG/485504 del 18/6/2013 i Servizi trasmettevano il documento tecnico "Possibilità di riuso del Complesso dell'ex Collegio Ciano e di valorizzazione a fini agricoli della Collina di San Laise", finalizzato a fornire un quadro tecnico di riferimento sulle "possibilità di riuso dell'area - anche in prospettiva breve - attesa l'imminente dismissione". In tale documento si chiariva che la disciplina urbanistica "prefigurando l'attuale momento di dismissione, ha previsto il ricorso a Piano urbanistico attuativo - com'è regola per le aree dismesse (...)" e si delineava un doppio scenario di azione: "- la necessità di procedere a tutti gli approfondimenti cui si è fatto cenno e di avviare le fasi di redazione del Pua, fermo restando l'obbligo di verificare tutto quanto occorre sotto il profilo ambientale; - la possibilità di procedere al rapido utilizzo a fini sociali di gran parte delle aree per le quali la primitiva destinazione e l'assenza di trasformazioni intervenute possano configurare conformità allo strumento urbanistico nelle more della redazione del Pua".

Con tali finalità, il Documento tecnico ipotizzava "un percorso progettuale e attuativo differenziato in fasi e che utilizzi sia gli strumenti dell'attuazione diretta delle previsioni di Prg, sia quello della redazione di un piano attuativo, in conformità alla Variante per la Zona Occidentale. In questo modo potrebbe essere possibile avviare secondo tempi diversi a partire dalla dismissione del

*complesso da parte della NATO iniziative coordinate finalizzate ad attuare l'idea portante della proposta, ovvero il Complesso dell'ex Collegio Ciano come grande attrezzatura di carattere sociale".*

*In particolare, nelle fasi iniziali si prevedeva: "predisposizione di una proposta globale (Masterplan) e avvio della redazione del Pua per l'area dell'ex Collegio; predisposizione delle convenzioni per l'anticipazione delle attrezzature pubbliche nelle more della redazione del Pua (Sport e spazi pubblici del Collegio)".*

*Il Documento proponeva che "il Masterplan potrebbe anche assumere i contenuti di preliminare di Pua, stabilendo, in linea di massima, le destinazioni d'uso da includere all'interno dell'ex Collegio".*

Nel 2013 veniva concordato tra Comune di Napoli, FBNAI e Regione Campania un Protocollo di Intesa relativo alla collaborazione istituzionale finalizzata a favorire, attraverso l'individuazione di procedure adeguate, il raggiungimento di obiettivi condivisi circa la riqualificazione del complesso dell'ex Collegio Ciano. Tale Protocollo veniva sottoscritto in data 4/11/2013 dalla FBNAI e dal Comune. Nel Protocollo è specificato che *"è interesse del Comune e della Fondazione evitare ogni soluzione di continuità nell'utilizzo del Complesso, dopo il rilascio da parte del Comando JFC Naples, sia per evitare che il Complesso, oggi in buone condizioni di uso in quanto regolarmente mantenuto durante il periodo della locazione, possa essere oggetto di vandalizzazione, sia per consentire alla città di vivere i luoghi anche con manifestazioni, eventi culturali, eventi sportivi, ecc., sia per rendere l'area un polo attrattivo per l'intera cittadinanza ed in particolare per quella residente nei quartieri di Bagnoli e Fuorigrotta".* Si prevedeva di *"dare avvio, secondo tempi diversi, a partire dalla dismissione del complesso da parte della Nato, ad iniziative coordinate finalizzate ad attuare l'idea portante della proposta, ovvero il Complesso dell'ex Collegio Ciano come complesso attrezzato di proprietà della Fondazione fruibile anche dalla collettività per garantire:*

- la valorizzazione del complesso immobiliare dell'ex Collegio Ciano, secondo le previsioni del Prg;*
- il convenzionamento, mediante accordi pubblico-pubblico, per l'utilizzo delle aree e dei fabbricati esistenti nel Complesso, per il soddisfacimento delle finalità istituzionali della Fondazione;*
- l'attuazione, mediante intervento diretto, nelle aree della collina di S. Laise, a titolo esemplificativo, di orti urbani e didattici, e comunque progetti di valorizzazione naturalistica del sito".*

Il Protocollo prevede anche, all'art. 2, il ricorso ad accordi di cui all'art. 15 della L. 241/1990, nei quali *"si indicheranno le forme di collaborazione tra le parti sia tecnica che amministrativa, e si individueranno le fasi attraverso le quali procedere, che dovranno contenere:*

- la previsione di un Masterplan nel quale indicare, in linea di massima, la complessiva utilizzazione delle aree e dei fabbricati esistenti, che tenga conto delle proposte già pervenute alla Fondazione a seguito della manifestazione di interesse coerenti con le utilizzazioni previste con il comma 7 dell'art. 30 della Variante occidentale del Prg;*
- le modalità di utilizzo delle diverse attrezzature già esistenti da parte delle fasce deboli della popolazione, che saranno inserite dalla Fondazione nei contratti di locazione indicati nel Masterplan;*
- le modalità di utilizzo della Collina di San Laise;*
- le modalità di potenziamento del trasporto pubblico da e verso il complesso".*

A seguito della sottoscrizione del Protocollo, si sono svolti numerosi incontri con i rappresentanti della FBNAI e del Comune al fine di delineare un percorso di attuazione condiviso di tale strumento. La FBNAI con nota prot. 2015/1533 del 29/5/2015 trasmetteva all'Assessorato una prima ipotesi di Masterplan per la quale i servizi della Direzione Pianificazione e gestione del territorio – sito Unesco e dell'Avvocatura Area legale amministrativa, evidenziavano l'incongruenza della proposta (nota PG/502265 del 22/6/2015) richiedendo, di fatto, la revisione del Masterplan proposto.

Con nota PG/519507 del 26/6/2015 l'Assessorato chiedeva al gruppo di lavoro che aveva formulato le suddette osservazioni e prescrizioni, *"di predisporre, al solo fine di offrire una opportuna collaborazione alla FBNAI, della quale siamo, a norma dello Statuto, componenti del CdA, un documento che ripercorrendo la storia del complesso, le previsioni del Prg, lo stato attuale, gli accordi di collaborazione con il Comune di Napoli (Protocollo d'Intesa-concerto del 1/12/2013) ipotizzi i possibili scenari di destinazione d'uso degli edifici dell'ex Collegio Ciano, in relazione alla disciplina urbanistica vigente".*

La FBNAI con nota prot. 2015/2322 del 23/7/2015 richiedeva all'Assessorato un incontro operativo successivamente tenutosi in data 31/8/2015, nel corso del quale veniva illustrata l'ipotesi di Masterplan dei servizi, nota PG/664671 del 31/8/2015, costituita da una Relazione *"Scenari di destinazione d'uso per l'ex Collegio Ciano"* e da un elaborato grafico *"Ipotesi di scenario delle destinazioni d'uso"*.

Sulla base di tale documento, la FBNAI produceva una seconda ipotesi di Masterplan (prot.

2015/3571 del 11/12/2015) per la quale venivano ancora richieste integrazioni e formulate prescrizioni in merito al contenuto del Masterplan e delle convenzioni proposte.

A valle di ulteriori incontri, con nota PG/117087 del 10/2/2016 l'Assessorato trasmetteva al Commissario della FBNAI ultime prescrizioni che *"ci consentiranno di approvare il Masterplan e le convenzioni tipo con atti formali dei due Enti"*.

Tuttavia, il punto di intesa raggiunto non veniva, però, formalizzato dalla Fondazione.

In data 19/2/2016 la proposta di Masterplan dell'Amministrazione è stata presentata nell'ambito di una Assemblea pubblica tenutasi presso la sede della Municipalità 10, a cui partecipavano cittadini, associazioni, studenti e movimenti. Nel corso dell'assemblea veniva illustrata la proposta di Masterplan dell'Amministrazione.

Successivamente, l'Amministrazione ha approvato con la delibera di Giunta n. 175 del 16/3/2016 il Masterplan, avente valore di preliminare di Piano urbanistico attuativo (Pua), e la convenzione tipo tra Comune di Napoli e Fondazione.

Il Masterplan si propone di disciplinare la fase di avvicinamento al Piano urbanistico attuativo, consentendo nelle more, la vita del complesso mediante l'apertura di una quota delle attrezzature esistenti o recuperabili mediante interventi edilizi limitati alla manutenzione straordinaria. Il Masterplan delinea i caratteri del nuovo insediamento, che viene a configurarsi come una grande attrezzatura, sostenibile e ambientalmente compatibile, di carattere sociale rivolta principalmente ai giovani e completamente fruibile alla cittadinanza. In particolare, la grande piazza centrale del complesso, nella quale ospitare eventi e manifestazione aperte alla cittadinanza, assume un carattere simbolico nell'operazione di apertura alla città del complesso.

### **L'iter di predisposizione della proposta di piano urbanistico attuativo**

Ai fini della predisposizione della proposta di piano attuativo, si è operato mediante tavoli tecnici e incontri pubblici, finalizzati a promuovere la partecipazione della Municipalità 10 e di tutti i cittadini e le Associazioni alla redazione del piano.

La redazione della proposta di piano e, in particolare, la definizione delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti è stata supportata da un percorso partecipato teso a condividere le scelte a base del piano con la collettività, ricevendo idee, proposte, osservazioni che sono state tenute in conto nella redazione del piano.

In data 2/8/2017 la FBNAI ha consegnato una serie di elaborati costituenti una prima bozza del Piano urbanistico attuativo relativo all'area ex Nato.

I risultati della partecipazione sono stati raccolti in un elaborato *"Documento schede di ascolto (raccolte al 31/7/2017)"* che contiene una sintesi delle schede di ascolto, con le quali i cittadini partecipanti agli incontri hanno proposto funzioni, attività e riflessioni inerenti la redazione del Pua. Su tali elaborati è stata condotta una prima istruttoria dei servizi Pianificazione urbanistica generale, Sportello unico per l'edilizia e Avvocatura comunale (per gli aspetti giuridici inerenti la convenzione).

Nel frattempo si sono continuati a svolgere gli incontri pubblici con la cittadinanza.

In particolare, la Municipalità 10 ha approvato nel maggio del 2018 un documento programmatico contenente una *"Mozione per il riutilizzo dell'area ex Nato a fini di bene comune"*, del quale si è tenuto ampiamente conto soprattutto per la definizione delle funzioni da prevedere all'interno del piano attuativo.

A fronte degli incontri svoltisi su tale prima proposta e del recepimento delle indicazioni fornite dagli uffici, con nota PG/416578 dell'8/5/2018, la FBNAI ha trasmesso al Servizio Pianificazione urbanistica generale una seconda consegna degli elaborati del Pua.

Con nota PG/445205 del 16/5/2018 il servizio Pianificazione urbanistica generale ha richiesto gli elaborati del Pdr ai fini della Valutazione ambientale strategica.

Successivamente, in data 5/7/2018 si è svolta, presso l'Assessorato una riunione tra il gruppo di lavoro dell'Amministrazione e i progettisti incaricati della redazione del Pdr nella quale sono stati anticipati e discussi i contenuti dell'istruttoria svolta dagli uffici sugli elaborati tecnici costituenti la proposta di piano, trasmessi con nota PG/2018/416578.

A valle della riunione, con nota PG/632920 del 9/7/2018, il servizio Pianificazione urbanistica generale ha richiesto la razionalizzazione dei contenuti e della sequenza degli elaborati grafici, al fine di semplificare la lettura delle regole di recupero da applicare all'istruttoria degli interventi che deriveranno dall'approvazione del Pua.

Successivamente, la FBNAI ha riscontrato trasmettendo gli elaborati aggiornati con nota PG/701553 del 31/7/2018.

Il successivo lavoro è stato incentrato sulla definizione dello schema di convenzione del Pua e in data 22/10/2018 si è svolta presso l'Assessorato un'ulteriore riunione finalizzata ad approfondire i contenuti dello schema di convenzione e a richiedere ultime precisazioni su alcuni elaborati e sulle norme tecniche del Pua.

Lo schema di convenzione è stato trasmesso mediante pec del 6/3/2019, acquisita con PG/218995 del 7/3/2019, unitamente a un parere legale relativo ai punti della convenzione riguardanti le

fidejussioni e le penali.

La FBNAI, con le note PG/228089 del 11/3/2019 e PG/246701 del 15/3/2019, ha infine trasmesso ulteriori integrazioni aggiornando la relazione di piano, le norme tecniche di attuazione e alcuni elaborati.

### **L'area oggetto della proposta di Pua**

L'area oggetto di intervento del Pua, riportata nell'elaborato EP.1, è ubicata nell'area occidentale della città, nel quartiere Bagnoli della Municipalità 10 - Bagnoli Fuorigrotta, e corrisponde al complesso edilizio dell'ex Collegio Ciano sito in Viale della Liberazione di proprietà della Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia.

L'area in oggetto confina sia a nord che a ovest con i terreni agricoli della Collina di San Laise, di proprietà della FBNAI, a est con il centro Ippico e a sud con proprietà aliene e del proponente.

L'area oggetto del Pdr coincide con la sottozona nAb della Variante per la zona occidentale, assoggettata a pianificazione attuativa. Tuttavia, il Pdr considera anche alcune "aree funzionali aggregate" che presentano strette relazioni di continuità spaziale e funzionale con le aree ricadenti in sottozona nAb.

Tali aree comprendono la parte finale del Viale della Liberazione - in quanto urbanizzazione strettamente connessa all'area del Pdr - e alcune piccole porzioni di aree ricadenti in zona agricola che completano marginalmente la perimetrazione dell'ex complesso Ciano. Va evidenziato, infatti, che la perimetrazione del complesso fu fatta all'epoca della redazione della Variante occidentale su cartografie che riportavano le aree militari campite da retinature e pertanto, seppure per piccole porzioni, la perimetrazione della sottozona risulta non perfettamente coincidente con l'effettivo perimetro del complesso.

Tuttavia su tali aree marginali il Pdr non incide significativamente essendo rappresentate per la quasi totalità da spazi aperti.

Pertanto, l'area del Pdr è così composta:

- area ricadente in sottozona nAb, di superficie pari a circa 195.829 mq;
- aree funzionali aggregate:
  - viale della Liberazione, per una superficie di circa 9.045 mq;
  - aree marginali ricadenti in area agricola, per una superficie complessiva di circa 3.621 mq.

Nell'area sono presenti numerosi manufatti, la gran parte dei quali riconducibili all'impianto originario del complesso del 1939. Sono tuttavia presenti alcuni edifici realizzati durante il periodo di permanenza della base NATO. Va precisato che la realizzazione di tali edifici fu fatta dal Comando Militare JFC Naples, conduttore degli immobili suddetti, in regime di totale autonomia.

Ne discende che come spartiacque per la definizione della legittimità delle volumetrie è stato preso a riferimento il verbale di riconsegna del 30/9/2013 alla FBNAI del complesso redatto in contraddittorio e riportante lo stato di fatto di tutti gli immobili presenti nell'area all'atto della dismissione dell'utilizzazione militare del complesso.

Gli elaborati del Pdr approfondiscono nel dettaglio le consistenze edilizie, distinguendo quelle appartenenti all'impianto originario, seppure modificate dal Comando JFC, da quelle invece realizzate in epoca successiva.

Dal punto di vista catastale il complesso dell'ex area NATO interessato dal Pdr corrisponde alle particelle censite al NCT foglio 203, n. 213, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 248, 250, 238, 252, a cui si aggiungono piccole parti delle particelle nn. 38, 212.

Inoltre gli immobili interessati dal Pua risultano al catasto fabbricati alla sezione CHI, foglio 20, particella n. 213.

### **Disciplina urbanistica vigente e vincoli**

L'area interessata dalla proposta di Pua ricade in zona nA - *insediamenti di interesse storico*, sottozona nAb - *agglomerati urbani di impianto otto-novecentesco*, disciplinati dagli artt. 4 e 5 delle norme di attuazione della Variante al Prg per la Zona Occidentale.

L'area ricade nel perimetro dell'ambito n. 8 Nato disciplinato dall'art. 30 delle norme tecniche. La normativa assoggetta la sottozona nAb relativa all'ex Collegio Ciano a Piano urbanistico attuativo (art. 30, comma 3).

