



Bagnolifutura S.p.A. di T.U.

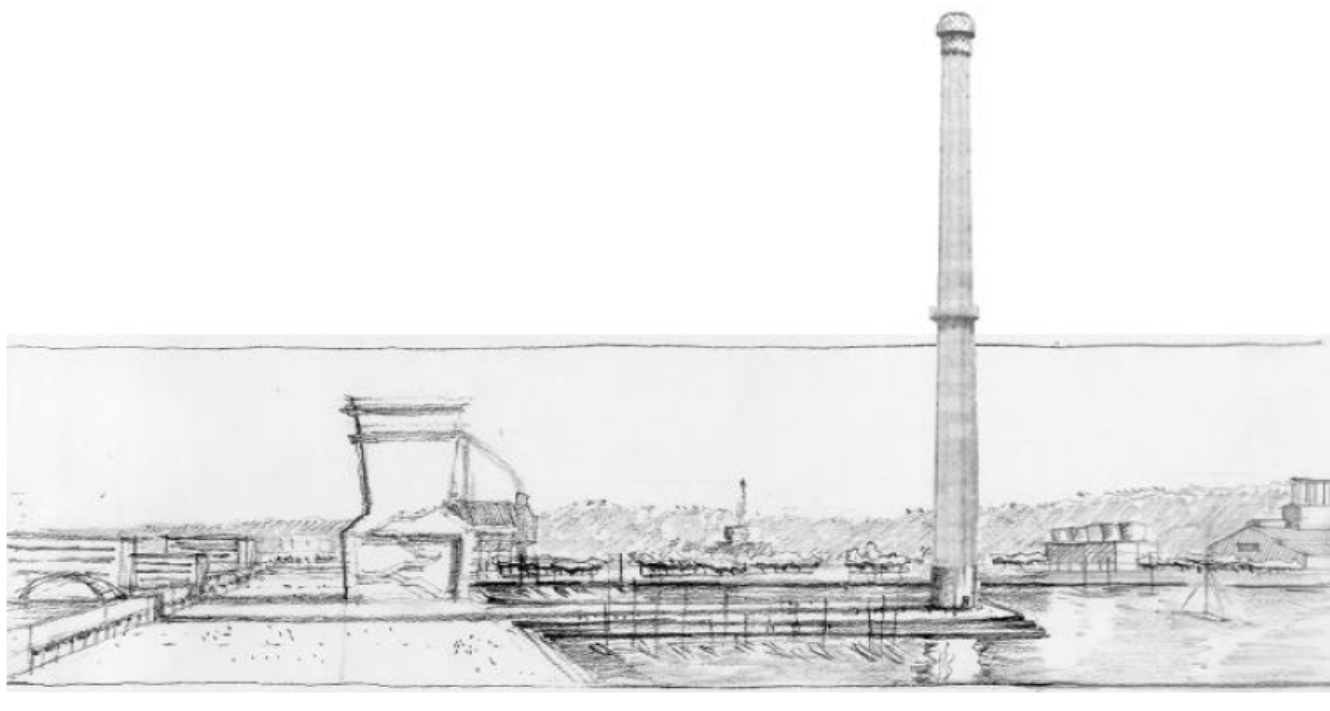
Piano urbanistico attuativo di Coroglio-Bagnoli

approvato con delibera di C.C. n. 40 del 16 maggio 2005
modificato dalla variante approvata con delibera di G.C. n. 497 del 18 marzo 2010

con

Individuazione di un ambito di trasformazione urbanistica-edilizia
ai sensi del comma 2 art.7 della Legge Regionale 19/2009 e s.m.i.

redatta ai sensi della L.R. n. 16/2004 e della delibera di G.R. Campania n. 834 dell'11 maggio 2007



V1a - PC - Relazione integrativa

Il Dirigente
arch. Rosaria Battarra

Il Direttore Generale
ing. Mario Hubler

febbraio, 2011

INDICE

1. Premessa	pag.	3
1.1 Le motivazioni e le assunzioni della proposta	»	5
2. Descrizione della proposta		
2.1 Caratteristiche dell'ambito	»	7
2.2 I contenuti della proposta	»	7
2.3 L'edilizia Residenziale Sociale	»	10
2.4 Il dimensionamento dei servizi e delle urbanizzazioni	»	12
3. Gli elaborati cartografici e normativi	»	17

1. PREMESSA

La proposta di individuazione dell'ambito di trasformazione urbanistica-edilizia, nel seguito "Proposta", è stata redatta ai sensi del comma 2 articolo 7 della Legge Regionale 19/2009 "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa" così come modificata dalla Legge Regionale n. 1 del 5 gennaio 2011.

In particolare, la Legge Regionale 19/2009 e s.m.i. all'art.7 stabilisce che, ai fini della risoluzione delle problematiche abitative e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, proprietari singoli o riuniti in consorzio possono presentare proposte di individuazione di ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968.

La norma di riferimento per la presentazione della Proposta è la Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i. che, agli artt. 26 e 27, disciplina i contenuti ed il procedimento di formazione dei piani attuativi. In particolare, l'art.26 (come modificato dalla L.R. 1/2011) stabilisce che "gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della legge regionale n. 19/2009 non costituiscono varianti al Puc" e l'art. 27 prevede che: "1. I PUA sono redatti, in ordine prioritario: a) dal comune; b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36; (omissis)".

In tal senso, il Consiglio di Amministrazione della Bagnolifutura Società di Trasformazione Urbana p. A.¹ in data 17 gennaio 2011 ha deliberato di presentare all'Amministrazione Comunale istanza per l'individuazione di un ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 articolo 7 della Legge Regionale 19/2009 e s.m.i. nel perimetro del vigente Pua di Coroglio-Bagnoli, variante al Prg per la zona occidentale.

In data 2 febbraio 2011 (prot. 22/RM/MH) è stata presentata istanza al Sindaco del Comune di Napoli nella quale, tenuto conto *"che il crescente fabbisogno abitativo che si registra a Napoli rende necessaria la messa a punto di interventi*

¹ La Bagnolifutura, costituita con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 18 febbraio 2002, ha stipulato, in data 25/06/2002, una convenzione con gli enti locali azionisti (Comune di Napoli, Regione Campania e Provincia di Napoli) che, tra l'altro, affida alla STU il compito di attuare le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

soprattutto a sostegno delle fasce più deboli della popolazione” e “che una parziale riarticolazione delle destinazioni d’uso previste dal PUE, pur nel rispetto di un mix di funzioni equilibrato e coerente con la originaria impostazione del Piano, potrebbe contribuire a fornire una risposta significativa alla domanda di abitazioni nell’area occidentale della città”, la Società ha ribadito “la necessità di procedere, a parità di volume complessivo, ad un incremento del volume residenziale a fronte di una pari diminuzione di quello destinato alla produzione” e ha chiesto “nel rispetto dei termini previsti dalla Legge 241/90, di procedere all’individuazione di un ambito di trasformazione urbanistica ed edilizia nel quale, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sia consentito, a parità di volume complessivo, un incremento del volume residenziale nella misura e per le aree previste dalla Variante al PUA di Coroglio-Bagnoli, già adottata con delibera di G.C. n. 1693 del 23 ottobre 2009” e “la deroga al parametro edilizio relativo all’altezza media, previsto dal Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli”.

Il coordinatore del Dipartimento Pianificazione Urbanistica in data 18 febbraio 2011 (prot. PG/2011/108552) ha precisato che:

- per consentire la valutazione della proposta, la Bagnolifutura dovrà presentare *“la documentazione necessaria al fine di procedere ai sensi degli artt. 26 e 27 della Legge Regionale 16/04 e s.m. e i., ivi inclusa la consistenza della quota di edilizia residenziale sociale”;*
- per alloggio sociale si deve fare riferimento al comma 2 dell’art. 1 del DM 22 aprile 2008 ovvero *“alloggi realizzati o recuperati d operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche [...] destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà”;*
- per fissare l’incidenza del numero degli alloggi sociali sull’ulteriore volumetria residenziale si deve fare riferimento alla delibera di GR n. 572 del 22/07/2010) che stabilisce che tale rapporto debba essere *“almeno del 30% e, in ogni caso, non inferiore al 20% in presenza di requisiti infrastrutturali, di dotazione di standard e di equilibrio economico dell’investimento”.*

La Proposta che si illustra riprende quindi i contenuti della Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Coroglio-Bagnoli adottata con delibera di Giunta Comunale n. 1693 del 23/10/2009 e successivamente approvata con delibera di Giunta Comunale n. 497 del 18/03/2010 e li integra con quanto stabilito dal comma 2 dell’art. 7 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i..

In particolare, l'ambito individuato riguarda due delle nove aree tematiche che costituiscono il PUA, le aree tematiche 2 e 3 e per queste si propone la rimodulazione del mix di destinazioni d'uso prevedendo, a parità di volume complessivo, l'incremento del volume destinato alla residenza a fronte di una pari diminuzione di quello destinato alla produzione di beni e servizi.

Da un punto di vista operativo, come si illustra nei paragrafi successivi, tale rimodulazione è stata possibile grazie alla verifica del dimensionamento delle aree da destinare ad attrezzature (ex art. 3 del Dm 1444/1968 integrato dalla LR 14/1982), effettuata in sede di redazione della Variante al PUA e necessaria ai fini della rimodulazione del mix funzionale.

1.1 Le motivazioni e le assunzioni della Proposta

L'esigenza di procedere ad una parziale rimodulazione del mix funzionale previsto dal Piano è da porre in relazione ad un diversificato insieme di ragioni, da un lato correlate a considerazioni che riguardano l'intera città e dall'altro al mutamento di alcune condizioni specifiche di contesto.

Si fa riferimento, in particolare, al crescente disagio abitativo che si registra nella città di Napoli, ma anche ad un rallentamento della crescita del mercato immobiliare, registrato negli ultimi anni, soprattutto nel settore del terziario e del produttivo.

Per quanto riguarda il primo aspetto, è noto come nelle principali città europee si stia assistendo, ormai da più di un decennio, ad una consistente perdita di popolazione a favore delle vaste conurbazioni che le circondano. Tale fenomeno – comune anche a Napoli che, tra il 1991 e il 2001, ha perso circa 63.000 abitanti² – può attribuirsi anche alla scarsità di alloggi disponibili per la vendita e l'affitto connessa alla rilevante crescita del valore di mercato delle abitazioni.

In tal senso, ormai da qualche anno, anche in Italia va crescendo l'attenzione, da parte del governo centrale, sulla necessità di dare una risposta all'emergenza abitativa, anche attraverso la promozione di una politica innovativa di housing sociale³.