Il Pdr, ai sensi del comma 3, "definisce la quota di attrezzature ricettive da prevedere, nel quadro del dimensionamento stabilito dal successivo comma 7".

Il comma 7 dell'art. 30 stabilisce la gamma delle utilizzazioni compatibili e prevede che: "Per quanto riguarda le utilizzazioni, sono ammesse attrezzature di servizio di livello cittadino, attività di ricerca produttive e terziarie, attività commerciali, attrezzature ricettive, residenze speciali. Nel

*complesso tali funzioni potranno impegnare al massimo ½ dei volumi esistenti, dovendo i restanti volumi essere ceduti per attrezzature pubbliche”.*

In riferimento alla tempistica inerente l'obbligo di redazione del piano attuativo, va ricordato che l'art. 30 comma 1 indica tra gli obiettivi per l'ambito, tra gli altri, *“la riqualificazione, a seguito di dismissione, degli immobili occupati dalla Nato”.* In tal senso la Relazione della Variante chiarisce, in riferimento al soddisfacimento del fabbisogno degli ambiti limitrofi a quello di Nato, che le aree necessarie sono state reperite nell'ambito n. 8 (nel quale il Collegio ricade) *“in parte nelle aree poste a cavallo di Viale Giochi del Mediterraneo, parte nell'ex Collegio Ciano, nel momento in cui i relativi edifici risulteranno disponibili per altri usi”.* Inoltre: *“Per le attrezzature di interesse comune vale, analogamente, l'obiettivo di reperire spazi di modesta entità a diretto contatto con le residenze e maggiori concentrazioni di aree, anche in ambiti limitrofi a quelli di riferimento, per la localizzazione di quei servizi compatibili con raggi di percorrenza maggiori. È prevista a questo scopo l'utilizzazione di aree nell'ambito di Coroglio e su viale Giochi del Mediterraneo, oltre al recupero di volumi esistenti nell'ex collegio Ciano”.*

Pertanto, il piano attuativo deve essere attivato a seguito della dismissione del complesso da parte della Nato, al fine di garantire la quota di attrezzature che la Variante assegna all'area dell'ex Collegio.

Si evidenzia, infine, che la Tabella n. 16 *“Aree individuate per le attrezzature di quartiere Ambiti Diocleziano, Terracina, Mostra, NATO”* della Relazione della Variante al Prg per la Zona Occidentale definisce il dimensionamento degli standard di quartiere ai sensi del DM 1444/1968 all'interno della NATO come di seguito specificato: 15.000 mq di istruzione, 5.217 mq di interesse comune, 20.000 mq di spazi pubblici, per un totale di 40.217 mq di attrezzature di quartiere.

In riferimento al quadro dei vincoli esistenti sull'area oggetto del Pua, si evidenzia quanto segue.

L'area del Pdr risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs n. 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 6 agosto 1999, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939.

L'area rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, come risulta dalla tavola W5 della Variante occidentale.

Rispetto ai vincoli geomorfologici e idrogeologici, l'area in argomento è parzialmente interessata da area a bassa instabilità, mentre il Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche individua le aree a corona del Collegio come aree di Alta tutela ambientale. Tale vincolo interessa solo per piccole parti l'area sottoposta a Pua.

L'area del Pua ricade in piccola parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n. 466 del 21/10/2015 (BURC n. 62 del 26/10/2015), nella carta del rischio da frana in parte R2 rischio medio ed in parte R3 rischio elevato.

L'area ricade, inoltre, nel Piano di bonifica regionale in quanto già ricadente all'interno del sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Bagnoli - Coroglio individuato ai sensi del Dlgs n. 152/2006 s.m.i. prima della riduzione del perimetro avvenuta nel 2014.

Infine, rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24/6/2016.

Risulta, inoltre, sussistente la tutela di cui alla parte II dello stesso Dlgs (Beni culturali), nel senso che gli immobili originari, in quanto di proprietà di soggetto riconducibile all'elenco di cui al comma 1 dell'art. 10 e in quanto realizzati da oltre 70 anni, possono rientrare nella procedura prevista all'art. 12 (verifica di interesse culturale). La verifica di interesse culturale, come si rileva dalla Relazione del Pdr, risulta già avviata dal 2014 e tuttora in corso.

### **Descrizione sintetica della proposta di Pua**

Il Proponente FBNAI, ai sensi dell'art. 30 comma 3 delle norme di attuazione della Variante Occidentale e dell'art. 26 comma 5 e art. 27 della Legge Regionale della Campania n.16/04, ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area ex NATO a Bagnoli.

Il piano urbanistico attuativo, così come proposto è da configurarsi come “piano di recupero” (Pdr) ai sensi della Legge 457/1978 in quanto lo stesso prevedendo la conservazione e il restauro dell'impianto e dei manufatti originari, nonché il recupero e il restauro degli spazi aperti risulta coerente con le finalità della Legge 457/1978. Gli articoli 27 e 28 della Legge 457/1978 prevedono che la predisposizione di piani di recupero è subordinata alla previa individuazione da parte del Consiglio Comunale delle zone di recupero. Nella fattispecie il riconoscimento dell'ambito NATO e della zona nAb in esso compreso quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978 è da ricondursi con le determinazioni del Consiglio che con l'approvazione della Variante Occidentale che ha espressamente previsto nella scheda 4 relativa all'ambito 8 Nato gli “indirizzi per il piano di recupero e la progettazione”.

Tale Piano, con valore ed effetti di Piano di recupero è redatto ai sensi degli artt. 26, 27 della legge

regionale 16/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Inoltre, il piano risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della Lr 16/04 in quanto i proponenti risultano unici proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi e quindi detengono il 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal Pdr, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 art. 27 e ss.mm.ii. A tale scopo FBNAI ha fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di provenienza di tale immobile.

La finalità complessiva della proposta di Pdr, infatti, consiste nella riqualificazione complessiva dell'ex base militare NATO e nella realizzazione di un'attrezzatura collettiva di scala metropolitana, integrata al contesto ambientale e urbano, compatibile con le esigenze di tutela dei caratteri storici del complesso.

Ciò è perseguito mediante la combinazione di destinazioni d'uso e utilizzazioni che siano contemporaneamente di rilevanza territoriale e di risposta ai bisogni della collettività locale.

Gli obiettivi posti alla base del Pdr sono così sintetizzabili:

- l'apertura della ex base militare alla città, come luogo in cui la collettività possa trovare attrezzature, servizi, spazi pubblici di libera fruizione;
- la conservazione, il restauro e la valorizzazione del patrimonio edilizio e dell'impianto insediativo storico;
- la conservazione e l'integrazione del patrimonio vegetazionale presente;
- l'integrazione del complesso con il contesto urbano;
- il rafforzamento degli originari rapporti di continuità, funzionale e paesaggistica tra il complesso e il versante collinare;
- il ripristino di elementi salienti dell'impianto insediativo oggi in parte cancellati (rapporti dimensionali, tracce delle sistemazioni a verde, percorsi viari ed allineamenti), anche mediante interventi di sostituzione, a parità di volume, dei manufatti edilizi recenti, realizzati dal Comando JFC, con nuove attrezzature coerenti con l'impianto originario e inserite nel contesto paesaggistico;
- la messa in atto di una strategia di sostenibilità ambientale mediante il contenimento del consumo energetico degli edifici, sia esistenti che di nuova costruzione; l'aumento della permeabilità dei suoli; la messa in esercizio di un ciclo virtuoso legato alla risorsa acqua, in particolare mediante sistemi di riciclo;
- la definizione di una infrastruttura ecologica, capace di salvaguardare le risorse florofaunistiche presenti, prefigurando uno scenario di progetto con esse compatibile e di promuovere la continuità tra sistemi ecologici alla scala dell'intero quartiere;
- la realizzazione di un sistema di mobilità sostenibile, sia alla scala del complesso sia alla scala delle relazioni di questo con l'intero sistema urbano, con limitazione del traffico veicolare privato e lo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile, nonché del trasporto pubblico a basso impatto ambientale.

In tema di accessibilità, l'area è come detto localizzata al termine del Viale della Liberazione dal quale risulta direttamente accessibile. I collegamenti stradali sono inoltre garantiti con la Tangenziale attraverso via Nuova Agnano, mentre altrettanto efficaci risultano le connessioni con i limitrofi quartieri di Fuorigrotta e Agnano, nonché con il nucleo di Bagnoli.

Riguardo al sistema di trasporto su ferro, l'area si trova in prossimità della fermata della Linea metropolitana 2 di Bagnoli.

Il Pdr è, dunque, finalizzato a conservare l'impianto storico dell'ex Collegio, valorizzandone il ruolo di grande attrezzatura territoriale sociale attraverso la promozione di usi e funzioni coerenti con quanto disposto dalla Variante occidentale e dal Masterplan avente valore di Preliminare di Pua. Le funzioni sono finalizzate a rendere nuovamente attrattivo il sito oggi parzialmente dismesso, rendendolo parte della città e liberamente fruibile alla cittadinanza.

Il Pdr differenzia le diverse modalità di intervento sulla base del riconoscimento dei vari tipi edilizi, mediante una normativa (interventi ammissibili e destinazioni e usi compatibili) coerente con le caratteristiche tipologiche degli edifici facenti parte del complesso.

Nella scelta delle funzioni da localizzare sono stati tenuti in conto non solo quanto già affermato nel Masterplan, ma anche le istanze pervenute dalla cittadinanza nel corso dei vari incontri pubblici. Tale modalità operativa è stata determinante se si pensa che ai sensi dell'art. 30 comma 7 della Variante occidentale almeno la metà delle volumetrie esistenti è destinata ad "attrezzature pubbliche", oltre agli standard urbanistici tabellati nella Relazione della Variante occidentale.

Per attribuire funzioni realmente utili e attrattive per la collettività a tale patrimonio di spazi e contenitori pubblici è stato necessario e fondamentale ricorrere direttamente alla cittadinanza che attivamente ha richiesto attività e possibilità di uso che hanno trovato spazio all'interno della proposta di Pdr.

Tra le richieste ricorrenti della cittadinanza si evidenzia la necessità di assicurare da un lato ampi spazi per la vita sociale del quartiere, dall'altro di promuovere le possibilità di accesso e qualificazione del lavoro, che sono diventati temi centrali della proposta di Pdr.

In particolare, gli ampi spazi destinati alle attività dei soggetti del terzo settore potranno dare un'adeguata risposta a queste richieste. Anche altre proposte, più specifiche, come l'esigenza di uno spazio per l'educazione musicale e teatrale, un'area destinata ad ambulatori dell'Asl, un osservatorio di Protezione civile sui Campi Flegrei, l'istituzione di un Osservatorio sull'architettura della città, sono tutte state ricomprese tra le possibili funzioni localizzabili nell'ex area militare Nato.

In riferimento alla scelta delle funzioni private, il Pdr ha localizzato lo studentato previsto dalla Variante occidentale in due dei grandi dormitori che affacciano sulla piazza del complesso. Lo studentato contribuisce in tal modo a caratterizzare l'intera proposta di piano come una grande attrezzatura territoriale per i giovani.

Il Pdr individua n. 15 Unità minime di intervento (UMI), di cui n. 3 UMI per attrezzature di quartiere assoggettate a uso pubblico, n. 4 UMI per attrezzature di cui al comma 7 dell'art. 30 delle norme della Variante occidentale, n. 4 UMI per urbanizzazioni primarie e ulteriori spazi aperti, n. 4 UMI destinate a interventi privati, come di seguito specificato:

A – UMI destinate ad attrezzature di quartiere da standard:

- UMI 1 – istruzione, superficie 15.218 mq, volume 27.657 mc, Slp 6.935 mq;
- UMI 2 – interesse comune, superficie 5.655 mq, volume 26.750, Slp 4.848 mq;
- UMI 3 – Parco, gioco e sport, superficie 20.105 mq, volume 2.313 mc, Slp 744 mq;

B – UMI destinate ad attrezzature di cui al comma 7 dell'art. 30 della Variante:

- UMI 4 – istruzione, superficie 3.999 mq, volume 5.740 mc, Slp 1.594 mq;
- UMI 5 – socioassistenziale, superficie 5.849 mq, volume 13.546 mc, Slp 3.660 mq;
- UMI 6 – Culturale, sociale e per l'ospitalità, superficie 16.010 mq, volume 128.258 mc, Slp 32.432 mq;
- UMI 7 – Sport, superficie 4.807 mq, volume 12.057 mc, Slp 2.627 mq;

C – UMI destinate ad urbanizzazioni primarie e ulteriori spazi aperti:

- UMI 8 – viabilità, superficie 22.180 mq;
- UMI 9 – piazza, superficie 17.512 mq;
- UMI 14 – parcheggi, superficie 13.363 mq;
- UMI 15 – connettivo, superficie 52.612 mq;

D – UMI destinate ad interventi privati:

- UMI 10 – ricerca e produzione, superficie 12.145 mq, volume 30.274 mc, Slp 7.457 mq;
- UMI 11 – ricerca, superficie 5.512 mq, volume 47.640 mc, Slp 11.200 mq;
- UMI 12 – studentato, superficie 9.615 mq, volume 96.587 mc, Slp 23.643 mq;
- UMI 13 – ricettivo, superficie 3.913 mq, volume 22.360 mc, Slp 6.399 mq.

Il Pdr, inoltre, articola le UMI in sub-UMI al fine della definizione puntuale degli interventi previsti, disciplinando nel contempo la obbligatorietà della progettazione unitaria. In particolare, è prescritta la progettazione unitaria della Umi o della sub-Umi nel caso sia previsto un intervento di sostituzione di uno o più manufatti inclusi nell'unità di riferimento. All'interno delle UMI sono comunque sempre consentiti, senza necessità di progettazione unitaria, interventi di restauro e di adeguamento.

Per gli spazi aperti sono consentiti interventi di restauro delle sistemazioni storiche e di riconfigurazione delle parti prive di valore storico-testimoniale, sulla base di un progetto unitario, cioè un progetto che rappresenti un intervento significativo d'insieme. Inoltre, è consentita la realizzazione di orti didattici, aree attrezzate per il gioco senza realizzazione di volumetrie, sempre nel rispetto dell'impianto storico degli spazi aperti e delle alberature esistenti.

Infine, si è provato a configurare una ancora maggiore ibridazione tra aree private e aree ad uso pubblico, lavorando sull'uso ai piani terra lungo il viale principale del complesso.

Di seguito si sintetizzano le previsioni di dettaglio per ciascuna UMI.

La UMI 1 ricomprende un edificio d'impianto storico (H) ed edifici recenti (B1, B4, B, B5, C1, H1, H2, H3) ed è destinata ad accogliere attrezzature per istruzione a scala di quartiere. Le volumetrie presenti nell'Unità concorrono al raggiungimento del 50% di attrezzature pubbliche prescritto dall'art. 30 della Variante occidentale. Per l'edificio H, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici. Per gli edifici di recente impianto, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con diversa sagoma, a parità di consistenza volumetrica. Nell'ambito della detta riconfigurazione, è previsto il ripristino volumetrico dell'edificio dell'ex lavanderia e la ri-sagomatura del viale di risalita verso San Laise, secondo la giacitura originaria.

La UMI 2 ricomprende i due principali edifici ad aula ("struttura unitaria") del complesso (il teatro e la chiesa, entrambi storici: edifici contrassegnati con le lettere I e R) e alcune integrazioni edilizie più recenti, costruite in prossimità del teatro (edifici I1, I2, FD, M2). Il Pdr destina questa Umi a polo delle attrezzature di quartiere, con spazi e strutture d'interesse comune. Il teatro (Umi 2.1) e gli edifici ad esso prossimi (Umi 2.2) sono destinati a funzioni culturali, artistiche e sociali e le attività religiose e assembleari in genere. Le volumetrie presenti nell'Unità concorrono al raggiungimento del 50% di attrezzature pubbliche prescritto dalla Variante occidentale. Per il teatro e la chiesa sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici. Per gli edifici di recente impianto sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di consistenza volumetrica, con diversa sagoma. La conformazione volumetrica di progetto ripercorre le tracce dei giardini d'impianto posti a valle del teatro, riconfigurando il rapporto visuale tra il viale panoramico e il mare.