² La popolazione residente a Napoli è passata da 1.067.365 abitanti nel 1991 a 1.004.500 abitanti nel 2001 (13° e 14° Censimento Generale della popolazione e delle abitazioni - Istat).

³ Nel decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2008 l'art. 21 "Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica" destina, per l'anno 2007, 550 milioni di euro per il recupero, l'adattamento funzionale e la realizzazione di alloggi da destinare alle fasce deboli.

Il fenomeno dello spostamento della popolazione verso i comuni dell'hinterland, a fronte del permanere, nelle aree centrali, delle attività e delle funzioni polarizzanti, determina, tra l'altro, consistenti flussi di pendolarismo che quotidianamente interessano le città, con gravi effetti sulla qualità ambientale in termini di inquinamento e congestione.

Il fabbisogno abitativo in Campania⁴ e a Napoli⁵ è di tale dimensioni che, come si afferma nel PRG, non si può pensare di trovare una soluzione entro i confini amministrativi, anche se l'attuazione del PRG potrebbe soddisfare una quota rilevante del fabbisogno abitativo cittadino.

A tale proposito, nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli si evidenzia come, a fronte del crescente disagio abitativo, una delle possibili linee di azione è l'incremento della quota di patrimonio residenziale in affitto per particolari segmenti di domanda prevedendo, tra l'altro, specifiche premialità urbanistiche finalizzate alla "densificazione residenziale" soprattutto nelle aree di centralità urbana, a bassa densità e in corso di ristrutturazione urbanistiche, quale è appunto l'area di Bagnoli.

Nelle "Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale" approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 572 del 22 luglio 2010 e pubblicate su BURC n. 52 del 2 agosto 2010, l'indicatore sintetico di disagio abitativo –che tiene conto del patrimonio abitativo in rapporto alla popolazione residente, del suo grado di vetustà, del grado di utilizzo delle abitazioni, del peso della proprietà e della locazione, della qualità delle abitazioni– assume il massimo livello (Alto) per 41 sui 92 comuni della Provincia di Napoli. L'86% dei comuni della Provincia di Napoli appartiene alla fascia Alta e Medio-Alta del rischio abitativo.

Attraverso l'individuazione dell'ambito proposto ai sensi del comma 2 art.7 della Legge Regionale 19/2009 e s.m.i. si potrebbe contribuire, nel rispetto delle straordinarie qualità ambientali dei luoghi e con un uso accorto della risorsa territorio, a fornire una risposta significativa alla domanda di abitazioni della città attraverso una rimodulazione del peso delle attività per la produzione di beni e servizi, rispetto a quello residenziale in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

⁴ "Abitare in Campania. Le nuove politiche abitative regionali", Regione Campania, Assessorato all'Urbanistica, Cles s.rl., Napoli, aprile 2008. ACEN, *Proposte per la casa*, dicembre 2007.

⁵ Cfr. "La questione della casa a Napoli. Analisi e proposte", Comune di Napoli, Dipartimento di Pianificazione Urbanistica, 2006.

2. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 L'area oggetto della Proposta

L'area assoggettata al Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio - Bagnoli, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 16 maggio 2005 come modificato dalla delibera di Giunta Comunale n. 497 del 18/03/2010 ha un'estensione di 314,05 ha ed è articolata in 9 aree tematiche.

L'area oggetto della presente Proposta è costituita da due aree tematiche:

- Area Tematica 2 - Coroglio/Bagnoli;
- Area Tematica 3 - Cavalleggeri;

La superficie territoriale delle aree oggetto della Proposta è pari a 54,76 ha (17,5% della superficie territoriale complessiva).

<i>Area Tematica</i>	<i>Sup. territoriale (ha)</i>
2 - Coroglio/Bagnoli	17,54
3 - Cavalleggeri	37,22
Totale	54,76

Tab. 1 – La superficie territoriale delle Aree Tematiche oggetto della Proposta

Le Aree Tematiche 2 e 3 non ricadono nelle zone di pericolosità e rischio individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale. Inoltre, l'Area tematica 3 non è assoggettata ad alcuna vincolo paesaggistico, mentre una parte dell'Area Tematica 2 è interessata dal vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera a) del D. Lgs. 42/2004.

2.2 I contenuti della proposta

Il volume complessivo del PUA, pari a 2.115.000 mc, così come stabilito dall'art. 23 delle Norme di Attuazione della Variante al PRG per la zona occidentale, è dato dalla somma del volume di nuova edificazione, pari a 1.300.000 mc e del volume di reinsediamento delle attività compatibili presenti nell'area, pari a 815.000 mc.

Tab. 2 - Dimensionamento delle funzioni (art. 23 delle NTA della Variante per la zona occidentale)

Funzioni	Superficie (ha)			Volume previsto (mc)		
	min	med	max	min	med	max
Parco urbano (+parco Cus)	-	120	-	-	-	-
Spiaggia		35				
Verde di comparto	35	45	55	-	-	-
Totale spazio verde		200				
Attrezzature di quartiere	25	30	35	-	-	-
Infrastrutture di trasporto	20	25	30	-	-	-
Totale servizi pubblici		55				
Residenza	10	15	20	100.000	200.000	300.000
Attività di ricerca produttive e terziarie	30	45	60	600.000	800.000	1.000.000
Attrezzatura integrata, attività commerciali e ricettive	5	15	30	100.000	300.000	500.000
Totale nuova edificazione *	-	75	-	-	1.300.000	-
Totale attività compatibili o da reinsediare					815.000	
Totale generale	-	330	-	-	2.115.000	-

Includono i volumi dei nuovi impianti del parco sportivo, pari a 36.000 mc.

L'articolazione del volume complessivo nelle due aliquote di conservazione funzionale e reinsediamento, in relazione alle diverse funzioni previste dal PUA, è riportata nella tabella 3.

Tab 3. Distribuzione del volume totale per funzioni (tab. 9 della Relazione del PUE)

	residenza	attività di ricerca produttive e terziarie	attrezzature integrate, attività commerciali e ricettive	totale
nuova edilizia	300.000	525.924	273.772	1.099.696
archeologia industriale		170.518	29.786	200.304
totale	300.000	696.442	303.558	1.300.000
reinsediamento	110.205	496.291	-----	606.496
conservazione funzionale	57.274	151.230	-----	208.504
totale	167.479	647.521	-----	815.000
totale generale	467.479	1.343.963	303.558	2.115.000

Nella presente Proposta, la quota del volume destinato alla residenza è stato incrementato di 215.699 mc, a fronte di un pari decremento del volume relativo alla produzione di beni e servizi continuando ad essere garantiti gli standard di

legge. In tal senso nella proposta si è proceduto ad adeguare la dotazione di standard in funzione della nuova distribuzione delle attività. Nella tabella 4 è riportato il dimensionamento proposto.

Tab 4 - Distribuzione del volume totale per funzioni nella Proposta

	residenza	attività di ricerca produttive e terziarie	attrezzatura integrata attività commerciali e ricettive	totale
nuova edilizia	515.699	310.225	273.772	1.099.696
archeologia industriale		170.518	29.786	200.304
<i>totale</i>	<i>515.699</i>	<i>480.743</i>	<i>303.558</i>	<i>1.300.000</i>
reinsediamento	110.205	496.291	-----	606.496
conservazione funzionale	57.274	151.230	-----	208.504
<i>totale</i>	<i>167.479</i>	<i>647.521</i>	<i>-----</i>	<i>815.000</i>
totale generale	683.178	1.128.264	303.558	2.115.000

Per quanto concerne la distribuzione delle funzioni nelle diverse Aree Tematiche, nella tabella che segue è riportata l'articolazione prevista dal PUA nelle aree oggetto della presente Proposta.

Tab. 5 - Distribuzione del volume di nuova edificazione come previsto dal Piano vigente

Area Tematica	Residenza (mc)	Produzione di beni e servizi (mc)	Totale (mc)
Area Tematica 2	64.626	334.910	399.536
Area Tematica 3	232.903	446.297	679.200
<i>Totale aree oggetto Variante</i>	<i>297.529</i>	<i>781.207</i>	<i>1.243.736</i>
Aree Tematiche 4 - 5 - 6 - 9	112.676	514.780	693.730
Totale generale*	410.205	1.295.987,0	1.706.192

* Non sono comprese le aree tematiche 1, 7 e 8 perché non sono previsti volumi di nuova edificazione.

La Proposta di individuazione di un ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 dell'articolo 7 della legge regionale 19/2009 e s.m.i. nel perimetro del vigente Pua di Coroglio-Bagnoli, prevede una rimodulazione del mix funzionale e la distribuzione dell'incremento del volume residenziale nelle Aree Tematiche 2 e 3, confermando la connotazione funzionale delineata dal PUA per ogni unità di intervento, prevedendo unità monofunzionali (3b, 3c e 4a) e garantendo un mix equilibrato tra attività diverse nelle unità già caratterizzate dalla presenza di più tipologie di funzioni.

Nella tabella che segue è riportata l'articolazione dei volumi nelle aree tematiche oggetto di Proposta.

Tab. 6 - Distribuzione del volume di nuova edificazione come da presente Proposta

Area Tematica	Residenza (mc)	Produzione di beni e servizi (mc)	Totale (mc)
Area Tematica 2	154.626	244.910	399.536
Area Tematica 3	358.602	320.500	679.102
<i>Totale aree oggetto Variante</i>	<i>513.228</i>	<i>565.410</i>	<i>1.078.638</i>
Aree tematiche 4 - 5 - 6 - 9	112.676	514.780	627.456
Totale generale	625.904	1.080.190	1.706.094

Infine, per quanto concerne le attività non residenziali, nella presente Proposta si è proceduto ad assimilare, nell'ambito di trasformazione urbanistica-edilizia, le diverse attività terziarie e produttive previste nell'unica categoria delle "attività per la produzione di beni e servizi". In tal senso sono state adeguate le Norme di Attuazione del piano e, come descritto nel paragrafo successivo, è stato riproposto il dimensionamento dell'offerta delle aree da destinare a standard, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68.

2.3 L'Edilizia Residenziale Sociale

L'Housing sociale è uno dei temi più attuali nell'ambito dell'intervento pubblico a sostegno delle politiche di welfare. In Italia ormai da molti anni non sono più disponibili risorse pubbliche per la realizzazione di edilizia residenziale ed inoltre più di recente va emergendo una domanda di alloggi da parte di famiglie non classificabili come "a rischio", ma che non riescono ad accedere al mercato immobiliare. A fronte di una crescita sostenuta della domanda di alloggi a prezzi calmierati – legato all'incontrollabile aumento degli affitti – non sta quindi corrispondendo un pari aumento degli alloggi a basso costo.