La UMI 3 è costituita da spazi prevalentemente non edificati – piscina e stadio con relative pertinenze – individuati come attrezzature di quartiere, spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport. I manufatti che compongono la UMI sono individuati con le sigle D3, S, S1, S2. Le volumetrie presenti nell'Unità concorrono al raggiungimento del 50% di attrezzature pubbliche prescritto dalla Variante occidentale. Per la sub-unità 3.1 (piscina), sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di sedime e volume. Il progetto di sistemazione degli spazi aperti deve essere unitario per la intera sub-Umi ed è obbligatorio nel caso di interventi che superino la manutenzione straordinaria degli edifici. In tal caso è possibile prevedere il ripristino di sistemazioni paesaggistiche e vegetazionali storiche e l'eventuale eliminazione o modifica della vasca minore (Dwp). Nella sub-unità 3.2 (stadio) sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo per gli edifici storici (edifici S e S1: tribuna e spogliatoi); per l'edificio di servizio S2, di recente impianto, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di sedime e consistenza volumetrica.

La UMI 4 comprende due edifici storici (ex Isolamento e Infermeria femminile) rispettivamente coincidenti con le sub-Umi 4.1 (fabbricato A) e 4.2 (fabbricato C). La UMI è destinata a istruzione, sia a scala di quartiere che di tipo superiore. Le volumetrie presenti concorrono al raggiungimento del 50% di attrezzature pubbliche prescritto dalla Variante occidentale.

Sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici.

La UMI 5 è composta da manufatti disposti nei pressi del tracciato stradale panoramico che originariamente segnava la divisione tra generi all'interno del complesso (il collegio femminile e il collegio maschile). Alcuni edifici sono d'impianto storico (edifici G e F), altri sono invece stati realizzati durante l'utilizzo del complesso come base militare (edifici E1, E4, E5). Il Pdr localizza nei detti immobili funzioni prevalentemente socioassistenziali, differenziando le possibilità d'intervento in funzione del loro valore storicotestimoniale (restauro e risanamento per gli edifici storici; ristrutturazione edilizia con diversa sagoma per quelli recenti, volta alla riconfigurazione di alcuni rapporti morfologici oggi compromessi e alla definizione paesaggistica del prolungamento di Viale della Liberazione). Le volumetrie dell'UMI concorrono al raggiungimento del 50% di attrezzature pubbliche prescritto dalla variante occidentale.

La UMI 6 è composta da alcuni dei manufatti che definiscono la piazza principale, tutti d'impianto storico (edifici O, M, Q), e da piccoli edifici costruiti durante l'utilizzo militare (M1, Q1, Q3, F1 e F2). Il Pdr prevede il restauro degli edifici principali, con l'immissione di funzioni coerenti con la struttura tipologica e l'utilizzo originario. Si prevede inoltre di conservare l'impianto urbanistico delle piccole costruzioni aggiunte dai militari, consentendone la ricostruzione con caratteri architettonici contemporanei. Nell'edificio della ex scuola maschile sono consentite attrezzature di interesse generale, di rappresentanza e convegnistica (spazi per convegni, mostre e fiere) aperti al pubblico, attrezzature a supporto delle funzioni di ospitalità universitaria.

Negli ex dormitori maschili, M e Q, sono consentite strutture di ospitalità di tipo sociale convenzionata, destinate al soddisfacimento delle esigenze degli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi, dotate di ampi spazi per attrezzature di servizio. In alternativa, è possibile localizzare sedi di organizzazioni del terzo settore con funzioni conseguenti allo svolgimento dei servizi statutari delle stesse, nonché le attività di rilevanza sociale per l'incremento e la qualificazione del lavoro, nella forma e con le modalità della cooperazione e del co-working, con speciale attenzione ai settori della creatività, della formazione, della assistenza sociale e dell'artigianato. In entrambi i casi sono consentite attività commerciali al piano terra, al fine di rafforzare il carattere urbano del viale centrale. Nei piccoli edifici di recente impianto sono consentite funzioni di supporto come: info-point, start-up e imprese giovanili, funzioni sociali di tipo ricreativo. Le volumetrie presenti nell'UMI concorrono al raggiungimento del 50% di attrezzature pubbliche prescritto dalla Variante occidentale.

La UMI 7 è composta, per la gran parte, da manufatti costruiti dai militari disposti nei pressi dello Stadio. Comprende inoltre l'ex palestra d'impianto storico, localizzata nei pressi della scuola maschile. Il Pdr prevede di conservare l'impianto urbanistico delle piccole costruzioni aggiunte dai militari ma, tranne che in un caso per il quale viene riconosciuto un valore testimoniale "di facciata" (edificio P3), ne consente la ristrutturazione con caratteri architettonici contemporanei. Si prevede, inoltre, la riconfigurazione dell'ex palestra (edificio N), con il ripristino volumetrico dell'edificio preesistente e la realizzazione di volumi di raccordo tra questo e le pendici collinari retrostanti. Le volumetrie presenti nell'Unità concorrono al raggiungimento del 50% di attrezzature pubbliche prescritto dalla Variante occidentale.

La UMI 8 è relativa alle urbanizzazioni primarie a servizio dell'insediamento, ovvero l'anello viabilistico di distribuzione interna completo di infrastrutture a rete e pubblica illuminazione. Le opere di urbanizzazione primaria sono esistenti e funzionanti. Tuttavia, il Pdr propone uno Studio di fattibilità per la loro valorizzazione che individua i seguenti interventi: a) interventi sulla viabilità e lo spazio pubblico, per la razionalizzazione delle sedi viarie, il miglioramento degli spazi dedicati ai pedoni e alle biciclette, la pubblica illuminazione e la realizzazione di ogni accorgimento utile a migliorare il confort di utilizzo e la sicurezza della circolazione; b) interventi sugli impianti a rete, con particolare attenzione alla possibilità di recupero e valorizzazione della risorsa acqua: realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche e delle acque di recupero provenienti dagli edifici, reti di collettamento separate (acque bianche e nere), bacini di raccolta delle acque di prima pioggia, bacini di deposito delle acque riutilizzabili a fini ricreativi, per la irrigazione e con funzioni di sicurezza antincendio, ecc. L'intero anello viabilistico è assoggettato a uso pubblico.

La UMI 9 corrisponde alla piazza centrale del complesso. Gli interventi ammissibili solo limitati al restauro con possibilità di inserimento di essenze arboree e vegetali come previsto nello Studio agronomico. La piazza è assoggettata a uso pubblico: sarà a libera fruizione pedonale aperta a tutti i cittadini e potrà ospitare eventi nel corso dei quali potranno essere allestite strutture temporanee leggere e rimovibili limitatamente alla durata dell'evento. Le aree pavimentate potranno essere trattate con pavimentazioni drenanti, nel rispetto del disegno storico delle aiuole.

La UMI 10 comprende due edifici d'impianto di rilievo, la ex Scuola femminile (sub- Umi 10.1) e gli edifici dell'ex officina, oggi fusi in un'unica struttura per effetto dell'aggiunta edilizia operata dai militari (sub-Umi 10.2). Nella ex scuola femminile sono consentite attività produttive di ricerca e direzionali e interventi di restauro e risanamento conservativo, con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici. È inoltre prevista la riconfigurazione volumetrica dello storico portico di connessione tra l'edificio della ex scuola femminile e il dormitorio (M). Per quello che attiene alle officine (edifici J e K), il Pdr prevede la destinazione ad attività produttive di differente natura, preferibilmente operanti nel campo agro-alimentare: commerciali, artigianali, diproduzione di beni e servizi, incubatori d'impresa. Gli interventi ammessi sono volti al restauro e risanamento conservativo delle strutture storiche e alla sostituzione edilizia del volume edificato durante la gestione Nato, a parità di volumetria e sedime planimetrico, al fine di evidenziare la differenza tra le preesistenze storiche e la porzione del manufatto "di aggiunta".

La UMI 11 coincide con l'edificio dell'ex dormitorio femminile, usato come ufficio durante il periodo militare, e relative pertinenze. Il piano prevede la conservazione del manufatto edilizio, di valore storico-testimoniale, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo con destinazione ad attività produttive di ricerca e direzionali.

La UMI 12 è articolata in due sub-Umi, coincidenti con gli edifici L (sub-Umi 12.1) e P (sub-Umi 12.2). Si tratta di due dei quattro edifici prospettanti sulla piazza principale, di notevole valore storico ed architettonico, originariamente concepiti come dormitori e successivamente utilizzati come uffici militari. Il piano promuove la conservazione dei manufatti edilizi, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo. È prevista la destinazione a residenza speciale di tipo collettivo per studenti, con l'utilizzo, anche parziale, per ospitalità universitaria di tipo sociale. Al piano terra è ammessa la realizzazione di attività commerciali. È previsto, nel rispetto del partito architettonico di facciata, e nell'ambito del restauro complessivo delle facciate (con eliminazione delle superfetazioni come scale antincendio, verande, ecc.), la riconfigurazione delle bucaure al piano terra (seminterrato) lungo il viale principale, al fine di consentire una diretta connessione con lo spazio aperto prospiciente. A tal fine è ammessa anche la possibilità di realizzare connessioni verticali (scala o rampa) di connessione tra il piano del viale e il livello basamentale dell'edificio.

La UMI 13 coincide con la palazzina storica T, ex Gil maschile, posta a monte dell'ingresso al complesso. L'edificio è stato utilizzato durante il periodo militare come circolo ufficiali; nell'originale

cortile, verso lo stadio, è stata realizzata una struttura aggiunta che costituisce un'addizione edilizia storicizzata che caratterizza la palazzina come un manufatto tipologicamente articolato. Il Pdr promuove la conservazione del manufatto edilizio, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili. E' consentita la destinazione ad attrezzatura ricettiva (albergo, ristorante, accoglienza e servizi connessi). Sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici. Il progetto di restauro può prevedere la sostituzione della struttura edilizia realizzata nel cortile, a parità di volumetria e con regolarizzazioni del sedime planimetrico. È consentita la manutenzione straordinaria della piscina (realizzata dai militari ed individuata in planimetria con la sigla Tp), che andrà organicamente inserita nel progetto degli spazi aperti di pertinenza dell'edificio.

La UMI 14 coincide con le aree a parcheggio che costituiscono dotazione pertinenziale degli edifici preesistenti. Al fine di rispettare la giusta distribuzione di funzioni e la continuità delle aree sistemate a verde, i parcheggi potranno essere realizzati nelle zone dove sono preesistenti, sia con sistemazioni a raso, sia in alcuni specifici casi con tipologia interrata. In ogni caso, la dotazione massima di parcheggi interrati e non, presenti nell'ambito di pianificazione, non potrà superare quella prevista dal dimensionamento dei parcheggi pertinentziali ai sensi della L. 122/1989.

La UMI 15 corrisponde con le aree non edificate incluse nel Piano, non di stretta pertinenza delle unità edilizie e non normate nei precedenti articoli: viali, slarghi e piazze minori, verde stradale e scarpate, come indicate nella tavola EP2. La funzione di queste aree è propriamente connettiva, costituendo un elemento di accesso e comunicazione fondamentale tra edifici. Si distinguono due sub-UMI: la 15.1 (viali, piazze e slarghi) e la 15.2 (scarpate e verde stradale).

I viali, le piazze e gli slarghi, gestiti e curati dalla Fondazione, consentono l'accesso, prevalentemente pedonale, ai vari edifici del complesso. In questi spazi è consentita la libera fruizione dei visitatori, per cui ne è vietata la recinzione anche di tipo mobile. Le scarpate e il verde stradale, anch'esse curate e gestite dalla Fondazione, e in larga parte non fruibili, costituiscono un elemento di caratterizzazione paesaggistica da riqualificare nel rispetto delle indicazioni contenute nelle norme di attuazione e dello Studio agronomico. È consentita, per ragioni di sicurezza, la realizzazione di staccionate e siepi di recinzione.

Infine, pur non costituendo una specifica UMI, il Pdr prevede che le gallerie che si sviluppano nel sottosuolo del complesso ex Nato, costruite come rifugio antiaereo negli anni 30 e usate come centro operativo dal Comando Nato, siano destinate a finalità didattiche e museali. La FBNAI, di concerto con il Comune e la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia, svilupperà – previo reperimento delle risorse economiche – un Progetto di Fattibilità ai sensi del D.Lgs. 50/2016 per valutare la possibilità di riutilizzazione e valorizzazione di questi spazi.

Il Pdr è attuato dalla Fbnai e, in particolare, per le Umi senza vincolo di uso pubblico, Fbnai direttamente o per tramite del conduttore/concessionario, trasmette al Comune il progetto preventivamente assentito da Fbnai attivando le procedure legittimanti previste dal T.U. Edilizia (D.lgs. 380/2001); per le Umi con vincolo di uso pubblico (n. 1, 2, 3 e 4, 5, 6, 7, 8, 9), Fbnai, direttamente o per tramite del conduttore/concessionario, trasmette il progetto preventivamente assentito al Comune che attiverà le procedure di approvazione previste per le opere private asservite all'uso pubblico, secondo le modalità stabilite dalla Dgc n. 1882 del 23 marzo 2006.

### **Aspetti legati alla bonifica**

L'area del ex complesso Ciano interessata dal Pdr rientrava nella perimetrazione del SIN (Sito di Interesse Nazionale) di Bagnoli-Coroglio di cui al DM 31/08/2001. A seguito della revisione operata del perimetro del SIN con il DM 08/08/2014 l'area del Pdr è risultata esterna a tale nuova perimetrazione e conseguentemente è rientrata nel Sito di Interesse Regionale con il trasferimento in sede regionale di tutte le procedure di legge in materia.

Il Piano Regionale di Bonifica, approvato nel giugno 2013, specifica, ai fini delle possibili fonti di inquinamento, che l'ex Collegio Ciano, all'epoca ancora sede NATO è riconducibile alla tipologia di base militare. Durante le operazioni di consistenza e reimmissione in possesso del complesso, protrattesi per alcuni mesi del 2013, furono effettuate, a cura del Comando Militare JFC Naples e per esso affidate alla Società Ambiente s.c. Di Carrara, specifiche indagini ambientali per la dismissione del sito militare, ai sensi del D.M. Difesa 22.10.2009 (GU 15 aprile 2010 n. 87) il quale definisce le "Procedure per la gestione dei materiali e dei rifiuti e la bonifica dei siti e delle infrastrutture direttamente destinati alla difesa militare e alla sicurezza nazionale".

A seguito di tale campagna di indagine fu individuata la presenza di idrocarburi nel sottosuolo in prossimità dell'edificio D, da riferire ad una potenziale contaminazione storica, riconducibile alla perdita di gasolio da riscaldamento da un serbatoio interrato rimosso da oltre 40 anni.

Dalle indagini eseguite veniva inoltre accertato che, la contaminazione di idrocarburi dei suoli, non aveva e non ha interessato la falda idrica sottostante e con una "Analisi di Rischio Sito Specifica" escludeva, in prima analisi, la sussistenza di rischio per la salute.

Il Comando Militare JFC Naples, quale conduttore dell'immobile per oltre 60 anni e soggetto obbligato responsabile di potenziali inquinamenti incaricava la Società Ambiente s.c. a redigere il Piano di Caratterizzazione Ambientale di cui all'art.242 del D.Lgs 152/2006, finalizzato alla rimozione del Vincolo Ambientale che grava sull'intero complesso immobiliare in quanto ricadente all'interno del perimetro del Sito di Interesse Regionale (S.I.R.) Bagnoli -Coroglio.

La notifica del Piano di Caratterizzazione è stata effettuata dal Comando Militare JFC Naples in data 20 maggio 2015. Il documento è stato discusso presso i competenti servizi regionali in conferenza di servizi in data 29/12/2015 ed approvato in data 28/1/2016 con Decreto Dirigenziale dell'UOD17 regionale n.13 del 28.01.2016 che, nel ratificare il piano di caratterizzazione e confermare il Comando Militare quale soggetto obbligato alla sua effettuazione, ha preso atto che la destinazione d'uso del sito è riconducibile a verde pubblico, privato e residenziale (Tab.1, colonna A. allegato 5, parte IV del D.Lgs.152/2006).