In tal senso, vanno sperimentandosi anche in Italia nuove modalità per la realizzazione di alloggi da destinare alle fasce più deboli – giovani coppie, anziani, studenti fuori sede, ecc. – attraverso nuove modalità di collaborazione tra pubblico e privati. L'Housing sociale – molto diffuso in altri Paesi europei come i Paesi Bassi, la Gran Bretagna, la Svezia e la Francia – si propone quindi di

offrire soluzioni innovative che tengano conto delle molteplici sfaccettature del problema. Una definizione condivisa in ambito europea di housing sociale è la seguente: *“alloggi e servizi, con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un’offerta adeguata)”*. I soggetti cui sono destinati i programmi di housing sociale possono essere:

- famiglie e cittadini che sono in locazione sul libero mercato ma che non sono in grado di rimanerci senza un contributo sociale per l’affitto;
- assegnatari di appartamenti ERP senza più i requisiti di legge, che non sono in grado di prendere in locazione appartamenti “sul libero mercato” (che libererebbero quindi alloggi ERP a soggetti aventi i requisiti);
- famiglie e cittadini che rappresentano i nuovi fabbisogni abitativi: anziani autosufficienti, giovani studenti, cittadini stranieri, lavoratori temporanei, che liberando abitazioni sul mercato consentirebbero una riduzione dei canoni di locazione a vantaggio delle famiglie “ordinarie”.

Il riferimento normativo richiamato dalla nota del Dipartimento di Pianificazione Urbanistica è il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/06/2008 che affronta il tema relativo al coinvolgimento degli operatori privati nell’edilizia residenziale pubblica.

Nella presente proposta, secondo quanto previsto dal comma 2 dell’articolo 7 della LR n. 19/2009 e s.m. e i., e conformemente a quanto indicato dalla normativa regionale ed in particolare dalla Delibera di Giunta Regionale n. 572 del 22/07/2010, sono stati destinati ad Ers non meno di 43.200 mc corrispondenti al 20% dell’incremento del volume residenziale, fermo restando la possibilità di aumentare tale percentuale nella misura massima del 30% dell’incremento del volume residenziale. Infatti nelle “Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale” allegate alla delibera, a proposito dell’incidenza del numero di alloggi sociali sul totale degli alloggi si afferma che questa può essere pari al 20% “in presenza di requisiti infrastrutturali, di dotazione di standards e di equilibrio economico dell’investimento”. Nel caso dell’ambito Coroglio-Bagnoli si è in presenza di una elevatissima dotazione di urbanizzazioni primarie previste dal PUA, come ad esempio la realizzazione di nuovi assi viari a servizio, tra l’altro, delle Aree Tematiche 2 e 3. È inoltre in fase di avanzata redazione il progetto definitivo del prolungamento della Linea 6 da piazzale Tecchio fino all’edificio realizzato all’interno dell’Area tematica 2 denominato “Porta del Parco”. Il progetto prevede la realizzazione di 4 nuove

stazioni: Campegnia e Acciaieria anche a servizio dell'Area Tematica 3, Città della Scienza e Porta del Parco anche a servizio dell'Area tematica 2. Considerevole è anche la dotazione prevista dal PUA di attrezzature a scala urbana (oltre che di quelle secondarie di cui si è detto al par. 2.2): un parco urbano di oltre 120 ettari, di cui è in corso di realizzazione il I lotto; un parco sportivo di 30 ettari, quasi completato; un porto turistico di circa 400 posti barca, il cui progetto definitivo è in corso di approvazione (cfr. elaborato V2a – Relazione illustrativa delle opere pubbliche).

Guardando quindi alla definizione di Edilizia Residenziale Sociale come "standard urbanistico aggiuntivo" (comma 5 DM 22/04/2008) in un'area in cui è già prevista un'elevata dotazione di standard ci si può attestare su un'offerta di ERS non inferiore al 20%. Inoltre, ai fini dell'equilibrio economico dell'intervento, si evidenzia che l'investimento a carico dei privati per l'acquisizione dei suoli sarà rilevante essendo questi localizzati in un'area di grandissimo pregio localizzata in un contesto di elevate qualità paesaggistiche con una notevole dotazione di standard previsti dal PUA e caratterizzata da un'ottima accessibilità. Si sottolinea inoltre che nella presente Proposta si ottiene un relativo incremento del valore della trasformazione operando una rimodulazione del mix funzionale a parità di volume complessivo. Tale rimodulazione lascia immutata la prevalente utilizzazione della volumetria prevista dal PUA ad attività non residenziali. Infatti, queste ultime, anche considerando la modifica del mix funzionale, restano prevalenti rappresentando circa il 65% del totale dei volumi previsti.

Va ricordato, infine, che nella presente Proposta l'offerta di ERS va ad aggiungersi alla volumetria da destinare ad edilizia sovvenzionata e convenzionata che il PUA vigente fissa pari a circa 140.000 mc.