I dati acquisiti durante la caratterizzazione (luglio 2017 - giugno 2018) hanno permesso di formulare il Modello Concettuale di Sito e di sviluppare l'Analisi di Rischio sito specifica contenuta nella documentazione trasmessa agli Enti competenti nell'agosto del 2018. In sede di conferenza di servizi del 13/11/2018 per la valutazione dell'"Analisi di Rischio Sito Specifica" emergeva la necessità di ulteriori approfondimenti. In data 10 giugno 2019 veniva trasmesso agli Enti competenti il documento "Indagini integrative finalizzate all'aggiornamento dell'Analisi di Rischio Sito Specifica" approvato dall'ARPAC in sede di tavolo tecnico del 11/7/2019. A seguito delle indagini svolte in contraddittorio con ARPAC in data 18/02/2020 si è tenuta la seduta conclusiva della conferenza di servizi finalizzata all'aggiornamento dell'Analisi di rischio sito specifica conclusasi positivamente con prescrizioni inerenti le campagne di monitoraggio e dichiarando positivamente concluso il procedimento di cui all'art. 242 del Dlgs 152/2006 smi.

### **Parere della Commissione Urbanistica**

Con nota PG/246197 del 15/3/2019 il Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni ha provveduto a trasmettere la proposta di Pua alla Commissione Urbanistica istituita ai sensi dell'art. 6 delle norme della Variante generale al Prg.

Con successiva nota PG/253774 del 18/3/2019 il Servizio ha provveduto a trasmettere alla Commissione Urbanistica la relazione istruttoria prevista dall'art. 17 del "disciplinare per il funzionamento della Commissione Urbanistica" approvato con delibera di Giunta n. 51 del 7/2/2013.

La Commissione Urbanistica con nota PG/519200 del 13/6/2019 ha trasmesso il parere di competenza dal quale risulta che la proposta è stata valutata come *"coerente con raccomandazioni e suggerimenti"*.

La Commissione, ha sostanzialmente condiviso l'impostazione del Pdr e in particolare ha riconosciuto *"la bontà delle previsioni proposte ai fini del rafforzamento identitario di una porzione significativa del contesto urbano, nell'auspicio di una concreta fruizione collettiva degli spazi. Considera favorevolmente la destinazione ad uso pubblico nonché la definizione morfologica e plurifunzionale della vasta area in cui insisteva, fino a pochi anni fa, un recinto monofunzionale chiuso alla città per la particolare destinazione ad area militare. Evidenzia che, in fase attuativa, la logica funzionale delle UMI andrà coadiuvata da una strategia che persegua gli obiettivi unitari di mixité funzionale che hanno ispirato il Pdr"*.

In particolare, la Commissione Urbanistica ha fornito raccomandazioni e suggerimenti alcuni di carattere generale, non riconducibili ad aspetti del Pdr, altri più strettamente legati ai contenuti del piano. In riferimento a tali ultimi aspetti si segnalano le seguenti raccomandazioni:

- favorire le connessioni fisiche e funzionali con la Collina di San Laise e con il quartiere Giusso;
- nel processo di attuazione del piano la funzionalizzazione degli edifici sia coordinata con la messa a disposizione dei relativi parcheggi pertinenziali;
- rafforzare il collegamento fisico e percettivo tra il complesso Ciano e la sottostante stazione di Bagnoli della metropolitana linea 2 con la riqualificazione del margine viario, oggi privo di protezione per i pedoni;
- curare, durante il processo attuativo, le relazioni con la collina di San Laise, garantendo una gestione efficace nella salvaguardia degli usi agricoli e naturalistici dei suoli e dei servizi ecosistemici, in prospettiva dell'auspicata apertura alla fruizione per scopi educativi e di tempo libero, compatibilmente con il carattere dei luoghi;

- nel rispetto delle funzioni attribuite e del cronoprogramma dei lavori previsti, siano prese misure atte a garantire sempre l'uso e l'accessibilità di porzioni omogenee e integrate del complesso, in modo da favorire la fruibilità e la sostenibilità delle parti di volta in volta recuperate attraverso i collegamenti fisici con la città;
- favorire l'accesso alle aree pubbliche quanto più possibile auspicando che, parallelamente al processo di rifunzionalizzazione del complesso ed alla sua apertura ad una vasta gamma di fruitori, il manufatto attualmente adibito a checkpoint rivestirà valenza meramente testimoniale.

Inoltre la Commissione, richiamando l'allegato contributo dell'*Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale*, suggerisce di dare risalto e maggiore incisività a quanto contenuto nelle strategie, finalità ed obiettivi circa l'aumento della permeabilità dei suoli, la messa in esercizio di un ciclo virtuoso legato alla risorsa acqua ed alle aree verdi, rafforzando:

- le azioni volte alla cura e gestione del suolo delle acque e degli spazi verdi;
- il contenimento del consumo di suolo e la de-impermeabilizzazione delle superfici pavimentate con la riduzione, nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo;
- la verifica, da effettuare con l'ARPAC, dell'esistenza di ulteriori indagini a conferma che nella zona limitrofa all'edificio D non sussistano rischio ambientale e sanitario per una destinazione d'uso commerciale/artigianale/industriale.

Infine, la Commissione, richiamando le "osservazioni preliminari e di massima" presentate dal commissario delegato della *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli*, raccomanda in particolare:

- di favorire "*l'integrazione fisica, funzionale e visiva tra l'area soggetta al Pdr e il paesaggio rurale storico terrazzato della collina di San Laise, considerato che le due aree risultano unitamente assoggettate a tutela dal D.M. 6 agosto 1999.*";
- il perfezionamento del dispositivo normativo al fine di garantire la buona riuscita del piano di recupero nella sua attuazione; a tal proposito si segnala la necessità di uno specifico regolamento del verde e di una norma che "*accoppi e ancori saldamente il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti connettivi (UMI n.15) al restauro e alla riqualificazione del patrimonio costruito con i relativi spazi aperti pertinenziali.*";
- di esperire adeguate indagini propedeutiche alla definizione del rischio geologico e alla caratterizzazione geotecnica nonché le indagini relative al rischio archeologico propedeutiche alla realizzazione dei parcheggi di cui alla UMI n.14;
- di effettuare approfondite valutazioni ambientali preliminari "*in linea con gli indirizzi più innovativi nel campo dello sviluppo sostenibile e durevole.*"

Infine, si evidenzia di porre attenzione al modello gestionale dell'intero Piano.

## **Conferenza di servizi**

Al fine di acquisire i pareri di competenza sulla proposta di Pdr, con nota PG/590369 del 5/7/2019 è stata indetta la Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, comunicando, altresì, agli uffici comunali e alle Amministrazioni coinvolte che l'intera documentazione in formato digitale poteva essere acquisita accedendo all'apposita Area Riservata sul sito istituzionale [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it).

La convocazione alla Conferenza di servizi è stata inviata per il parere di competenza ai seguenti uffici comunali e Amministrazioni:

### Servizi/Aree comunali:

- Sportello Unico Edilizia
- Antiabusivismo e condono edilizio
- Ciclo integrato delle acque
- Difesa idrogeologica del territorio
- Strade e grandi reti tecnologiche
- Viabilità e traffico
- Trasporto pubblico
- Pianificazione strategica della mobilità e PUMS
- Sviluppo della mobilità sostenibile
- Verde della città
- Controlli ambientali e attuazione PAES

- Igiene della città
- Sportello unico attività produttive
- Programmazione commerciale
- Tecnico scuole e impianti sportivi
- Cultura
- Sostegno all'occupazione
- Giovani e pari opportunità
- Area Educazione e diritto allo studio
- Area Welfare
- Presidenza e Direzione della Municipalità 10

Enti esterni all'Amministrazione:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
- ASL Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica

La convocazione alla Conferenza di servizi è stata, inoltre, inviata per conoscenza:

- all'Assessore ai Beni comuni e all'urbanistica;
- alla Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia.

Nella nota di convocazione PG/2019/590369 veniva comunicato il termine perentorio fissato ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c) della legge n. 241/1990 per l'acquisizione dei pareri, posto al 05.08.2019, precisando altresì che, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 4 della legge n. 241/1990, la mancata comunicazione del parere entro il termine sopra indicato, ovvero la comunicazione di un parere privo dei requisiti prescritti dal comma 3 del citato art. 14 bis, equivalevano ad assenso senza condizioni.

La stessa nota assegnava il termine perentorio di 15 giorni, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. b) della legge n. 241/1990, entro il quale gli uffici e le amministrazioni in indirizzo potevano richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7 della legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni.

Non risultano pervenute nei termini richieste di integrazioni, mentre alla scadenza del termine risultavano acquisiti i seguenti pareri:

<b>Servizi/Aree comunali</b>	<b>Estremi parere</b>
Area Cultura e turismo	PG/637073 del 23/07/2019
Giovani e pari opportunità	PG/639171 del 24/07/2019
Area Educazione e diritto allo studio	PG/648484 del 26/07/2019
Antiabusivismo e condono edilizio	PG/647596 del 26/07/2019
Verde della città	PG/651387 del 29/07/2019
Sostegno all'occupazione	PG/661404 del 01/08/2019
Ciclo integrato delle acque	PG/667812 del 02/08/2019
Strade e grandi reti tecnologiche	PG/665349 del 02/08/2019
Area Programmazione della mobilità (Pianificazione strategica della mobilità e PUMS, Sviluppo della mobilità sostenibile)	PG/665406 del 02/08/2019
Municipalità 10	PG/667469 del 02/08/2019
Igiene della città	PG/671623 del 05/08/2019
Tecnico scuole e impianti sportivi	PG/639151 del 24/07/2019 e PG/670053 del 05/08/2019
Sportello unico edilizia	PG/669094 del 05/08/2019

Successivamente alla scadenza pervenivano i seguenti pareri:

<b>Servizi/Aree comunali</b>	<b>Estremi parere</b>
Viabilità e traffico	PG/673900 del 06/08/2019

Controlli ambientali e attuazione PAES	PG/681748 del 08/08/2019
Difesa idrogeologica del territorio	PG/684303 del 09/08/2019
Area Welfare	PG/690462 del 16/08/2019
Sportello unico attività produttive	PG/1019231 del 18/12/2019

Alla scadenza del termine non risultavano acquisiti i pareri degli Enti esterni:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica.

Atteso il carattere obbligatorio di tali pareri, con nota PG/681990 del 08/08/2019 il Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni ha sollecitato i suddetti Enti alla trasmissione del parere di competenza. Conseguentemente, il parere dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. 12515 del 9/10/2019, veniva acquisito con PG/818049 del 10/10/2019 e il parere dell'Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica perveniva in data 10.10.2019 prot. 1949, acquisito con PG/820666 del 11/10/2019.

Dall'istruttoria dei pareri pervenuti si evidenziava quanto segue.

Il Servizio Sostegno all'occupazione, con nota PG/661404 del 01/08/2019, non ha rilevato proprie competenze sulla proposta di Pua oggetto di conferenza di servizi.

I seguenti pareri sono risultati favorevoli:

- Area Cultura e turismo, nota PG/637073 del 23/07/2019;
- Area Educazione e diritto allo studio, nota PG/648484 del 26/07/2019;
- Servizio Antiabusivismo e condono edilizio PG/647569 del 26/07/2019;
- Municipalità 10, nota PG/PG/667469 del 02/08/2019.

I seguenti pareri sono risultati favorevoli con prescrizioni e osservazioni che riguardano le successive fasi del procedimento:

- Servizio Difesa idrogeologica del territorio, nota PG/684303 del 09/08/2019;
- Servizio Ciclo integrato delle acque, nota PG/667812 del 02/08/2019;
- Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES, nota PG/681748 del 08/08/2019;
- Servizio Strade e grandi reti tecnologiche, nota PG/665349 del 02/08/2019;
- Area Programmazione della mobilità (Servizi Pianificazione strategica della mobilità e PUMS, Sviluppo della mobilità sostenibile), nota PG/665406 del 02/08/2019;
- Servizio Tecnico scuole e impianti sportivi, note PG/639151 del 24/07/2019 e PG/670053 del 05/08/2019;
- Servizio Igiene della città, nota PG/671623 del 05/08/2019;
- Servizio verde della città, nota PG/651387 del 29/07/2019;
- Area Welfare, nota PG/690462 del 16/08/2019;
- Sportello unico attività produttive, PG/1019231 del 18/12/2019;
- Asl Napoli 1, nota PG/820666 del 11/10/2019;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale, nota PG/818049 del 10/10/2019.

I seguenti pareri sono favorevoli con prescrizioni e osservazioni che richiedono modifiche e/o integrazioni da apportare agli elaborati di piano:

- Servizio Giovani e pari opportunità, nota PG/639171 del 24/07/2019;
- Servizio Sportello unico edilizia, nota PG/669094 del 05/08/2019;
- Servizio Viabilità e traffico, nota PG/673900 del 06/08/2019.

Con determinazione n. 1 del 19/12/2019 si è conclusa la conferenza di servizi dando atto che i pareri non pervenuti si intendono acquisiti favorevolmente ai sensi del comma 4 dell'art. 14bis della L. 241/90 s.m.i. e che nelle more del perfezionamento dello schema di convenzione è possibile ritenere acquisiti i pareri dei Servizi e degli Enti partecipanti alla conferenza di servizi.

### **Altri pareri di Enti esterni**

A valle dell'ottenimento del parere della Commissione Urbanistica (di cui fa parte come membro di diritto il Soprintendente o suo delegato), con nota PG/531263 del 18/6/2019 il Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni ha richiesto alla Soprintendenza Archeologia,

Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli il parere ai fini della valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942.

Con nota prot. 10873-P del 7/8/2019, la Soprintendenza ha riscontrato la suddetta richiesta, esprimendo una valutazione sulla proposta e chiedendo contestualmente integrazioni documentali. In particolare, la Soprintendenza *"esprime apprezzamento per la scelta dell'Amministrazione comunale di servirsi dello strumento del piano di recupero, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per governare e regolare le trasformazioni in un'area di tale pregio architettonico, storico-culturale e paesaggistico e condivide gli obiettivi posti alla base della proposta di piano (...)"*.

Le richieste integrazioni sono finalizzate a *"garantire una corretta valutazione della piena compatibilità della proposta di piano di recupero con i valori paesaggistici e culturali interessati"*.

Tali integrazioni, che si configurano come approfondimenti della proposta di piano, riguardano: l'analisi e valutazione paesaggistica, il sistema degli spazi aperti e verdi, i parcheggi, gli spazi ipogei, la valutazione ambientale e monitoraggio.

In relazione all'analisi e valutazione paesaggistica, si richiede di integrare la documentazione proposta con una specifica analisi e valutazione multidimensionale del palinsesto paesaggistico che tenga conto, oltre che della componente botanico-vegetazionale e ecologico-funzionale, anche delle caratteristiche e valenze morfologico-spaziali, storico-culturali, iconografiche e letterarie, etnoantropologiche, simboliche e percettive, nonché fisico-ambientali (idrogeomorfologiche, idrologiche, idrauliche, pedologiche, etc.) secondo una visione multidisciplinare ed integrata del bene paesaggistico. In particolare, si richiede un approfondimento sull'evoluzione diacronica del sistema di spazi aperti e verdi, attraverso la predisposizione di specifici elaborati grafici, considerando gli elementi costitutivi dell'architettura del paesaggio, il rapporto di tali elementi del paesaggio con il costruito, nonché il rapporto del complessivo sistema di spazi aperti e verdi storico con il contesto paesaggistico collinare, urbano e costiero circostante. Si richiede che sia dato adeguato spazio all'analisi e valutazione delle caratteristiche panoramiche del sito e del suo contesto, con puntuale considerazione e rappresentazione delle aree di intervisibilità e dei punti di vista dai quali e verso i quali è possibile cogliere con completezza la morfologia e le fisionomie fondamentali tanto dell'area oggetto del Pdr, quanto del suo contesto paesaggistico circostante.

Si suggerisce altresì di approfondire le possibilità di incrementare e migliorare ulteriormente l'integrazione fisica, funzionale e visiva tra l'area soggetta al PdR e il retrostante paesaggio paesaggio rurale storico della collina di San Laise. Si suggerisce di considerare l'opportunità di prevedere, in forma coordinata con il PdR in oggetto, la sperimentazione di un Parco agricolo multifunzionale di rilevanza paesaggistica, sul modello di esperienze nazionali ed internazionali di successo.