Il volume di ERS è stato localizzato nell'Area Tematica 3 ed in particolare nelle Unità di Intervento 3d, 3e, 3f e 3g come riportato nella tabella che segue:

Tab. 7 - Distribuzione ERS come da presente Proposta

Unità di Intervento	Volume residenziale totale (mc)	Volume minimo di ERS (mc)
3d	22.000	5.500
3e	26.000	6.500
3f	30.602	7.700
3g	170.000	23.500
Area Tematica 3	358.602	43.200

2.4 Il dimensionamento dei servizi e delle urbanizzazioni

Le attrezzature di quartiere, ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68 integrato dalla LR 14/1982, nel PUA vigente sono dimensionate, come prescrive la Variante al PRG, per rispondere anche al fabbisogno dei quartieri circostanti (Bagnoli e Cavalleggeri). Nell'ambito di Coroglio tale fabbisogno è soddisfatto nella misura di 48,98 ha, articolati in:

- 33,04 ettari di spazi pubblici (verde e sport);
- 8,42 ha per l'istruzione;
- 2,70 ha per le attrezzature di interesse comune;
- 4,82 ha per i parcheggi.

A questo proposito, come si legge nella relazione del PUA vigente, va sottolineato che la Variante al PRG, all'art. 23 delle norme di attuazione, *"prevede nella voce 'attrezzature di quartiere' una superficie compresa tra 25 e 35 ettari, con ciò non limitando, con tutta evidenza, l'ammontare degli standard da reperire, ma rimandandone il saldo al 'totale dello spazio verde'. Il piano urbanistico esecutivo, conformemente, individua le superfici corrispondenti ai 25 ettari prescritti per le attrezzature di quartiere, computa la differenza tra il fabbisogno degli ambiti (48,98 ha) e il totale dei servizi localizzati (25 ha) – differenza pari a 23,98 e costituita da attrezzature a verde – e ne sancisce l'inclusione nella complessiva consistenza del parco di Coroglio. Il verde di quartiere conserva quindi la sua misura aggiuntiva ai 120 ettari del parco urbano."*

Il dimensionamento delle attrezzature di quartiere previsto dal Piano approvato nel 2005 è riportato nella tabella che segue.

Tab. 8 - Dimensionamento delle attrezzature di quartiere come previsto dal Piano vigente (tab. 4 della Relazione del PUE)

attrezzature a scala di quartiere					
	attrezzature per l'istr. (ha)	interesse comune (ha)	parco di quart. (ha)	parcheggi (ha)	totale (ha)
	8,75	2,71	9,06	4,85	25,37
			* 23,98		23,98
totale	8,75	2,71	33,04	4,85	49,35

*compresi nel Parco di Coroglio

L'incremento del volume residenziale proposto (pari a 215.699 mc) ha richiesto il reperimento di ulteriori aree da destinare ad attrezzature di quartiere, per una superficie pari a 4,31 ha. Tale superficie, sommata a quella già presente nel PUA vigente, restituisce una superficie totale pari a 53,7 ha.

Al fine di soddisfare il fabbisogno di attrezzature connesso all'incremento del volume residenziale si è proceduto a localizzare tali attrezzature nelle aree tematiche oggetto della Proposta, per un totale di 3,17 ha.

I restanti 1,14 ha (4,31 ha – 3,17 ha), destinati a verde, sono inclusi nel Parco Urbano, che è superiore di circa 13 ha rispetto alla dimensione prescritta dei 120 ha⁶. Pertanto, la tabella 4 della relazione del PUA vigente risulta così modificata:

Tab. 9 - Dimensionamento delle attrezzature di quartiere come proposto dalla Variante

attrezzature a scala di quartiere					
	attrezzature per l'istr. (ha)	interesse comune (ha)	parco di quart. (ha)	parcheggi (ha)	totale (ha)
	8,77	5,43	9,06	5,28	28,54
			25,16 *		25,16
totale	8,77	5,43	34,22	5,28	53,70

* compresi nel parco di Coroglio

Per quanto riguarda la distribuzione delle attrezzature va ricordato, come si legge nella relazione del PUA vigente che, per rispondere alla previsione della Variante al PRG che prevede che le attrezzature localizzate nell'ambito di Coroglio soddisfino anche quota parte del fabbisogno dei quartieri circostanti *"il disegno urbanistico proposto intende rispondere anche a questa specifica esigenza, assicurando contemporaneamente la permeabilità verso il parco urbano, cui sono associate quote significative di verde di quartiere anche al servizio degli abitati esterni, e la concentrazione nelle aree di nuova edilizia delle altre quote di servizi (spazi per l'istruzione complementari alle scuole esistenti, interesse comune e soprattutto parcheggi). Questo il motivo per cui non si ritrova, nel dimensionamento delle singole aree tematiche, una tradizionale distribuzione dei servizi – ovvero le singole quote di standard per ciascun tipo di attrezzatura – che avrebbe infatti inutilmente parcellizzato superfici, servendo una dimensione abitativa ridotta, quella cioè specificamente insediata nei confini dell'area tematica. Si è voluto invece che la localizzazione dei servizi assecondasse il più possibile la logica della Variante (al PRG), che essi fossero cioè distribuiti come se il contesto di progetto unisse in un unico quadro urbanistico Coroglio e i suoi abitati contermini."*

6

Infatti come si legge nella relazione del PUA vigente "[...] sul complessivo bilancio ha inciso la prescrizione consigliare di localizzare il parco entro un'area predeterminata. Secondo le previsioni dell'art 23, il conseguimento dei 120 ettari previsti a questo scopo avveniva con la concorrenza delle aree Cus, esterne al perimetro che in fase di adozione è stato delineato e che individua un'estensione di per sé pari a 120 ettari. Di conseguenza, con il concorso delle aree Cus, già destinate anch'esse a parco e peraltro poi sottoposte a protezione dal piano paesistico, l'ammontare del parco supera di gran lunga i 120 ettari".

In tal senso, nella presente Proposta, così come già nella Variante adottata nel 2009 per non incidere in alcun modo su questo aspetto che si configura come una precisa e rilevante scelta di piano, sono state confermate tutte le localizzazioni già previste dal PUA approvato nel 2005, procedendo unicamente, dove necessario, ad un adeguamento dimensionale.

Pertanto, le attrezzature a scala di quartiere nella Proposta sono distribuite nelle aree tematiche secondo la tabella seguente.

Tab. 10 - Distribuzione delle attrezzature di quartiere nelle Aree Tematiche

Area Tematica	Attrezzature per l'istruzione (ha)	Spazi pubblici (ha)	Interesse comune (ha)	Parcheggi (ha)	Totale
Area Tematica 2	-	-	-	1,33	1,33
Area Tematica 3	4,26	-	1,56	2,22	8,04
Area Tematica 4	-	-	0,48	1,15	1,63
Area Tematica 8	2,97	-	3,39	-	6,36
<i>Totale aree oggetto Variante</i>	<i>7,23</i>	<i>-</i>	<i>5,43</i>	<i>4,70</i>	<i>17,36</i>
Altre Aree Tematiche	1,54	34,22 *	-	0,58	36,34
Totale generale	8,77	34,22	5,43	5,28	53,70

* compresi nel parco di Coroglio

Un approfondimento specifico è necessario per il dimensionamento dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico a carico degli insediamenti a specifico carattere terziario-produttivo (art. 5 del DM 1444/68 e LR 1/2000 in attuazione del D.Lgs. 114/1998)⁷.

Come è noto, tali parcheggi assumono un valore:

- pari al 10% della superficie interessata dalle attività produttive;
- pari a 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici a carattere terziario;
- da calcolare in funzione della classificazione dei volumi commerciali, se attinenti alla grande e media distribuzione.

Il piano approvato nel 2005, in relazione ad un volume destinato a servizi, con esclusione della grande e media distribuzione⁸, pari a 1.049.415⁹ mc e un

⁷

Sono esclusi dai dimensionamenti i parcheggi pertinenziali, ex legge 122/1989, di natura tipicamente privata, da garantire nelle superfici fondiarie.

⁸

"Si può dedurre, in mancanza di una prassi operativa consolidata dopo le recenti disposizioni legislative nazionali e regionali, che di fatto per gli esercizi di vicinato, da riguardare come l'insieme dei servizi immediatamente necessari e non configurati come centri commerciali di grande concentrazione, viga solo l'obbligo dei parcheggi pertinenziali

volume destinato ad attività produttive pari a 296.904 mc, soddisfa il fabbisogno di parcheggi ex art. 5, con un'offerta di circa 10 ha di aree localizzate e con circa 2 ha di stalli lungo la viabilità primaria (tab. 11).

Tab. 11 - Calcolo della dotazione di parcheggi per aree tematiche (mq) come previsto dal Piano vigente (tab. 15 Relazione del PUE)

<i>parcheggi - offerta</i>	<i>area 1</i>	<i>area 2</i>	<i>area 3</i>	<i>area 4</i>	<i>area 5</i>	<i>area 6</i>	<i>totale</i>
parcheggi ex Dm 1444/68							
art. 5	78.701	2.005	8.796	0	28.921	0	118.423*

* di cui 22.944 mq di stalli lungo la viabilità primaria

Nella Proposta avendo uniformato le destinazioni d'uso non residenziali dell'Area tematica 2 e 3, assimilandole ad un'unica tipologia di "attività per la produzione di beni e servizi", si è proceduto ad effettuare la verifica delle superfici da destinare a parcheggio ex art. 5 in condizioni di "sicurezza", ovvero ipotizzando che tutta la volumetria non residenziale sia destinata ad insediamenti di tipo terziario (quota parcheggi pari a 40 mq ogni 100 mq di SLP). Pertanto, pur essendo previsto complessivamente un decremento delle volumetrie destinate ad attività di beni e servizi, nella proposta di Variante si assicura un'offerta di parcheggi ex art. 5 maggiore di quella attuale, pari a 12,4 ha, di cui 9,05 in aree localizzate e la restante parte, come già previsto nel Piano vigente, in stalli lungo la viabilità primaria. Il dimensionamento dei parcheggi ex art. 5 della Proposta è riportato nella tabella che segue.

Tab. 12 - Calcolo della dotazione di parcheggi per aree tematiche (mq) come proposto dalla Variante al Pua

<i>parcheggi - offerta</i>	<i>area 1</i>	<i>area 2</i>	<i>area 3</i>	<i>area 4</i>	<i>area 5</i>	<i>area 6</i>	<i>totale</i>
parcheggi ex Dm 1444/68							
art. 5	79.264	0	15.423	0	28.921	0	123.608 *

* di cui 33.139 mq di stalli lungo la viabilità primaria

determinabili in ragione del nuovo volume costruito. Per le strutture di media e grande distribuzione invece divengono obbligatori anche i parcheggi aggiuntivi. Questi però possono essere, a differenza di quanto precedentemente normato dal Dm 1444/68, anche " di uso pubblico" ovvero convenzionabili, considerata anche la necessità, sancita dalla legge regionale, che essi siano realizzati " in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture di vendita". Il piano urbanistico esecutivo ha pertanto ritenuto tali parcheggi da includere nelle superfici fondiarie e da assoggettare ad uso pubblico, in linea – tra l'altro – con gli indirizzi contemporaneamente assunti dalle altre regioni." (Relazione del PUA).