In relazione al sistema degli spazi aperti e verdi, si richiede di integrare l'articolato normativo con specifiche prescrizioni sugli spazi aperti e verdi al fine di garantire il restauro, recupero e riqualificazione secondo una logica unitaria e coerente. Si evidenzia la necessità di integrare le norme di attuazione con uno specifico regolamento del verde e degli spazi aperti, nel quale si avrà cura di distinguere le modalità di intervento sugli spazi verdi e aperti di interesse storico e su quelli di recente costruzione. Inoltre, con riferimento all'art. 26 delle Nta — Unità Minima d'Intervento n. 15 "Spazio aperto connettivo" — che identifica le aree non edificate e non di stretta pertinenza delle singole unità edilizie (viali, slarghi, piazze minori, verde stradale e scarpate) si raccomanda la messa a punto di un meccanismo attuativo che garantisca il restauro, il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti connettivi parallelamente ed in sinergia con il restauro, il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza del patrimonio costruito, nonché di integrare l'elaborato SF. 9 "Relazione illustrativa e stima dei costi" con la stima dei costi di recupero e della riqualificazione anche degli spazi aperti e verdi connettivi, nonché con la stima dei costi di futura gestione dell'intero sistema di spazi aperti e verdi.

In riferimento ai parcheggi, UMI 14, si sottolinea che la realizzazione di strutture interrato necessita di essere adeguatamente supportata da approfondite analisi e valutazioni geologiche e geotecniche, anche in riferimento allo stato del terrazzamento sul quale si eleva il complesso, considerando le interferenze degli ipotizzati scavi con il sistema di gallerie sotterranee.

Si richiedono specifiche integrazioni documentali relative all'entità complessiva delle opere di scavo previste per la realizzazione dei parcheggi interrati e delle cosiddette "architetture di suolo", al numero di parcheggi interrati che si prevede di realizzare, alla tipologia di parcheggio interrato individuato e al trattamento della corrispondente area in superficie, nonché in generale al rapporto tra la cosiddetta "deminalizzazione" e la costruzione del sistema di parcheggi interrati sia in termini quantitativi che qualitativi.

In riferimento agli spazi ipogei, si segnala la necessità di riportare all'art. 11 della Convenzione il contenuto del comma 3 dell'art. 27 delle Nta relativo all'obbligo della FBNAI di sviluppare il progetto di fattibilità in concerto con la Soprintendenza finalizzato a valutare nel dettaglio la

possibilità di riutilizzo e valorizzazione delle gallerie. Si richiede inoltre di accertare eventuali interferenze delle previste opere di scavo con le infrastrutture idrauliche sotterranee provenienti dalla Conca di Agnano. Si evidenzia, inoltre, che non sembrerebbero risultare riferimenti specifici alla verifica sullo stato ambientale di tali ambienti nell'ambito del Piano di Caratterizzazione Ambientale curato dal Comando Militare JFC Naples.

In riferimento alla Valutazione ambientale e monitoraggio, si sottolinea l'opportunità di prevedere un accurato programma di monitoraggio, finalizzato a verificare attraverso la scelta di idonei indicatori l'effettiva attuazione degli obiettivi del Pdr in rapporto al Progetto del verde e, più in generale, al recupero e alla riqualificazione paesaggistica dell'intera area. Sul piano metodologico, si suggerisce che il programma di monitoraggio indichi tempi, periodicità e modalità per un'adeguata attività di reporting volta ad indicare nel medio e nel lungo periodo gli obiettivi raggiunti, così come i loro esiti negativi (o parzialmente negativi) e le eventuali conseguenti modifiche ed integrazioni necessarie.

Con nota PG/686783 del 12/8/2019 il Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni ha comunicato alla Soprintendenza che, alla luce del parere e della richiesta di integrazioni espressa, laddove nulla osti, si sarebbe proceduto all'adozione del Pdr come configurato in sede di conferenza di servizi dando atto del parere della Soprintendenza nella delibera di adozione e che l'ottemperanza alle integrazioni documentali richieste dalla Soprintendenza sarebbe potuta avvenire al termine della fase delle "osservazioni", pervenendo così alla configurazione definitiva del piano prima della sua approvazione.

Infatti, l'art. 16 della Legge 1150/1942 ai commi 3 e 4 prevede: "*3. I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici.*

*4. Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione".*

La norma, dunque, da un lato fa riferimento ad una "preventiva" valutazione, dall'altro, al comma 4, qualifica il contributo della Soprintendenza come "osservazioni".

In riscontro a tale posizione del Servizio, con nota prot. 11273 del 27/8/2019 la Soprintendenza ha comunicato che "*non si rilevano ostacoli all'ottemperanza della suddetta richiesta al termine della prevista fase di osservazioni, ferma l'opportunità di allegare alla documentazione pubblicata in tale fase anche la nota di questo Ufficio".*

Conseguentemente, come convenuto dall'Ufficio e dalla Soprintendenza, le richieste di integrazione saranno ottemperate dal Proponente dopo l'adozione del Pdr al termine della fase delle osservazioni, prima dell'approvazione del Pdr.

Dopo aver ottenuto il parere propedeutico dell'Autorità di Bacino, con nota PG/959284 del 28/11/2019 il Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni ha trasmesso alla la Direzione Generale LL.PP. e Protezione Civile – UOD Genio Civile di Napoli la documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento del parere ai sensi dell'art. 89 del Dpr 380/2001 e dell'art. 15 della Lr 9/1983. La Direzione Generale LL.PP. e Protezione Civile – UOD Genio Civile di Napoli con nota prot. 763233 del 13/12/2019, acquisita con PG/1011622 del 16/12/2019, ha espresso parere favorevole ex art. 89 Dpr 380/2001 ed art. 15 Lr 9/83 di compatibilità sismica sulla proposta di Pdr.

### **Esclusione dal procedimento VAS**

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006, richiesta ai sensi della delibera GRC 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 territorio", l'Amministrazione comunale, con delibera di giunta comunale n. 727 del 09.05.2008, approvava la direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi. Con tale provvedimento veniva deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, fossero 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 16.01.2008 n. 4.

Successivamente, il Presidente della Giunta regionale Campania, con decreto n. 17 del 18.12.2009, ha emanato il nuovo "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania", pubblicato nel Burc n. 77 del 21.12.2009. Tale

regolamento è finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione in regione Campania delle disposizioni inerenti la Valutazione ambientale strategica, da applicarsi a tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati (commi 1 e 4, art.2).

Il comma 5 dell' art. 2 Ambito di applicazione, individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a VAS. Tra questi, sono contenuti al punto c):

- c) i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale.

Il regolamento, al comma 7 dell'art. 2, prevede inoltre che le amministrazioni precedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui sopra, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo.

In data 05.03.2010, con delibera n. 203, la regione Campania ha approvato gli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania", che, tra l'altro, stabiliscono che *"...per tutte le fattispecie ricadenti nelle esclusioni dalla VAS, quindi, il soggetto proponente o il tecnico da questi incaricato potrà dichiarare, ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000, il criterio di esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS ai sensi del Regolamento VAS. Le amministrazioni precedenti, anche sulla scorta di tale dichiarazione, valuteranno l'esclusione e potranno comunque, ove ritenuto necessario, disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità nonostante l'ipotesi di esclusione di cui al citato comma 7, art. 2 del Regolamento VAS, motivando adeguatamente la decisione"*.

Infine, nel mese di agosto 2011 è stato emanato il nuovo "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" n. 5 del 04.08.2011, pubblicato sul BURC della regione Campania n. 53 del 08.08.2011. Tale regolamento, emanato ai sensi dell'art. 43 bis della Lrc n. 16/2004, definisce i rapporti e le integrazioni che intercorrono tra attività di pianificazione e processo di Vas, precisa alcuni aspetti del procedimento Vas, definisce le competenze delle autorità coinvolte e ribadisce il citato regolamento n. 17/2009.

Con nota PG/445205 del 16/5/2018 il Servizio Pianificazione urbanistica generale ha richiesto al Proponente di far pervenire, nel merito, le proprie determinazioni.

Con PG/2018/701553 del 31/07/2018 il Proponente ha presentato, un elaborato, a firma del tecnico incaricato arch. Enrico Formato, recante dichiarazione resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000 come previsto negli *"Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania"*.

L'elaborato citato contiene una relazione tecnica di motivazione finalizzata alla dimostrazione della fattispecie di cui al co. 5 dell'art. 2 "Ambito di applicazione" del DPGRC n. 17 del 18.12.2009 (punto c) e conseguentemente della esclusione dalla procedura di VAS. Nella dichiarazione si legge: *"Infatti, il Piano - sia per la natura delle sue previsioni, sia per quanto disposto dallo strumento urbanistico generale di cui costituisce elemento attuativo (zona "A" di cui al Dm 1444/1968: "parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale") - si configura pienamente come "strumento attuativo di riqualificazione urbanistica e architettonica". Rileva inoltre la circostanza che il Piano attuativo in oggetto si configuri come Piano di recupero ai sensi della L. 457/1985, "Recupero del patrimonio edilizio esistente"*.

Pertanto, rilevato che la proposta di Pdr in questione prevede la riqualificazione urbanistica, in conformità con la Variante Occidentale al Prg, secondo le considerazioni sopra riportate, e sulla scorta, anche, della dichiarazione a firma del tecnico incaricato dal Proponente, si ritiene che sussistono, per il piano in esame, le condizioni affinché, da quanto previsto dal succitato regolamento, non debba essere attivata la procedura VAS.

Le argomentazioni alla base della proposta di dichiarazione di esclusione dalla Vas sono state oggetto di approfondimento nel corso dell'esame del Pdr da parte della Commissione Urbanistica ex art. 6 del Prg, e che la Soprintendenza in particolare nella nota prot. 7002/2019 allegata al parere della Commissione ha raccomandato *"un accurato programma di monitoraggio, finalizzato a verificare nel medio periodo l'effettiva attuazione degli obiettivi fissati dal Pdr in rapporto all'attuazione del progetto del verde e, più in generale, al recupero e alla riqualificazione paesaggistica dell'intera area. Sul piano metodologico, si suggerisce che il programma di monitoraggio indichi tempi, periodicità e modalità per un'adeguata attività di reporting (...)"*; Tale raccomandazione è stata poi ripresa dalla stessa Soprintendenza nella nota prot. 10873-P del 04/08/2019.

Sempre in allegato al parere della Commissione Urbanistica, anche l'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale ha suggerito: *"C. Redazione del PIANO DI MONITORAGGIO sintetico ma efficace ed efficiente per il controllo dello stato di realizzazione delle azioni previste nel Pdr e per valutare costantemente l'attuazione delle stesse e degli effetti ambientali (Dir 2001/42/CE e allegato VI del D.Lgs. 152/2006) al fine del raggiungimento degli obiettivi ambientali e degli obiettivi di prevenzione per l'adattamento al cambiamento climatico e, al contempo, il contributo alla sostenibilità ambientale"*.

Pertanto, per il Pdr in questione si ritiene che sussistano le condizioni di esclusione, di cui al citato art. 2 del Regolamento, con particolare riferimento al punto c) del comma 5 che comprende "i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale", con la prescrizione, in ottemperanza alle citate raccomandazioni, di un accurato programma di monitoraggio, da redigere secondo le indicazioni sopra riportate che dovrà essere presentato dal Proponente dopo l'adozione del Pdr e entro il termine della fase delle osservazioni.

### Valutazione della proposta di Pdr

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 relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011) e, relativamente al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, dagli artt. 24 e seguenti del DPR 207/2010.
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente;
- conformità alle norme di settore;
- schema di convenzione proposto.

#### 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.

In particolare, rispetto agli aspetti specialistici del Pdr, la documentazione presentata comprende:

- la Relazione Impatto Acustico, al fine della verifica della compatibilità dell'intervento con la zona acustica in cui il Pdr ricade, in ottemperanza all'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con delibera consiliare n. 204 del 21.12.2001;
- relazione agronomica con allegati;
- per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta la Caratterizzazione sismica, Analisi geotecniche, Indagini sismiche, Indagini Geognostiche, oltre alla Relazione geologica al fine della verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo;

In adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal Regolamento di attuazione n. 5/2011, il Proponente ha presentato una bozza di convenzione riguardante le modalità di realizzazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e l'impegno del Proponente relativamente alle attrezzature di uso pubblico comprese nel piano.

Il Pdr è completato da studi di fattibilità relativi alle attrezzature, nonché elaborati riferiti alle urbanizzazioni a rete.

In relazione alle opere di urbanizzazione, nella nota PG/416578 del 08/05/2018 si precisa che il Pdr è corredato dal "Progetto di valorizzazione delle opere di urbanizzazione, redatto con gli standard del Progetto di fattibilità tecnico-economica ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 50/2016".

Gli elaborati trasmessi consistono in una tavola di localizzazione delle diverse attrezzature nel disegno complessivo del Pdr (elaborato PF.0), in elaborati grafici riportanti per ciascuna attrezzatura il planovolumetrico, piante e sezioni schematiche con indicazione funzionale dei diversi spazi. Completano la documentazione prodotta, una relazione illustrativa con stima sommaria dei costi e un quaderno con viste tridimensionali.

Le attrezzature considerate risultano solo quelle, di recente realizzazione, per le quali il Pdr prevede la demolizione e la ricostruzione a parità di volume.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 del D.Lgs 50/2016, il progetto di fattibilità individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. In particolare, l'alternativa agli interventi proposti consiste nella configurazione esistente dei fabbricati.

Appare opportuno ricordare che il citato art. 23 prevede che "il progettista incaricato sviluppa (...) tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1, nonché elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali". Inoltre, "il progetto di fattibilità è redatto sulla base dell'avvenuto svolgimento di indagini geologiche, idrogeologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche, sismiche, storiche, paesaggistiche ed urbanistiche, di verifiche preventive dell'interesse archeologico, di studi preliminari sull'impatto ambientale e evidenzia, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; deve, altresì, ricomprendere le valutazioni ovvero le eventuali diagnosi energetiche dell'opera in progetto, con riferimento al contenimento dei consumi energetici e alle eventuali misure per la produzione e il recupero di energia anche con riferimento all'impatto

*sul piano economico-finanziario dell'opera; (...)"*.

*Collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria.*

Con riferimento alla collegabilità funzionale delle opere di urbanizzazione, l'art. 5 della Lr 19/2001 prevede che *"nei Comuni obbligati a dotarsi del Programma pluriennale di Attuazione (...) fino alla adozione del Programma medesimo e fatte salve le norme e procedure previste da strumenti territoriali sovracomunali, è consentita l'approvazione di piani attuativi, anche di iniziativa privata, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti"*.

La collegabilità funzionale nel caso di specie è del tutto evidente in quanto il Pdr è finalizzato al restauro e recupero di un insediamento esistente che era totalmente in funzione fino a pochi anni or sono e che attualmente è in funzione seppure in misura limitata rispetto alle sue potenzialità in termini di spazi e di funzioni.

La collegabilità è altresì attestata dai pareri favorevoli dei Servizi competenti espressi in conferenza di servizi.

*Conformità alla disciplina urbanistica vigente.*

Il recupero e la rinfunzionalizzazione dell'ex area Nato di Bagnoli rappresenta un caso unico di riconversione di un'area ex militare di proprietà di un terzo, ovvero la Fondazione Banco di Napoli Azienda Pubblica di Servizi per l'Assistenza all'Infanzia iscritta al n. 1/2013 del Registro della Regione Campania, per almeno due ragioni principali:

- la prima è data dal fatto che il Comando militare JFC, a differenza di casi analoghi di aree militari, ha operato nell'ex Collegio in qualità di affittuaria della FBNAI. Tuttavia, la Nato ha operato in regime di extra territorialità nell'area, ovvero ha realizzato opere e interventi per i quali, data la destinazione militare, non necessitava di titoli edilizi e autorizzazioni del Comune;
- la seconda è relativa alla circostanza che le aree e gli edifici di proprietà della FBNAI in virtù dei vincoli statutari dell'Azienda, sono indisponibili e destinati a reperire rendite attraverso cui finanziare la propria attività istituzionale di assistenza all'infanzia disagiata nella Regione Campania.