9

In questo volume sono comprese anche le volumetrie degli edifici di archeologia industriale da destinare ad attività per la produzione di servizi.

Per quanto concerne la distribuzione territoriale dei parcheggi ex art. 5 sono state confermate le scelte del piano vigente¹⁰ ed i parcheggi sono stati localizzati nelle aree tematiche e ai margini del grande parco urbano.

3. GLI ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI

Tutti gli elaborati che costituiscono la Variante al PUA di Coroglio-Bagnoli approvato con delibera di Giunta Comunale n. 497 del 18/03/2010 sono articolati in tre categorie:

- **elaborati sostitutivi** che sostituiscono l'elaborato corrispondente del PUA approvato nel 2005 e vengono identificati dalla lettera "n" aggiunta alla precedente numerazione (es. tav. 14n);
- elaborati **integrativi** che integrano l'elaborato corrispondente del PUA approvato nel 2005 per le sole aree oggetto di Variante e vengono identificati dalla dizione "bis" aggiunta alla precedente numerazione (es. tav. 3bis);
- elaborati **aggiuntivi** redatti ex novo in conformità a quanto richiesto dalla Delibera di GR della Campania n. 834/2007 e che vengono identificati dalla lettera "V" che precede la numerazione e dalla lettera "a" che la segue (es. tav. V7a).

Nella presente Proposta tutti gli elaborati che sono interessati dalla perimetrazione dell'ambito di trasformazione urbanistica-edilizia sono stati sostituiti e differenziati dai precedenti aggiungendo la sigla PC.

L'unico elaborato che si è aggiunto è la presente relazione denominata "V1a – PC Relazione integrativa".

Gli **elaborati descrittivi** che costituiscono la proposta di Variante sono:

V1a – PC Relazione integrativa	Aggiuntivo
NTAn – PC Norme tecniche di attuazione	Sostitutivo

¹⁰

"[...] le attività di carattere terziario e produttivo, per le quali il piano prevede un impianto sostanzialmente urbano [...] devono assicurare proporzionalmente i rapporti previsti dalla norma tra i propri spazi e quelli pubblici, per verde e parcheggi, e a questo scopo concorreranno alla realizzazione dei parcheggi pubblici di stallo, preordinati dal disegno del piano lungo la maglia viaria di servizio ai lotti. [...] Le ulteriori quote di parcheggio, a carico delle attività terziario-produttive, ove non soddisfatte all'interno dell'area tematica, sono localizzate in adiacenza, e quindi nel parco, in prossimità dell'acciaieria o ai margini di via Leonardi Cattolica, chiudendo l'arco continuo lungo il quale la viabilità carrabile garantisce l'accessibilità allo spazio verde compatto. Con criteri analoghi si provvederà alla collocazione strategica dei sistemi di sosta prossimi all'approdo, garantendo contemporaneamente l'ingresso al parco sul fronte sud-ovest. I parcheggi delle attività terziario-ricettive comprese nell'area tematica 2 si trasferiscono nel parco, all'estremità dell'approdo, raccordandosi - anche con soluzioni interrato - con la quota della banchina, e alla confluenza con via Cocchia".

Gli **elaborati grafici** che costituiscono la Proposta sono:

TAV 3 bis-pc	Planimetria d'insieme: delimitazione delle aree oggetto di Variante al P.U.A. e dell'ambito di trasformazione urbanistico-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i., quote altimetriche, destinazioni d'uso e sagome indicative dell'ingombro massimo degli edifici di progetto	Sostitutivo
TAV 4 bis-pc	Rappresentazione planovolumetrica d'insieme delle aree oggetto della Variante al P.U.A. e dell'ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i.	Sostitutivo
TAV 5 bis-pc	Sistema della mobilità nelle aree oggetto di Variante al P.U.A. e nell'ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i.: planimetria quotata con individuazione della viabilità di progetto e dei parcheggi	Sostitutivo
TAV 11 bis-pc	Aree tematiche e unità di intervento del P.U.A., ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i.: planimetria quotata con individuazione dei lotti edificabili e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria	Sostitutivo
TAV 14 n-pc	Area tematica 3 e ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i.: rappresentazione planovolumetrica	Sostitutivo
TAV 15 n-pc	Area tematica 3 e ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i.: profili regolatori	Sostitutivo
TAV V7 a-pc	Planimetria quotata con individuazione delle aree tematiche oggetto della variante al P.U.A., dei capisaldi, delle curve di livello, delle alberature, delle opere di urbanizzazione esistenti, dei vincoli delle aree oggetto di variante e sezioni	Sostitutivo

significative e individuazione dell'ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i.

- | | | |
|-------------|--|-------------|
| TAV V8 a-pc | Planimetria su mappa catastale con indicazione delle quote, dei vincoli, delle aree oggetto di Variante al P.U.A., delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dell'ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i. | Sostitutivo |
| TAV V9 a-pc | Opere di urbanizzazione primaria: planimetria con indicazione dell'ambito di trasformazione urbanistica-edilizia ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m. e i., profili altimetrici, sezioni stradali e dettagli reti tecnologiche | Sostitutivo |