Tali particolarità hanno avuto due principali ricadute sulla definizione della proposta di Pdr. Innanzitutto, per quanto detto al punto a), la legittimità della consistenza edilizia è ricavata dal verbale di consegna redatto a seguito del termine del contratto di locazione in data 30/9/2013 con il Comando JFC, allorché l'intero complesso dell'ex Collegio Ciano è ritornato pienamente nella disponibilità della FBNAI. Il verbale è stato redatto in contraddittorio tra Fondazione e Comando JFC Naples.

In particolare, risultavano realizzati recentemente edifici destinati a scuole e altre attività di servizio. Altri edifici dell'impianto originario sono stati internamente modificati.

Nella redazione del Pdr si è posta attenzione al fatto che tali edifici realizzati dalla Nato in regime di extra territorialità fossero destinati ad attrezzature.

In riferimento alla seconda particolarità, la natura giuridica del soggetto Proponente il Pdr e la previsione di inalienabilità dei beni della FBNAI (ul Collegio Ciano è inserito tra i beni indisponibili della Fondazione) hanno condotto ad un approfondimento giuridico che ha consentito di interpretare la estremamente ampia previsione di attrezzature formulata dalla Variante occidentale in termini di "uso pubblico". Tale soluzione è analoga a quella utilizzata per il Pdr della Mostra d'Oltremare laddove sussisteva la indisponibilità dei beni ricadenti all'interno del recinto storico della Mostra.

I riferimenti principali della conformità urbanistica della proposta di Pdr sono costituiti dalla zona "nA - Insediamenti di interesse storico", sottozona "nAb - Agglomerati urbani di impianto ottonecentesco" disciplinata dagli artt. 4-5 delle norme di attuazione della Variante per la zona occidentale e dall'ambito "8-Nato", disciplinato dall'art. 30 delle norme di attuazione e dalla Scheda n.4.

L'art. 30 comma 3 prevede che la sottozona nAb dell'ex Collegio "è assoggettata a piano urbanistico esecutivo". La Scheda n. 4 definisce gli "Indirizzi per il piano di recupero e per la progettazione". Come richiesto dalla Variante, dunque, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 16/2004 s.m.i., la proposta di piano urbanistico attuativo, in relazione al suo contenuto, ha valore e portata di piano di recupero di cui alla L. 457/1978.

Come evidenziato in precedenza, la progettazione del Pdr ha previsto di ricomprendere interventi finalizzati alla sistemazioni di aree strettamente funzionali all'area di Pdr. Tuttavia, su tali aree, non vengono proposti interventi trasformativi dello stato attuale.

Il Pdr prevede la riqualificazione degli immobili dismessi e delle aree dell'ex base militare Nato di Bagnoli e non prevede alcuna quantità edificatoria aggiuntiva, essendo definito come limite di cubatura quello esistente all'atto di riconsegna dal Comando JFC alla proprietà, di cui al verbale del 30 settembre 2013.

Anzi in generale, negli interventi di restauro è prevista l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui e delle superfetazioni in riduzione di volumetria.

In relazione alla stratificazione storica, gli elaborati di piano propongono la dettagliata ed approfondita analisi storica del complesso finalizzata alla datazione dei diversi manufatti esistenti. Ciò è di fondamentale importanza per calibrare le possibilità di intervento su ciascun manufatto in relazione alla sua tipologia e all'epoca di realizzazione.

Gli interventi di restauro sono finalizzati anche al recupero delle facciate eliminando le alterazioni operate dall'uso militare.

Gli edifici realizzati dal Comando Nato JFC sono dal Pdr destinati ad attrezzature, destinando in tal modo la "valorizzazione" volumetrica del complesso conseguente all'uso militare alla collettività.

Per tali edifici, del tutto privi di pregio architettonico e realizzati senza alcun inserimento paesaggistico, destinati dal Pdr ad attrezzature, è prevista la demolizione e la ricostruzione a parità di volumetria di nuovi edifici inseriti paesaggisticamente e rispondenti alle norme di settore delle attrezzature.

In tal senso, va richiamato il comma 2 dell'art. 5 delle norme della Variante che prevede: *"E' ammessa la trasformazione a fini pubblici delle aree libere o risultanti da demolizioni per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie"*, ovviamente solo laddove gli edifici oggetto di intervento risultino tra quelli non originari di cui il Pdr può prevederne la demolizione.

Tale operazione, si ripete ammissibile solo per le attrezzature, permette di eliminare dei detrattori di qualità proponendo edifici maggiormente inseriti nel paesaggio che valorizzano l'impianto originario dell'ex Collegio Ciano.

I restanti interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione dell'esistente e al suo restauro.

La documentazione prodotta nel Pdr soddisfa quanto previsto dall'art. 5 delle norme di attuazione della Variante occidentale in merito all'attestazione dello stato di fatto e all'evoluzione storica degli immobili oggetto degli interventi edilizi previsti dal Pdr facenti parte del complesso, deducendone la corrispondenza alle soluzioni tipologiche indicate nella normativa d'ambito e conseguentemente definendo gli interventi edilizi ammissibili.

Complessivamente, il Pdr rispetta il dimensionamento di aree destinate ad attrezzatura di quartiere ("standard" ai sensi dell'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e della Lr Campania, 20 marzo 1982, n. 14), reperendo complessivamente 40.978 mq, quota superiore ai 40.217 mq minimi richiesti dalla Variante, di cui: a) 15.218 mq per l'Istruzione; b) 5.655 mq per l'interesse comune; c) 20.105 mq per spazi attrezzati per il gioco e lo sport.

Inoltre, nel rispetto di quanto disposto dal comma 7, art. 30 delle norme di attuazione della Variante, una quantità di 209.921 mc, pari al 50,8% della volumetria complessiva, è destinato ad "attrezzature pubbliche", secondo le specifiche contenute in Convenzione.

Sempre relativamente agli "standard" e alle superfici "a uso pubblico", il progetto di Pdr è stato focalizzato in particolare sulla *"loro conformazione morfologica, provando ad incrementare le caratteristiche di continuità, accessibilità e percorribilità del Complesso, limitando le recinzioni degli spazi ed assicurando ampia percorribilità ed apertura visiva dello spazio aperto connettivo presente nel complesso"*.

Va precisato che lo Statuto della Fondazione prevede la inalienabilità di una parte del proprio patrimonio, tra cui risulta incluso il complesso ex Collegio Ciano che, quindi, non può essere oggetto di cessioni anche per parti.

Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature, è soddisfatto, in relazione alle destinazioni previste dal Pdr, come di seguito specificato:

- a) le UMI 1, 2 e 3 soddisfano il fabbisogno di standard calcolato in riferimento a quanto previsto dalla Tabella n. 16 della Relazione della Variante occidentale *"aree individuate per le attrezzature di quartiere Ambiti Diocleziano, Terracina, Mostra, NATO"*: di cui 15.218 mq per Istruzione (a fronte dei 15.000 mq richiesti dalla Variante), 5.655 mq per Interesse comune (5.217 mq richiesti), 20.105 mq per spazi pubblici (20.000 mq richiesti), per un totale di 40.978 mq di attrezzature di quartiere di cui al D.M. n. 1444/1968 (superiore ai 40.217 mq richiesti dalla Variante occidentale).
- b) le UMI 4, 5, 6 e 7, unitamente alle UMI 1, 2, e 3, soddisfano il fabbisogno di "attrezzature pubbliche" pari a: 209.921 mc ai sensi dell'art. 30 comma 7 delle norme della Variante occidentale, che prevede di destinare 1/2 dei volumi esistenti ad attrezzature pubbliche;
- c) le UMI 8 e 9 soddisfano un fabbisogno pari a 39.692 mq di opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'anello stradale che parte da viale della Liberazione e nella Piazza principale del Complesso.

Le destinazioni d'uso delle parti non soggette a convenzionamento consistono nella realizzazione dello studentato, ricadente nella dizione delle residenze speciali di cui all'art. 30 comma 7, per l'UMI 12, e per la produzione di beni e servizi (ricerca e produzione) per le UMI 10 e 11, e ricettiva per l'UMI 13.

Il Pdr prevede, infine, che gli spazi ipogei esistenti nel sottosuolo del complesso, costruiti come rifugio antiaereo negli anni 30 e usate come centro operativo dal Comando JFC, siano valorizzati, in conformità ai regolamenti e alle norme vigenti, con finalità espositive, didattiche e museali, in relazione alla storia del Novecento, della Liberazione e della Guerra fredda, e più in generale dei Campi Flegrei e della Città di Napoli.

In particolare la FBNAI, di concerto con il Comune e la Soprintendenza si impegna a sviluppare un Progetto di Fattibilità, ai sensi del D.Lgs. 50/2016, per valutarne in dettaglio la possibilità di riutilizzazione e valorizzazione.

Il Pdr prevede un sistema di parcheggi a supporto delle diverse attività che saranno ospitate nel complesso. In particolare essi ricadono nella Umi 14 (parcheggi) e si articolano in sub-Umi 14.1 relativa ai parcheggi a raso e nella sub-Umi 14.2 relativa ai parcheggi interrati.

L'art. 25 delle Nta del Pdr specifica che le aree a parcheggio individuate costituiscono dotazione pertinenziale degli edifici preesistenti e possono essere realizzati solo dove essi risultano preesistenti. In ogni caso, la dotazione massima complessiva di parcheggi non potrà superare quella prevista dal dimensionamento dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/1989.

In particolare il Pdr individua le seguenti aree a parcheggio, di cui tre interrate mutipiano di progetto individuati nella tavola EP9:

- parcheggio di progetto interrato presso dell'ex dormitorio femminile (PK1);
- parcheggio di progetto interrato presso le attrezzature scolastiche (PK2);
- parcheggio a raso presso l'edificio JK (PK3);
- parcheggio a raso presso l'edificio H (PK4);
- parcheggio a raso in prossimità degli edifici P1 e P3 (PK5);
- parcheggio di progetto interrato presso l'ex circolo ufficiali (PK6);
- parcheggio a raso presso lo stadio (PK7).

A tali parcheggi si aggiunge il parcheggio interrato esistente al di sotto dell'edificio M.

I parcheggi a raso (sub-Umi 14.1) corrispondono ad alcune aree a parcheggio esistenti da riqualificare mediante piantumazioni con alberi ad alto fusto e marginati con siepi, migliorando la permeabilità dei suoli.

I parcheggi interrati (sub-Umi 14.2) sono realizzati in sostituzione di esistenti parcheggi a raso.

È prevista la copertura dei parcheggi con sistemazioni a verde e la possibilità di realizzare aree attrezzate con campi da gioco e aree ludiche.

In relazione al dimensionamento dei parcheggi, si rileva che il Pdr prevede interventi di restauro sia per tutte le parti private, per le quali lo standard art. 3 è dimensionato dalla Variante Occidentale, sia per la gran parte di attrezzature convenzionate. Pertanto, non è necessario procedere alla verifica del dimensionamento dell'art. 5 in quanto il DM 1444/1968 prevede tale verifica per i "nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale".

Resta però da valutare l'applicazione di quanto previsto dall'art. 41-sexies della L 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. n. 122 del 1989, per il quale "*....nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione....*".

Con il termine "spazi per parcheggi" si intendono sia spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli, determinati senza tener conto delle parti dell'edificio destinati a volumi tecnici.

A tale proposito si evidenzia che il Pdr prevede la possibilità di riconfigurare le volumetrie esistenti costituite dagli edifici recenti realizzati dal Comando Nato JFC (polo scolastico, centro socio-culturale, centro socio-assistenziale, centro sportivo e per il benessere).

Solo per tali interventi trova applicazione dunque l'art. 41-sexies della L 1150/42. La realizzazione dei parcheggi interrati di progetto è dunque connessa alla dotazione obbligatoria prevista dal citato articolo. Non si rilevano infatti, dagli studi di fattibilità al di sotto dei nuovi edifici, ulteriori spazi interrati da destinare a parcheggio. Conseguentemente, la realizzazione dei parcheggi interrati ed il loro dimensionamento devono risultare strettamente connessi con la riconfigurazione volumetrica delle attrezzature al fine di soddisfare la dotazione minima di legge.

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 tecniche di settore.*

In merito alla verifica con le normative di settore, durante la conferenza di servizi sono stati acquisiti i pareri relativi ai diversi aspetti tecnici specialistici del Pdr che di seguito si riportano.

Il Servizio Strade e grandi reti tecnologiche, nota PG/2019/665349, esprime parere favorevole a condizione che nelle successive fasi progettuali si tenga conto delle seguenti prescrizioni:

- le infrastrutture stradali, che saranno a servizio di attrezzature pubbliche, potranno essere considerate di pertinenzialità comunale e dovranno essere incluse nella rete stradale

secondaria della Municipalità. Lo studio progettuale dell'infrastruttura stradale a uso pubblico indica una sezione a due corsie da 3 m ciascuna, con franchi laterali di 0,5 m e marciapiedi da entrambi i lati di 1,50 m. Tale configurazione presuppone una modifica sostanziale di Viale della Liberazione prevista nei grafici. Pertanto, appare fondamentale che il piano preveda le risorse finanziarie necessarie per uniformare, in modo graduale e senza creare pericoli alla pubblica e privata incolumità, Viale della Liberazione alla configurazione proposta. Si prescrivono le seguenti dimensioni stradali: corsie da 3,5 m (esclusi i franchi laterali) e marciapiedi di almeno 2 m. Il piano propone inoltre una viabilità interna con collegamenti su strade comunali; tali immissioni avvengono in maniera diretta senza accorgimenti (rotatorie, semafori, ecc.) che garantiscano la totale sicurezza dei veicoli. Pertanto appare fondamentale che il piano preveda le risorse finanziarie per realizzare i collegamenti previsti e che gli stessi siano realizzati attraverso opportuni accorgimenti (rotatorie, semafori, ecc.), che garantiscano la totale sicurezza dei veicoli transitanti, da progettare a valle di studi viabilistici all'uopo sviluppati;

- in merito agli aspetti connessi alla illuminazione pubblica, la progettazione dell'impianto di illuminazione per l'anello viabilistico ad uso pubblico (UMI 8) dovrà essere condotta nel rispetto della normativa vigente e in particolare: UNI EN 13201:2016, UNI 11248:2016, Lr 12/2002. La categoria illuminotecnica di progetto da adottare dovrà essere M4. L'impianto dovrà essere dotato di corpi illuminanti a led, i cui requisiti prestazionali dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto del Ministero dell'Ambiente n. 27 settembre 2017 avente ad oggetto i criteri ambientali minimi per l'acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica. L'impianto dovrà essere dotato di alimentazione indipendente affinché possa essere preso in carico nell'ambito del contratto in corso per il servizio di gestione integrata degli impianti di illuminazione pubblica, ventilazione delle gallerie stradali e degli orologi stradali. Per gli ulteriori indirizzi si rimanda alla progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione attesa anche la necessità di acquisire una stima delle potenze richieste. Quanto alla piazza centrale, andranno adottate le medesime indicazioni sopra riportate per quanto attiene sia alla scelta dei corpi illuminanti che per l'alimentazione dell'impianto, con ulteriore raccomandazione di impiegare sostegni di altezza pari ad almeno 6,0 m f.t. al fine di limitare il pericolo di vandalizzazione. Si allegano al parere le prescrizioni operative per la realizzazione o riqualificazione di porzioni esistenti dell'impianto di illuminazione pubblica. Gli impianti di illuminazione dei parcheggi pertinenziali e della UMI 15 "spazio connettivo" dovranno avere alimentazione indipendente dalla rete a servizio della viabilità ad uso pubblico.

L'Area Programmazione della mobilità, PG/2019/665406, esprime parere favorevole con le seguenti osservazioni e prescrizioni:

- in merito agli aspetti connessi alla viabilità, la strada vicinale IV tratto Starza è all'attualità assolutamente inidonea a consentire il deflusso del traffico veicolare che percorso l'anello stradale interno al complesso, si immette su tale strada, con obbligo di svolta a sinistra confluendo ulteriormente nell'incrocio via Beccadelli/via provinciale San Gennaro. Si ritiene indispensabile, previo approfondimento circa il regime proprietario della strada vicinale Starza, includere la stessa all'interno del perimetro del Pdr prevedendone la progettazione e la riqualificazione a carico del proponente. La progettazione dovrà altresì riguardare l'intersezione di tale strada con via Beccadelli e via Provinciale San Gennaro a nord e con viale della Liberazione a sud. La progettazione dovrà essere supportata da uno studio trasportistico che tenga conto del prevedibile incremento dei flussi veicolari legati alla molteplicità di funzioni pubbliche che ospiterà il complesso. In sede di progettazione andrà valutato l'utilizzo di aree limitrofe di proprietà della Fondazione al fine di ottenere la sezione richiesta dalla normativa per la carreggiata e per i percorsi marciapiedi/percorsi pedonali. Riguardo alla viabilità esistente si richiede che le carreggiate, compatibilmente con eventuali vincoli di conservazione dei tracciati storici, vengano dimensionate secondo quanto previsto dal Codice della Strada e dal DM Infrastrutture e trasporti n. 6792 del 5/11/2001, tenendo conto anche della possibilità che in futuro vengano utilizzate anche per il passaggio di mezzi destinati al trasporto pubblico. Analogamente, tutti i marciapiedi e/o i percorsi pedonali devono essere dimensionati secondo quanto previsto dal Regolamento viario comunale. Infine si ritiene necessario che sin dall'attuazione dei primi stralci in cui è articolato il piano, siano avviati sulle urbanizzazioni primarie gli interventi di adeguamento necessari a garantire idonee condizioni di sicurezza stradale;
- in merito agli aspetti connessi all'accessibilità dal trasporto pubblico su ferro, in considerazione dell'estrema prossimità dell'area alla stazione Bagnoli della linea 2, con l'annesso parcheggio di interscambio, si ritiene necessario prevedere, nelle prossime fasi progettuali, che l'insediamento si apra verso la stazione, al fine di rendere più agevoli le connessioni tra le nuove funzioni da insediare e il sistema di trasporto pubblico su ferro e, quindi, incentivare l'utilizzo del trasporto collettivo, anche attraverso la realizzazione di

percorsi pedonali protetti di collegamento con la suddetta stazione. Si rileva che in assenza di tali interventi, l'accessibilità alle aree del piano risulta fondata esclusivamente sul trasporto privato, rischiando di inficiare la sostenibilità dell'intervento complessivo;

- in merito agli aspetti connessi alla mobilità dolce, si chiede di individuare, nelle prossime fasi progettuali, gli interventi da attuare sul tema, necessari per garantire e incentivare gli spostamenti ciclabili.

*Il Servizio Viabilità e traffico, PG/2019/673900, "preso atto che gli aspetti relativi alla viabilità e mobilità pedonale non risultano adeguatamente trattati e che, in particolare, manca uno studio riguardo alle possibili interazioni viabilistiche tra le nuove attività del PUA e la viabilità principale, opportunamente corredato di apposita documentazione tecnica viabilistica quale grafici quotati di rilievo e di progetto, studi trasportistici, tavole di mobilità, relazione asseverata, report fotografici, ecc. il Servizio Viabilità e traffico rinvia il parere di competenza e resta in attesa di apposita integrazione della documentazione mancante ovvero rimanda al RUP qualsiasi valutazione circa la possibilità di approvare il progetto, in questa fase, in assenza dei citati elaborati".*

Pertanto, in riferimento al parere del Servizio Viabilità e traffico si ritiene possibile rinviare l'approfondimento richiesto alla redazione del progetto delle urbanizzazioni primarie, come suggerito dallo stesso Servizio, in quanto il complesso risulta già dotato di una viabilità esistente che garantisce la fruibilità complessiva delle attrezzature e degli spazi non soggetti a convenzionamento.

Il Servizio Difesa idrogeologica del territorio, PG/2019/684303, esprime parere favorevole con le seguenti raccomandazioni:

- andrà implementato un opportuno programma di monitoraggio, il quale, attraverso controlli periodici valuti l'interazione tra l'opera a farsi e i manufatti e l'ambiente circostante, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza; il monitoraggio andrà eseguito durante gli interventi e dovrà protrarsi per un opportuno periodo di tempo, durante l'esercizio degli stessi;
- ogni intervento edilizio e di ingegneria civile, opportunamente dimensionati ai sensi delle NTC 2018, non dovranno procurare sollecitazioni alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essa contigui evitando ogni sconfinamento di manufatti (pali, tiranti, etc.) in proprietà aliene, pubbliche e/o private.

Il Servizio Ciclo integrato delle acque, PG/2019/684303, rilascia nulla osta all'intervento con le seguenti prescrizioni:

- il sistema fognario interno deve prevedere la separazione tra acque bianche e nere, le immissioni nel sistema fognario pubblico, ove non esistenti, dovranno essere concordate con il servizio e nelle successive fasi progettuali dovranno essere definite le portate inviate alla fogna pubblica e dovranno essere prodotti grafici di dettaglio per gli allacci in pubblica fognatura;
- si evidenzia che l'intervento è soggetto alle prescrizioni del Dlgs 152/2006 e s.m.i. e al vigente regolamento di licenza di fognatura privata del Comune di Napoli;
- prima della realizzazione delle opere andrà presentata richiesta di licenza di fognatura presso il servizio.

Il Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES, PG/2019/681748, rilascia parere favorevole con le seguenti prescrizioni e integrazioni da presentare nella successiva fase di approvazione dei progetti degli interventi:

- in merito agli aspetti acustici, ai fini del rilascio del titolo abilitativo si prescrive che nella successiva fase progettuale dovrà essere prodotta una specifica relazione sulle prestazioni di fonoisolamento possedute dalle partizioni orizzontali e verticali di tutti gli edifici sia residenziali che destinati ad attrezzature, nel rispetto dei requisiti indicati dal DPCM del 5 dicembre 1997; inoltre, acquisito il succitato parere favorevole, dovrà essere prodotta una relazione previsionale di impatto acustico aggiornata al fine dell'ottenimento della deroga di cantiere ai sensi dell'art. 12 del Piano di zonizzazione acustica, secondo la checklist disponibile sul sito istituzionale e redatta secondo i criteri stabiliti dal DM 16 marzo 1998 relativi alla metodologia di misurazione. Le nuove misurazioni andranno effettuate con un fonometro tarato in un laboratorio riconosciuto da ACCREDIA;
- in merito al contenimento dei consumi energetici in edilizia e alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili - Dlgs 192/2005, Dlgs 28/2011, decreti interministeriali 26 giugno 2015 si raccomanda il rispetto: di quanto disposto dal decreto interministeriale 26 giugno 2015, Allegato I; di quanto disposto dal decreto legislativo 3 marzo 2011.

- l'intervento dovrà rispettare quanto previsto dal Piano Regionale di Bonifica approvato con Determinazione di Giunta Regionale n. 35 del 29/01/2019 e dalla normativa nazionale di settore;
- si ricorda che gli interventi dovranno acquisire autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs n. 42/2004.

Il Servizio Igiene della città, nota PG/2019/671623, indica la necessità di realizzare nel complesso n. 4 postazioni di contenitori interrati (o fuori terra) per la raccolta di alcune frazioni di RSU come richiesto dalla ASIA con nota PG/642200 del 25/07/2019. Si richiede inoltre nelle successive fasi progettuali che il proponente individui, secondo la normativa del DM 266/2016, un'area da adibire all'allocazione delle compostiere di comunità.

Il Servizio Verde della città, PG/2019/651387, esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- ad integrazione delle norme tecniche, si suggerisce per le strutture interrate un adeguamento ai criteri adottati dall'art. 17 della Variante generale così inteso *"Sulle superfici sovrastanti gli edifici interrati va disposto uno strato di terreno agrario di spessore medio non inferiore a 80 cm per la piantagione di arbusti e specie tappezzanti. Essenze arboree vanno inserite solo su terrapieno"*. Per ragioni manutentive, di igiene e sicurezza è da preferire l'accumulo di acque bianche in serbatoi interrati, separando gli impianti funzionali al risparmio idrico e al riciclo da quelli ornamentali e fruibili collettivamente. Si ritiene idoneo a tale scopo il modello di canale ipotizzato sul viale teatro-chiesa e cortili interni, alimentato da acqua corrente in strato sottile, da sottoporre eventualmente a minimi trattamenti igienizzanti per un uso sicuro e senza restrizioni di tali spazi.

Il Servizio Tecnico Scuole ed impianti sportivi ha espresso con una prima nota, PG/639151 del 24/07/2019, parere positivo al Pdr in relazione alle attrezzature di quartiere previste nelle UMI 1 (istruzione) - UMI 3 (Sport), rimandando ad ulteriori approfondimenti tecnici e normativi inerenti la redazione dei progetti definitivi relativi alle strutture scolastiche e impianti sportivi ivi ubicati.

Con successiva nota PG/670053 del 05/08/2019 il servizio limitatamente alle attrezzature sportive ha espresso la necessità di un maggiore approfondimento progettuale della proposta progettuale di cui alla tavola SF.8 che individui le dimensioni e la distribuzione funzionale dei locali spogliatoio, una progettazione maggiormente dettagliata della palestra e degli spazi destinati alle attività sportive, con l'indicazione delle dimensioni delle superficie di gioco, delle caratteristiche tecniche e del tipo di attività sportiva cui i locali sono destinati. Ai fini della definizione e della predisposizione degli elaborati progettuali per le successive fasi di approfondimento della proposta, si rimanda alla normativa CONI per l'impiantistica sportiva, la quale all'art. 11 stabilisce i requisiti minimi per la progettazione degli impianti sportivi di esercizio, ovvero impianti di interesse sociale e promozionale dell'attività sportiva non destinati all'agonismo in cui possono svolgersi tutte le attività propedeutiche, formative e/o di mantenimento delle discipline sportive regolamentate dalle FSN e DSA. Pertanto il parere non può essere formulato in tale fase progettuale.

L'Asl Napoli 1, PG/2019/820666, esprime parere favorevole a condizione che:

- prima della fase esecutiva venga effettuata, nel rispetto del Dlgs 152/06, la bonifica dell'area nei pressi dell'edificio D, risultata inquinata all'esame del Piano di Caratterizzazione Ambientale, di cui all'art. 242 del Dlgs 152/06, effettuato per il sito di interesse regionale Bagnoli-Coroglio, nel quale rientra l'area ex NATO: la suddetta bonifica dovrà essere finalizzata ai valori di concentrazione limite accettabili inclusi nella Tab. 1 colonna A, allegato 5, parte IV del Dlgs 152/06, dal momento che il sito in oggetto ha una destinazione d'uso riconducibile a verde pubblico, privato e residenziale, come da Decreto Dirigenziale - UOD17 Regionale n. 13 del 28/01/2016;
- le opere oggetto di ristrutturazione e quelle a realizzarsi rispettino necessariamente le vigenti norme relative all'edilizia residenziale/commerciale/ludica, all'impiantistica sportiva, all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla sicurezza sugli impianti elettrici e termici (DM 22/1/08 n. 37) ed ai valori limite delle sorgenti sonore (DPCM 14/11/1997) e PZA del Comune di Napoli;
- prima della messa in esercizio vengano acquisiti tutti i pareri e le autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

L'Autorità di Bacino dell'Appennino Meridionale, PG/2019/818049, esprime "parere favorevole con alcune raccomandazioni e indicazioni, di seguito riportate, per la realizzazione del Pdr e per la riqualificazione delle aree già urbanizzate":

- con riferimento al Piano stralcio di assetto idrogeologico (PSAI - RF e RI): gli interventi previsti nel piano sono consentiti;
- con riferimento al Piano di Gestione rischio di alluvioni Distretto Appennino Meridionale, il Pdr è compatibile;
- con riferimento al Piano di Gestione delle Acque Distretto Appennino Meridionale, il Pdr è compatibile, tuttavia si raccomanda: la redazione di relazione/studio idrogeologico per valutare l'interazione tra le eventuali strutture interrato con le dinamiche delle falde acquifere; garantire il rispetto del risparmio idrico e aumento della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi urbani di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, applicando un uso razionale nei nuovi insediamenti quali: dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile; recupero delle acque piovane dei tetti, valutando la possibilità di convogliare, anche parzialmente, le acque bianche previo trattamento delle acque di prima pioggia, invece che nei canali di scolo comunale, in serbatoi da utilizzare per irrigazione, pulizia e antincendio;
- con riferimento al Piano stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche e ad entrambi i Piani di Gestione del Distretto Appennino Meridionale (PGA, DAM e PGRA DAM) ed alle relative misure/azioni WIN WIN, il Pdr è compatibile, tuttavia si suggerisce di dare risalto e maggiore incisività a quanto contenuto nelle strategie, finalità e obiettivi del Pdr, rafforzando le azioni di cui agli interventi volti: al ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento, nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda, e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal Dlvo 152/06; all'utilizzo per le aree interessate dal transito veicolare non sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e coinvolgimento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario, di sistemi di separazione di olii e idrocarburi; alla cura e gestione del suolo e delle acque e degli spazi verdi che, progettati come infrastruttura ecologica di connessione delle aree interne e esterne, privilegino specifici interventi, volti al consolidamento degli originari rapporti di continuità, funzionale e paesaggistica tra le aree dell'ex base militare e il versante collinare; alla conservazione e integrazione del patrimonio vegetazionale presente, arborea ed arbustiva autoctona, evitando possibilmente abbattimenti degli arbusti preesistenti al fine di non scoprire il suolo e al fine di costituire un bosco deciduo mediterraneo che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazione; di prevedere integrazioni con nuove specie vegetali compatibili con quelle preesistenti autoctone; alla rinaturalizzazione delle zone scoperte di pertinenze o recinzioni, degli edifici esistenti, delle nuove unità e dei parcheggi da effettuarsi nel rispetto del paesaggio vegetale esistente, che si caratterizza per l'alternanza tra vegetazione mediterranea e aree rurali.

In riferimento agli aspetti edilizi, il Servizio Sportello unico edilizia, PG/2019/669094, propone la seguente osservazione:

- il Pdr non prevede alcuna volumetria aggiuntiva, avendo stabilito come limite di cubatura quello esistente all'atto di riconsegna dal Comando militare internazionale alla proprietà, di cui al verbale del 30 settembre 2013, e del relativo accatastamento avvenuto nel 2015. Proprio sulla base di tale accatastamenti è avvenuto il dimensionamento del Piano, come si può constatare nelle tabelle di cui alla pagina 13 della Relazione illustrativa (elaborato R.1). Si ritiene pertanto che in fase di progettazione esecutiva, anche ove si dovessero trovare differenze volumetriche, faranno comunque fede i volumi di cui alla citata tabella.

#### *Schema di Convenzione del Pdr.*

In adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione, rispetto al quale nel corso della conferenza di servizi diversi uffici hanno proposto osservazioni che di seguito si riportano.

L'Area Welfare, PG/2019/690462, ha rilasciato parere favorevole in merito agli usi pubblici riportati nello schema di convenzione, riservandosi di articolare, nel corso della futura fase

operativa, gli interventi previsti in modo più dettagliato.

Il Servizio Giovani e pari opportunità, PG/2019/639171, al fine di meglio esplicitare le finalità istituzionali pubbliche in materia di politiche giovanili e di pari opportunità, ha suggerito alcune modifiche allo schema di convenzione di seguito riportate:

- art. 6, comma 2 si propone la seguente riformulazione "2. Per le attrezzature a scala urbana e territoriale detti obblighi sono volti a favorire l'inclusione sociale e nel mondo del lavoro a titolo gratuito o a tariffe agevolate, anche in misura percentuale, dei giovani fino a trentacinque anni di età, attraverso le funzioni sociali, socioassistenziali, sociosanitarie, culturali, sportive e per la formazione ed innovazione nella acquisizione di competenze digitali, orientamento al lavoro, supporto alla creazione di impresa anche rivolto alle Associazioni iscritte al Registro delle Associazioni giovanili del Comune di Napoli. Tali finalità vengono raggiunte attraverso la specifica disciplina degli obblighi di uso pubblico delle UMI previste dal Pdr. Iniziative di particolare interesse saranno promosse con l'Amministrazione e sono indirizzate alla platea della Municipalità, ma potranno prevedere una utenza giovanile anche di dimensione cittadina, dando rilevanza alle attività di Municipalità e favorendo nel contempo lo scambio tra i giovani delle varie parti della città, soprattutto periferiche.";
- art. 7, comma 1.1, si propone la seguente formulazione della lettera c) "c) obbligo di organizzare, nei mesi di giugno e luglio di ogni anno di concerto con l'Amministrazione o la Municipalità, campi estivi a tariffe agevolate nelle ore antimeridiane a favore dei ragazzi fino ai sedici anni di età, residenti nella Municipalità, con la possibilità di prevedere una utenza giovanile anche di dimensione cittadina, in tal modo dando rilevanza alle attività di Municipalità e favorendo nel contempo lo scambio tra i giovani delle varie parti della città, soprattutto periferiche";
- art. 7, comma 1.2, si propone la seguente formulazione della lettera a) "a) ad organizzare annualmente, secondo un calendario concordato con la Municipalità, di concerto con l'Amministrazione e con gli istituti scolastici territoriali, workshop formativi, convegni, mostre ed eventi culturali gratuiti a favore dei giovani della Municipalità e della città;" e la seguente formulazione per la sub-UMI 2.3 (R), relativa alla chiesa: "a) obbligo di consentire la partecipazione a titolo gratuito ad attività di tipo teatrale, musicale, ecc., svolte all'interno della chiesa, ai giovani della Municipalità e in casi di iniziative di Municipalità di particolare interesse anche ai giovani di tutta la città;"
- art. 7, comma 1.3, si propone di aggiungere ai punti a), c) e d) la frase "e in casi di iniziative di Municipalità di particolare interesse anche ai giovani di tutta la città;"
- art. 8, per la sub-UMI 5.3, edificio E1: funzione sociale (start-up ed imprese giovanili) si propone la seguente formulazione della lettera a) "a) obbligo di praticare canoni di locazione agevolati concordati con il Comune o con la Municipalità per le imprese giovanili, anche in co-working, per le start-up di impresa giovanile e per le associazioni giovanili iscritte al Registro delle Associazioni Giovanili del Comune di Napoli" e la seguente formulazione della lettera b) "b) obbligo di assicurare l'offerta di informazioni e servizi per le famiglie giovani residenti nella Municipalità";
- art. 8, per l'edificio F: funzione socioassistenziale (servizi sociali per l'educazione alla famiglia e all'infanzia) si richiede di inserire "obbligo di istituire un Centro Antiviolenza rivolto alle donne vittime di maltrattamenti e ai minori loro affidati;"
- art. 8, comma 1.3, per le sub-UMI 6.4 e 6.5 edifici MI, QI, Q3 - funzione socioassistenziale - (start-up ed imprese giovanili) si richiede di riformulare la lettera b) come di seguito "b) obbligo di individuare spazi da destinare al co-working a tariffe agevolate per le start up di impresa, i giovani professionisti e le associazioni giovanili iscritte al Registro delle Associazioni Giovanili del Comune di Napoli;"
- art. 8, comma 1.4, si richiede di riformulare la lettera b) come di seguito "b) obbligo di riservare, a titolo gratuito, sulla base di una indicazione chiara e dettagliata dell'Amministrazione o della Municipalità, una percentuale non inferiore 20% del numero di iscritti alle attività sportive, a favore di giovani rientranti nelle fasce deboli residenti nel territorio della Municipalità, con una possibilità di destinare parte di tale quota ad una platea più ampia di dimensione cittadina".

Tali richieste di integrazione della convenzione da parte del Servizio Giovani e pari opportunità sono dunque prevalentemente orientati ad ampliare la platea di fruizione delle attività ad uso pubblico del complesso e pertanto possono essere pertanto integrati nello schema di convenzione.

Il Servizio Sportello unico edilizia, PG/2019/669094, ha proposto le seguenti osservazioni:

- all'art.12 si indica un refuso nella indicazione delle UMI destinate alla realizzazione di interventi privati laddove si fa riferimento alle UMI 4, 5, 6, 7, 14 e 15 in luogo delle UMI 10, 11, 12, 13, 14 e 15 come previsto dalle Nta del Piano;

- all'art. 11 della convenzione, sotto la voce interventi privati, si includono gli spazi ipogei (tunnel), definendoli come spazi che il Pdr intende valorizzare con finalità didattiche e museali, e all'art. 26 delle norme tecniche si prevede che in relazione ai medesimi si "svilupperà un Progetto di Fattibilità ai sensi del D.Lgs. 50/2016 per valutare la possibilità di riutilizzazione e valorizzazione degli stessi a fini pubblici o di uso pubblico". Si ritiene opportuno che, in relazione alla previsione di assoggettamento ad uso pubblico degli spazi ipogei, la disciplina degli spazi ipogei sia inserita tra gli interventi pubblici;
- all'art. 12 della convenzione si precisa che gli interventi pubblici inizieranno contestualmente a quelli privati. La previsione va integrata con riferimento al cronoprogramma allegato alla proposta di Piano che tuttavia risulta poco dettagliato. Ai punti 17 e 18 del cronoprogramma viene riportata la voce "funzionalizzazione degli edifici di uso pubblico (50% dei volumi esistenti) e funzionalizzazione degli edifici di uso libero (50% dei volumi esistenti), con la previsione che sia la progettazione e che l'esecuzione delle opere avvenga contemporaneamente. Considerato che l'iter per l'approvazione delle opere pubbliche è più complesso e lungo rispetto agli interventi diretti, si ritiene che il cronoprogramma debba prevedere una traslazione nel tempo per la esecuzione delle opere di funzionalizzazione delle opere di uso libero, almeno dopo la fase di approvazione del progetto esecutivo degli edifici di uso pubblico. Al di là di questa previsione il cronoprogramma deve prevedere i tempi di realizzazione delle UMI;
- la bozza di convenzione trasmessa dalla FBNAI non riporta le previsioni relative alle garanzie fideiussorie e alle penali per l'inadempimento degli obblighi convenzionali ed è accompagnata da parere legale in merito alla possibilità di escludere dette previsioni in virtù della natura giuridica della FBNAI e dei vincoli statuari al patrimonio della Fondazione. In merito alle considerazioni esposte nel parere legale si è espresso il Servizio Difesa Giuridica Amministrativa con parere PG/369252/2019 nel quale si ritengono non condivisibili le osservazioni precisando che sebbene *"la natura, lo statuto e le finalità della Fondazione non riescano ad escludere la previsione della fideiussione e l'applicazione di penali nella convenzione accessiva al Pua pur tuttavia possono essere tenute presenti al fine di determinare la congruità della garanzia finanziaria"*. Sarà pertanto necessario reintrodurre nello schema di convenzione le previsioni inerenti la fideiussione e le penali per l'inadempimento e, tenuto conto dei criteri indicati nel parere dell'Avvocatura comunale nonché dei parametri utilizzati dalle convenzioni tipo per attrezzature ex art.56 Prg, l'importo della garanzia fideiussoria potrà essere pari al 10% del valore delle attrezzature da standard da riqualificare come risultante dal computo metrico;
- con la reintroduzione di dette previsioni, si ritiene altresì opportuna la riformulazione dell'art.24 Decadenza della convenzione in relazione alle conseguenze derivanti dal ritardo ingiustificato nell'attuazione degli interventi e delle opere ad uso pubblico, disciplinando le ipotesi di risoluzione per inadempimento, escussione delle garanzie fideiussorie e applicazione di penali;
- in relazione all'art.10 della convenzione (Modalità di controllo del rispetto degli obblighi di uso pubblico) considerato che trattasi di un intervento complesso, la cui attuazione è protratta nel tempo, e che prevede il coinvolgimento di più Servizi dell'Ente si ritiene necessario individuare un Servizio che funga da referente dell'attuazione, e svolga funzioni di coordinamento tra la FBNAI e i Servizi comunali coinvolti;
- in relazione all'art.13 nel quale si prevede *"E' altresì esente dal pagamento del contributo di costruzione la realizzazione degli interventi privati previsti dal Pdr considerato che la FBNAI, quale Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, impegnata a garantire educazione e istruzione all'infanzia disagiata nell'ambito del territorio della regione Campania, è "ente istituzionalmente competente" ai sensi dell'art. 17, 3° comma lett. c) del T.U. n. 380/2001 e che le opere private previste dal Pdr sono connotate dalla natura di opera di interesse generale ai sensi del medesimo art.17, comma 3 lett. c)."*, pur ritenendo condivisibili le considerazioni sulla sussistenza dei requisiti soggettivo ed oggettivo richiesti dalla norma per l'esonero dal pagamento del contributo di costruzione per gli interventi privati previsti dal Pdr, si ritiene comunque opportuno in merito un approfondimento da parte del Servizio Difesa Giuridica Amministrativa.

In relazione a quest'ultimo aspetto, con nota PG/964762 del 29/11/2019 il Servizio Sportello unico edilizia ha formulato all'Avvocatura, Servizio Difesa giuridica amministrativa, specifico quesito in merito alla sussistenza in capo alla FBNAI del presupposto soggettivo di Ente istituzionalmente competente, richiesto dall'art. 17, comma 3 lett. C del Dpr 380/2001 smi.

Il Servizio Difesa giuridica amministrativa con nota PG/2019/983384 del 5/12/2019, in riscontro alla nota PG/2019/964762 dello Sportello unico edilizia, ha confermato la sussistenza in capo alla FBNAI il presupposto soggettivo di Ente istituzionalmente competente richiesto dall'art. 17, comma 3 lett. C del Dpr 380/2001 smi.

## Ottemperanza alle prescrizioni della conferenza di servizi

Con pec del 08/07/2020, acquisita con PG/2020/468899 del 09/07/2020 sono state trasmesse le norme tecniche di attuazione aggiornate alle prescrizioni/osservazioni della conferenza di servizi. In particolare, risultano apportate le seguenti modifiche:

- 1) art. 25 (umi parcheggi) è inserito il comma 4 come segue: "Sulle superfici sovrastanti gli edifici interrati va disposto uno strato di terreno agrario di spessore medio non inferiore a 80 cm per la piantagione di arbusti e specie tappezzanti. Essenze arboree vanno inserite solo su terrapieno".
- 2) art. 25 (umi parcheggi) al comma 1 di seguito è inserito: "*la realizzazione dei parcheggi interrati è strettamente connessa alla riconfigurazione volumetrica delle attrezzature e potranno essere realizzati solo al fine di assicurare le dotazioni minime di legge*".
- 3) art. 26 è inserito il seguente comma 4: "*Il regolamento del verde e degli spazi aperti definisce le modalità di intervento sugli spazi verdi e aperti di interesse storico e su quelli di recente costruzione, garantendo una logica unitaria e coerente di restauro, recupero e rifunzionalizzazione. Tale regolamento è approvato unitamente al Pdr e costituisce parte integrante delle presenti norme tecniche*".
- 4) art. 26 è inserito il seguente comma 5: "*Gli interventi di restauro, recupero e riqualificazione degli spazi aperti connettivi dovrà essere condotto parallelamente ed in sinergia con il restauro, il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza del patrimonio costruito che da tali spazi aperti risultano connessi*".
- 5) art. 18 è inserito il comma 4 "*il progetto delle urbanizzazioni primarie è accompagnato da uno studio riguardo alle possibili interazioni viabilistiche tra le nuove attività del PUA e la viabilità principale, opportunamente corredato di apposita documentazione tecnica viabilistica e da uno studio trasportistico*".
- 6) art. 18 al comma 3 in chiusura è inserito ", *nonché nel rispetto delle prescrizioni formulate in conferenza di servizi*".

Alla luce delle modifiche sopra riportate risultano recepite nella norma tecnica di attuazione del Pdr:

- a) le raccomandazioni del servizio Verde della città inerenti il suolo sopra la realizzazione di manufatti interrati;
- b) il limite della realizzazione di parcheggi interrati (strettamente necessari per le dotazioni minime di legge) e la loro specifica connessione alla riconfigurazione volumetrica delle attrezzature;
- c) la richiesta della Soprintendenza relativa alla integrazione dell'articolato normativo con specifiche prescrizioni sugli spazi aperti e verdi mediante uno specifico regolamento del verde e degli spazi aperti, che sarà allegato alla approvazione del Pdr e costituirà parte integrante delle stesse norme tecniche del Pdr;
- d) la richiesta della Soprintendenza relativa alla necessità che il restauro, il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti connettivi venga condotto parallelamente ed in sinergia con il restauro, il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza del patrimonio costruito;
- e) le indicazioni del servizio Viabilità e traffico, PG/2019/673900, relative alla necessità di redazione dello studio viabilistico e trasportistico.
- f) le prescrizioni relative alle urbanizzazioni formulate in sede di conferenza di servizi.

Con pec del 12/11/2020, acquisita con PG/2020/751823 del 12/11/2020 la Fondazione ha trasmesso lo schema di convenzione aggiornato alle prescrizioni/osservazioni della conferenza di servizi. Dallo schema di convenzione trasmesso, risultano interamente recepite le modifiche richieste dal Servizio Giovani e pari opportunità con nota PG/2019/639171 e, in dettaglio:

- è riformulato l'art. 6, comma 1 come richiesto;
- risultano recepite le modifiche all'art. 7 e in particolare al comma 1.1 lettera c), comma 1.2, lettera a), sub-UMI 2.3 (R) lettera a), comma 1.3, lettere a), c) e d);
- risultano recepite le modifiche dell'art. 8 e in particolare per la sub-UMI 5.3, edificio E1 lettera a) e lettera b), per l'edificio F (lettera c), comma 1.3, lettera b), comma 1.4, lettera b).

In riferimento alle osservazioni di cui alla nota PG/2019/669094 del Servizio Sportello unico edilizia, si rappresenta che:

- risulta modificato l'art. 12 con la rettifica delle UMI destinate a interventi privati;
- risultano inseriti gli spazi ipogei tra gli interventi pubblici (art. 11);
- lo schema di convenzione riporta all'art. 24 le previsioni relative alle garanzie fideiussorie pari al 10% del valore delle opere di uso pubblico da presentare all'atto della presentazione dei progetti esecutivi e all'art. 25 le penali per ritardo negli adempimenti;
- l'art. 24 (garanzie) al comma 5 prevede l'escussione delle garanzie fideiussorie in caso di inadempimento degli obblighi assunti dal proponente, mentre l'art. 26 prevede la

risoluzione della convenzione per "grave inadempimento", tra cui il "ritardo ingiustificato nell'attuazione degli standard (...)";

- in relazione all'art.10 della convenzione (Modalità di controllo del rispetto degli obblighi di uso pubblico) sono individuati come responsabili per l'attuazione della convenzione il dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni e il dirigente della Municipalità.

Resta da evidenziare che il Proponente, fermo restando le ulteriori raccomandazioni espresse per i successivi livelli di progettazione, dopo l'adozione del Pdr è tenuto a trasmettere la documentazione richiesta dalla Soprintendenza ai fini dell'acquisizione del parere ex art. 16 della Legge 1150/42, ottemperare alle prescrizioni e in particolare fornire riferimenti specifici alla verifica sullo stato ambientale di tali ambienti nell'ambito del Piano di Caratterizzazione Ambientale curato dal Comando Militare JFC Naples, il piano di monitoraggio, il regolamento del verde, l'elaborato SF. 9 "Relazione illustrativa e stima dei costi" con la stima dei costi di recupero e della riqualificazione anche degli spazi aperti e verdi connettivi, nonché con la stima dei costi di futura gestione dell'intero sistema di spazi aperti e verdi.

Dovrà inoltre essere trasmesso ai fini dell'approvazione del Pdr il cronoprogramma aggiornato secondo le indicazioni dello Sportello unico edilizia.

### **Conclusioni**

Alla luce del lungo lavoro di redazione e istruttorio svolto, della condivisione pubblica della proposta e in considerazione dei pareri acquisiti, si ritiene, per i motivi sopra esposti, che non sussistono elementi ostativi all'adozione del Pdr presentato, con le osservazioni e prescrizioni su riportate a cui il proponente dovrà conformarsi nelle successive fasi della procedura di approvazione e di attuazione del piano.

Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech

