



COMUNE DI NAPOLI

**dipartimento pianificazione urbanistica**

servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica

**Piano Particolareggiato Cittadella dei Servizi in via Leonardo Bianchi.  
Proponente Centro Formazione Maestranze Edili di Napoli e Provincia.**

**Relazione istruttoria**



**Napoli, novembre 2011**

## **Premessa**

Il piano particolareggiato presentato dal Centro per la Formazione delle Maestranze Edili di Napoli e Provincia (CFME) interessa un'area ubicata in via Leonardo Bianchi, in cui ricade la sede dello stesso, destinata alla formazione tecnico-professionale degli addetti del settore edile. Il piano denominato *Cittadella dei Servizi* propone la riqualificazione del complesso edilizio esistente, contiguo alla *palazzina Cosenza* di recente restaurata e sede del Comitato Paritetico Territoriale, mediante un progetto unitario di recupero di parte delle volumetrie esistenti e sottoutilizzate e, dall'altro, la realizzazione di nuovi edifici, destinati ad ospitare il Centro Formazione Maestranze Edili e la Cassa Edile. Il piano prevede inoltre la riqualificazione delle aree contigue all'insediamento direzionale mediante la formazione di uno spazio pubblico con percorsi pedonali, aree a verde e spazi per la sosta.

La proposta definitiva di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata di cui agli artt. 26 e 27 della LR 16/04 con modalità di Piano Particolareggiato, è stata presentata con prot.1012/A del 12/11/2010. La proprietà ha inoltre richiesto di conferire alla delibera di approvazione del piano valore di permesso di costruire ai sensi dell'art. 26 comma 5 della LR 16/2004. La proposta, scaturita da molteplici incontri tra il Dipartimento pianificazione urbanistica ed i progettisti dell'intervento, attraverso successive elaborazioni progettuali, è stata ulteriormente modificata ed integrata per accogliere le indicazioni espresse dagli altri uffici coinvolti nel procedimento istruttorio, in merito agli aspetti di specifica competenza. Pertanto, gli elaborati del piano particolareggiato che si esamina e di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche, comprensivi di tutte le opportune modifiche ed integrazioni, sono quelli presentati con prot. PG/2011/388145 del 12/05/2011, di cui all'elenco allegato alla presente relazione (**all. 1**).

## **Il Centro per la Formazione delle Maestranze Edili**

Il CFME di Napoli e Provincia, organismo previsto dall'art.54 del Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro per gli operai addetti all'industria edilizia e affine, è stato costituito per volontà dell'Acen e delle Organizzazioni Sindacali provinciali dei lavoratori FENEAL-UIL, FILCA-CISL, FILLEA-CGIL, e svolge, a carattere permanente, attività di formazione professionale, di specializzazione e di aggiornamento tecnico di quadri, intermedi e maestranze del settore delle costruzioni edili e dei settori affini. Il CFME è presente a Napoli dal 28 marzo del 1953.

L'attuale insediamento del CFME ha origine dal masterplan redatto, intorno alla metà degli anni '50 dal direttore della scuola, ing. Giosuè Ciotola, in collaborazione con l'ing. Luigi Cosenza, che ne ha determinato l'attuale organizzazione funzionale, spaziale e distributiva. In particolare, la collaborazione dell'ing. Cosenza, che in quegli stessi anni era impegnato nel progetto della fabbrica Olivetti a Pozzuoli, riguardò prettamente gli aspetti relativi alla qualità architettonica dell'impianto generale già disegnato dall'ing.Ciotola e condiviso dagli amministratori e dirigenti del Centro, come testimoniano due documenti: uno schizzo d'insieme

-una prospettiva *a volo d'uccello*- e quattro fotografie che riproducono un plastico. La collaborazione di Cosenza, per ragioni che non si conoscono, si interruppe prima ancora del completamento della *palazzina Cosenza*, l'edificio per uffici collocato su via Leonardo Bianchi progettato dallo stesso.

Il completamento del complesso edilizio avvenne molti anni dopo, quando, agli inizi degli '80, al posto di Cosenza venne chiamato l'architetto Arrigo Marsiglia. L'impianto progettuale di Ciotola e Cosenza restò pressoché invariato. Al centro del lotto fu posto un grande volume, di forma pentagonale, destinato ad auditorium per oltre 400 posti, collegato da due coppie di rampe al blocco delle quattro aule e i relativi servizi, disposto su pilastri liberi lungo la via vecchia Camaldoli (via Quagliariello). Dal punto di vista funzionale tale soluzione presentò immediatamente forti criticità nella gestione del Centro, a causa di una sproporzione nell'uso degli spazi: l'aula magna troppo grande, solo quattro piccole aule per le attività formative, assenza di laboratori per esercitazioni pratiche, a cui conseguirono alcune manomissioni che hanno reso necessari successivi condoni edilizi. La parziale messa in funzione del complesso contribuì al graduale abbandono della *palazzina Cosenza* e, alla fine degli anni '90 al totale degrado dell'edificio.

Agli inizi del 2000, per impulso congiunto dei vertici dell'Associazione costruttori e dello stesso CFME, è stato avviato il processo di riqualificazione dell'insediamento con l'intervento di recupero della *Palazzina Cosenza*, completato nel 2008, dove ha sede il Comitato Paritetico Territoriale per la Prevenzione degli Infortuni e della Sicurezza sul Lavoro (CPT).

### **Individuazione dell'area di intervento e inquadramento urbanistico**

L'area oggetto del piano è ubicata nella zona settentrionale del territorio comunale, nel quartiere Chiaiano, in prossimità delle più importanti strutture sanitarie della città. L'area, di forma pressoché triangolare, è delimitata a sud dalla via Leonardo Bianchi, a nord per un tratto dalla via Quagliariello e per la restante parte dalla Strada Comunale Montelungo, ad est confina con edifici di edilizia recente. L'andamento orografico del terreno è particolarmente articolato, in quanto presenta un leggero rilievo nell'area orientale che degrada verso ovest fino a configurare, tra via L.Bianchi e via Montelungo, una differenza di quota di oltre 10 metri. Il perimetro del piano, individuato con un tratteggio rosso nell'elaborato *PU11/c - Planimetria su mappa catastale*, include

- le aree di proprietà del CFME di Napoli e provincia, individuate al nuovo catasto terreni al foglio 50 particelle 186, 191 parte, 242, 319,886;
- aree pubbliche della scarpata e del marciapiede lungo via Leonardo Bianchi.

E' opportuno evidenziare che la proposta di piano non comprende la *palazzina Cosenza* e le sue pertinenze, anche se l'edificio costituirà una parte della futura *Cittadella*, in quanto il restauro della stessa, eseguito mediante intervento diretto si è concluso prima della presentazione della proposta definitiva del piano. I lavori di recupero e rifunzionalizzazione, autorizzati con

permesso di costruire (disposizione dirigenziale n.540 del 25/06/2001 -pratica edilizia 777/00-rinnovata con disposizione dirigenziale n.353 del 27/04/2004), sono stati completati in 3 anni. L'inaugurazione della sede del CPT è avvenuta il 24 settembre 2008.

Con riferimento alla *Variante* al Prg, approvata con DPGRC n.323/2004, l'area oggetto del piano particolareggiato ricade interamente nella zona B - sottozona Bb -Espansione recente, di cui all'art.33 delle Nta. L'area non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici, nelle perimetrazioni dei parchi istituiti con leggi regionali, nei perimetri delle zone vincolate ai sensi della legge n.1497/1939. L'area è classificata a *bassa instabilità* nella tavola dei vincoli geomorfologici della *Variante* ed è classificata in piccolissima parte come *area ad elevata suscettibilità di allagamento ubicata al piede di valloni* nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) aggiornamento 2010 dell'Autorità di Bacino (BURC n.82/2010). L'area rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04/07/1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

E' utile ricordare che nella sottozona Bb la *Variante* assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione del processo di riqualificazione, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla *variante* stessa. A questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica attraverso l'elaborazione di piani urbanistici attuativi (PUA), anche di iniziativa privata, finalizzati alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni, di aree con estensione di almeno 5.000 mq. L'indice di fabbricabilità territoriale a norma dell'art. 33 delle Nta non può essere superiore a 2 mc/mq.

### **Consistenza delle aree e delle volumetrie esistenti.**

La consistenza degli immobili di proprietà del proponente è dettagliatamente descritta nell'elaborato *CO1/a -Consistenza delle superfici e dei manufatti*.

L'istruttoria ha fatto riferimento alle risultanze della suddetta perizia tecnica per quanto riguarda la superficie complessiva delle aree di proprietà del CFME, calcolata attraverso un rilievo topografico con metodo celerimetrico. La sovrapposizione cartografica tra il rilievo planoaltimetrico e l'estratto di mappa catastale, allegato alla perizia, rileva in particolare che la misurazione delle aree ha tenuto conto, con riferimento alla particella 186, della ridefinizione dei confini della proprietà CFME lungo la via Montelungo con la confinante proprietà pubblica derivante da un esproprio non ancora registrato al Catasto, oltre che del corretto posizionamento del muro di contenimento della sede stradale di via L. Bianchi; con riferimento alla particella 191, la misurazione ha tenuto conto della cessione della *palazzina Cosenza* con le relative pertinenze al Comitato Paritetico Territoriale, registrata al Catasto Fabbricati (NCEU). L'area interessata dal piano ha pertanto una superficie complessiva pari a mq 11.723,00, di cui mq 10.390,50 di proprietà del proponente, come si riporta nella tabella che segue:

<b>NCT foglio 50 particelle</b>	<b>proprietà</b>	<b>superfici da rilievo topografico mq</b>
<b>242</b>	<b>CFME di Napoli e provincia</b>	2.838,32
<b>191 (parte)</b>	"	5.334,99
<b>319</b>	"	
<b>186</b>	"	2.217,19
<b>886</b>	"	
<b>totale area di proprietà del proponente</b>		<b>10.390,50</b>
<b>altre aree di proprietà pubblica</b>		<b>1.332,50</b>
<b>totale superficie PUA</b>		<b>11.723,00</b>

In relazione al procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi e pertanto alla titolarità alla presentazione del piano da parte del CFME, in conformità a quanto stabilito dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della Lr 16/04, il valore imponibile dei cespiti di proprietà del soggetto proponente risulta superiore al 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi. A tale scopo il proponente ha fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di provenienza degli immobili di proprietà (elaborato *DA2/a -Titolo di proprietà- e CO2/a -Piano particellare grafico e descrittivo-*).

Nell'area è presente il fabbricato progettato dall'arch. *Marsiglia*, che si sviluppa, lungo il forte dislivello tra le due strade principali, con un articolato incastro di volumi collegati da un sistema di scale e passerelle. In posizione pressoché baricentrica è ubicata l'aula magna, che presenta una pianta trapezoidale e copertura inclinata, ed è collegato, attraverso l'atrio di ingresso dalla via Leonardo Bianchi, ad un volume composto da tre 3 livelli, che dalla quota di ingresso si sviluppano verso il basso fino alla quota della via Quagliariello, destinati rispettivamente ad uffici, refettorio-cucina e locali tecnici. Due passerelle collegano l'aula magna con il volume dove sono collocate le aule con annessi servizi igienici e spogliatoi sottostanti, sospeso su pilastri che formano un alto porticato lungo il fronte di via Quagliariello. Al di sotto delle aule sono presenti inoltre ulteriori volumi destinati a depositi.

Nel corso dell'istruttoria è stato trasmesso al Servizio edilizia privata l'elaborato inerente la consistenza dei volumi esistenti. Il servizio ha verificato il calcolo effettuato dal proponente attestando, con nota prot. n.1615 del 21/05/2009, una volumetria pari a 14.360,49 mc. In particolare l'istruttoria eseguita dal Servizio edilizia privata ha considerato la superficie dei porticati pari al 60% di quella effettiva e ha escluso i volumi dei locali tecnici posti al piano terra su via Quagliariello, esterni alla sagoma degli edifici.

### **La proposta di piano**

L'inquadramento generale del progetto è rappresentato negli elaborati *PD1/e Planimetria generale e PD3/b Sovrapposizione stato di fatto e progetto*. In particolare le trasformazioni che

riguardano l'esistente sono contenute nell'elaborato *PD2/b Demolizioni e trasformazioni - palazzina Marsiglia*.

Il piano prevede la riqualificazione del complesso edilizio esistente finalizzata alla formazione di un rinnovato insediamento direzionale destinato ad ospitare, oltre che le aule per la formazione e i laboratori, un centro congressi, una struttura ricettiva, le sedi e gli uffici degli enti paritetici come precedentemente esposto.

A tal fine il piano propone la riqualificazione delle volumetrie esistenti relative alla cosiddetta *palazzina Marsiglia* attraverso un intervento combinato che prevede:

- 1) il recupero di parte delle volumetrie esistenti,
- 2) la demolizione e ricostruzione delle restanti volumetrie esistenti,
- 3) nuova volumetria.

In merito agli aspetti dimensionali, la volumetria complessiva proposta - pari a mc 20.528,37 - risulta inferiore al volume massimo consentito pari a mc 20.781,00. Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc/mq, ai sensi del comma 6 dell'art. 33 delle Nta, sulla superficie di proprietà del proponente pari a mq 10.390,50, come meglio specificato nella tabella che segue.

<b>consistenza degli aree e dei fabbricati esistenti - proprietà CFME di Napoli e provincia</b>		
superficie complessiva aree	mq	<b>10.390,50</b>
volumetria esistente	mc	<b>14.360,50</b>
superficie lorda di pavimento esistente - SLP	mq	<b>3.041,97</b>

	<b>volumetria</b>	<b>superficie lorda di pavimento (SLP)</b>
<b>dati di progetto</b>	<b>mc</b>	<b>mq</b>
volumetria da recuperare	7.011,37	1.571,80
nuova volumetria (comprensiva di volumetria da demolire/ricostruire- mq 7.349,13 - e volumetria in aggiunta a quella esistente - mq 6.167,87)	13.517,00	4.790,84
<b>totale</b>	<b>20.528,37</b>	<b>6.362,64</b>
<b>volumetria massima consentita (2 mc/mq)</b>	<b>20.781,00</b>	

In relazione alle quantità riportate in tabella, il progetto prevede il recupero e la rifunzionalizzazione della porzione dell'*edificio Marsiglia* corrispondente all'auditorium attraverso l'adeguamento dei collegamenti verticali e la realizzazione dei relativi servizi quali un bar-ristoro, i servizi igienici, la hall di ingresso, etc.. Le demolizioni riguardano invece il porticato e le quattro aule poste lungo il fronte su via Quagliariello, che verranno sostituite, sullo stesso sedime, con un nuovo volume da destinare alla foresteria: una piccola struttura ricettiva di 36 camere, organizzata su quattro livelli, dotata di parcheggio autonomo, con

accesso pedonale e carrabile da via Quagliariello e allo stesso tempo collegata con la parte preesistente dell'auditorium e l'intero complesso della *Cittadella*.

Nella parte nord del lotto si prevede la realizzazione di un nuovo edificio, destinato alla Scuola di formazione, disposto su cinque livelli, di cui i due piani principali, posti fuori terra, destinati ad uffici ed aule, due piani seminterrati dove sono localizzati i laboratori per le esercitazioni in officina e le lezioni formative seminariali, un piano leggermente sottoposto rispetto alla quota di accesso da via Quagliariello destinato a parcheggi.

Nella parte sud-orientale del lotto è prevista la realizzazione dell'edificio che ospiterà la Cassa Edile della Provincia di Napoli. L'edificio si sviluppa su 4 piani di cui due interrati destinati ad autorimessa. Al piano terra, con un fronte seminterrato, sono posizionati gli uffici prevalentemente aperti al pubblico ed alcuni locali tecnici mentre al primo piano sono organizzati gli uffici direzionali. L'accesso pedonale pubblico è garantito da un nuovo ingresso su via Leonardo Bianchi e dal ripristino del varco esistente all'estremo sud del lotto che sarà destinato ad accesso carrabile.

Le aree libere private dell'intero complesso sono progettate in modo da configurare luoghi di connessione tra le varie funzioni e spazi di aggregazione per i fruitori del centro. In particolare in corrispondenza del nuovo varco e dell'area libera prospiciente l'ingresso degli uffici della Cassa Edile e del Centro Congressi - Auditorium si viene a delineare una piccola piazza nella *Cittadella*, dove confluiscono i percorsi pedonali che, da un lato, conducono alla terrazza-belvedere soprastante l'edificio della foresteria, e dall'altro al nuovo corpo di fabbrica del CFME. Alla stessa piazza sarà possibile accedere anche dalla *Palazzina Cosenza*.

In merito agli aspetti dimensionali dei singoli edifici, nella tabella che segue sono riportate le principali caratteristiche:

	<b>volumetria</b>	<b>superficie lorda di pavimento (SLP)</b>
<b>destinazione</b>	<b>mc</b>	<b>mq</b>
<b>centro congressi – auditorium</b>	7.011,37	1.571,80
<b>struttura ricettiva (foresteria)</b>	5.779,00	1.990,11
<b>scuola di formazione</b>	4.040,00	1.590,17
<b>uffici</b>	3.698,00	1.210,56
<b>totale</b>	<b>20.528,37</b>	<b>6.362,64</b>

Riguardo alle destinazioni d'uso proposte il comma 4 dell'art. 33 stabilisce che sono compatibili le utilizzazioni definite alla lettera c) dell'art.21, tra le quali, in particolare, rientrano le attività per la produzione di servizi per attività direzionali, ricettive, culturali e relative funzioni di servizio.

## **Urbanizzazioni**

Il fabbisogno di urbanizzazioni da cedere all'amministrazione in riferimento alle volumetrie e alle destinazioni previste dal piano è stato calcolato secondo quanto previsto dall'art. 5 comma 2 del Dm 1444/68, che dispone che nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. La superficie da destinare ad attrezzature pubbliche è stata calcolata in relazione alla sola quota di superficie lorda di pavimento in aggiunta a quella già esistente (SLP mq 3.320,67), ed è risultata pari a mq 2.656,54 di cui mq 1.328,27 da destinare a spazi pubblici e mq 1.328,27 da destinare a parcheggi.

	<b>superficie lorda di pavimento (SLP) mq</b>	<b>attrezzature (art.5 Dm 1444/68) mq</b>
<b>destinazione: produzione di servizi</b>		
volumetria da recuperare	1.571,80	non dovute
volumetria da demolire/ricostruire	1.470,17	non dovute
nuova volumetria	3.320,67	2.656,54
<b>totale</b>	<b>6.362,64</b>	<b>2.656,54</b>

Pertanto, il valore complessivo delle urbanizzazioni dovute è stato determinato come la somma del costo per la realizzazione delle opere e il valore delle aree, ed è risultato pari a € 852.734,77, come meglio specificato nella tabella che segue.

<b>urbanizzazioni DOVUTE ex art. 5 DM 1444/68 (SLP mq 3.320,67)</b>	<b>mq</b>	<b>costo unitario opere €/mq</b>	<b>costo opere €</b>	<b>valore aree (117 €/mq) €</b>	<b>totale €</b>
verde pubblico	1.328,27	132,27	175.690,01	155.407,36	331.097,36
parcheggi	1.328,27	141,72	188.242,14	155.407,36	343.649,50
<b>totale</b>	<b>2.656,54</b>		<b>363.932,15</b>	<b>310.814,71</b>	<b>674.746,86</b>

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è determinato assumendo il costo parametrico unitario delle categorie di opere, indicato nella Relazione della Variante di Prg, aggiornato con l'indice di variazione ISTAT (periodo gennaio 1999 - giugno 2011) ed integrato da una quota forfettaria relativa alle somme a disposizione della stazione appaltante, secondo quanto stabilito nella disposizione dirigenziale del Dipartimento Pianificazione Urbanistica n. 31 del 21/10/2011.

Per quel che concerne la determinazione provvisoria del costo di acquisizione delle aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, nelle tabelle è riportato il valore unitario pari a 117 €/mq proposto dal proponente nell'elaborato n.CO3 bis/a - *Integrazione alla relazione di stima del valore delle aree*. E' opportuno specificare che l'integrazione è stata trasmessa dopo le considerazioni effettuate dal servizio che ha ritenuto di

non poter assumere la stima di 55,00 €/mq (di cui all'elaborato CO3/a - *Stima del valore delle aree*) per i motivi che si espongono nel successivo paragrafo dal titolo **Determinazione provvisoria del valore delle aree**.

### **Urbanizzazioni previste dal piano e monetizzazione.**

Il piano prevede la riqualificazione delle aree contigue al nuovo insediamento con la formazione di uno spazio pubblico che si sviluppa nella parte a nord-ovest dell'area di intervento attraverso un percorso pedonale di collegamento tra via Leonardo Bianchi, a monte, e via Quagliariello, a valle, che consente di superare un dislivello di circa m 10.00, tra rampe, spazi per la sosta e aree a verde. Il progetto prevede inoltre la riqualificazione del marciapiede lungo la via L.Bianchi e la formazione di un ampio marciapiede con alberature lungo la via Quagliariello.

Le urbanizzazioni previste riguardano una superficie complessiva di mq 2.586,50 di cui mq 1.254,00 di proprietà del proponente che ad ultimazione dei lavori verrà ceduta in proprietà al Comune.

<b>urbanizzazioni di progetto - spazio pubblico</b>	<b>mq</b>
cessione e opere su area di proprietà della società proponente	1.254,00
sistemazione aree pubbliche (scarpata, marciapiede)	1.332,50
<b>totale opere - spazio pubblico</b>	<b>2.586,50</b>

A fronte del fabbisogno di attrezzature pubbliche determinato nel paragrafo precedente - Urbanizzazioni - il piano non prevede la localizzazione nel suo perimetro della intera quota di attrezzature dovute. In particolare, la conformazione pressoché triangolare dell'area d'intervento, le sue dimensioni, oltre che l'ubicazione del lotto che, seguendo l'andamento orografico del terreno, con un leggero rilievo nell'area orientale e un declino verso ovest, presenta tra le due strade principali - via L. Bianchi e la via Quagliariello- una differenza di quota di oltre 10 metri, non rendono possibile la collocazione all'interno del comparto di una idonea struttura indipendente da destinare a parcheggi pubblici. Il Proponente ha pertanto richiesto, relativamente alla quota pari a mq 1.328,27 da destinare a parcheggi, nonché alla piccola quota residua di spazi pubblici, pari a mq 74,27, di assolvere agli oneri di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione attraverso la modalità della monetizzazione espressamente prevista dalla Lr 14/82 -All.1-titolo III-capo III, nonché prevista dalla circolare esplicativa sui "Criteri a cui è approntata l'attività istruttoria del dipartimento di urbanistica nell'esame delle proposte di intervento in sottozona Bb" di cui alla disposizione del coordinatore del Dipartimento urbanistica n. 73/06, che recita "...Nell'eventualità che la collocazione delle attrezzature dentro il comparto non appaia conveniente e che si concordi circa l'impossibilità di reperire all'esterno del comparto aree idonee a tale scopo è consentita, in alternativa, la monetizzazione sia del valore di acquisizione delle aree dovute - valutate a

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

Pertanto, le urbanizzazioni che il Proponente si impegna a cedere all'Amministrazione si riassumono di seguito:

- progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla formazione dello spazio pubblico per mq 2.586,50, con oneri completamente a carico del proponente, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica dallo stesso istruita in qualità di stazione appaltante;
- cessione al Comune dell'area destinata allo spazio pubblico di mq 1.254,00;
- corresponsione della quota da monetizzare relativa alla stima del fabbisogno residuo delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria, pari a mq 1.328,27 da destinare a parcheggi, e mq 74,27 di spazi pubblici.

In particolare il valore delle opere relative allo spazio pubblico è stato stimato dal proponente nell'elaborato CO4/a - *Stima sommaria dei costi*, pari a 229.527,55; il valore delle aree cedute e da monetizzare è stato determinato, come detto, in base al valore unitario proposto dal proponente, pari a €/mq 117,00; il valore delle opere da monetizzare è stato determinato assumendo il costo parametrico unitario delle categorie di opere, indicato nella *Relazione* della Variante di Prg, secondo quanto stabilito nella disposizione n. 31/2011, come specificato nella tabella che segue.

	aree	opere	costo unitario opere	costo opere (cfr el.CO4/a)	valore aree (117 €/mq)	totale
<b>urbanizzazioni PREVISTE dal PUA</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
verde pubblico	1.254,00	1.254,00	-	-	146.718,00	-
sistemazione aree pubbliche	-	1.332,50	-	-	-	-
<b>totale verde pubblico</b>	<b>1.254,00</b>	<b>2.586,50</b>	<b>-</b>	<b>229.527,55</b>	<b>146.718,00</b>	<b>376.245,55</b>
monetizzazione quota residua verde pubblico	74,27	74,27	132,27	9.823,43	8.689,36	18.512,78
monetizzazione aree a parcheggio	1.328,27	1.328,27	141,72	188.242,14	155.407,36	343.162,28
<b>totale MONETIZZAZIONE</b>	<b>1.402,54</b>	<b>1.402,54</b>		<b>198.065,57</b>	<b>164.096,71</b>	<b>362.162,28</b>
			<b>totale</b>	<b>427.593,12</b>	<b>310.814,71</b>	<b>738.407,83</b>

Il valore complessivo delle urbanizzazioni previste dal piano e a carico del proponente è pari a € 738.407,83 e risulta superiore alla stima delle urbanizzazioni dovute (€ 674.746,86).

#### **Determinazione provvisoria del valore delle aree.**

La perizia predisposta dal Proponente, contenuta nell'elaborato CO3/a - *Stima del valore delle aree* - assume quale valore unitario delle aree oggetto di cessione, quello equivalente all'*indennità base di esproprio* utilizzata per il calcolo dell'*indennità di asservimento e/o occupazione temporanea* adottata dal Sindaco in qualità di Commissario di governo nell'ambito dell'attuazione dell'intervento denominato "Sistema di fognatura dell'area di competenza del Comune di Napoli afferente la collina dei Camaldoli" (cfr Decreto commissariale - progressivo annuale n.113/SOT del 21 settembre 2009) e che ha interessato alcune piccole porzioni di suolo di proprietà del Proponente su via Quagliariello.

Negli elaborati visionati allegati al decreto commissariale citato, in effetti si legge che l'*indennità base* "è stata stimata tenendo conto del valore venale dei suoli interessati... desunto da indagini di mercato esperite in loco tenendo conto della specifica destinazione del Prg", tuttavia la relazione del particellare di esproprio non fornisce indicazioni sui relativi criteri utilizzati.

A parere dell'ufficio tale valore non può essere trasposto alla fattispecie che si esamina, che riguarda la monetizzazione delle aree da cedere non disponibili all'interno del perimetro del PUA, in quanto utilizzata dall'Autorità espropriante esclusivamente in relazione alla definizione di una *indennità di asservimento e/o occupazione temporanea* riferita ad un progetto fognario. E' utile evidenziare inoltre che nel procedimento la stima di €/mq 55,00 è l'unico valore utilizzato per un progetto che si sviluppa linearmente su di un territorio esteso, dal comune di Napoli a quello di Marano, quindi con diversificate destinazioni urbanistiche, e che interessa piccole porzioni di suolo prettamente ai margini delle sedi viarie. E' evidente che tale previsione, non finalizzata quindi a rapportarsi al valore venale dei suoli, non ha tenuto conto della reale potenzialità edificatoria delle aree, che nel caso in esame, può svilupparsi solo se riferita alla superficie minima prevista dalla strumentazione urbanistica vigente per la formazione di un piano urbanistico attuativo.

Inoltre, si rileva che il valore stimato dal proponente non trova riscontro né nelle valutazioni effettuate dalla competente Agenzia del Territorio per questo dipartimento su aree con analoga destinazione urbanistica, né nelle risultanze di indagini di mercato eseguite allo scopo.

Di tale rilievo è stato informato il Proponente che ha trasmesso in risposta una perizia integrativa (elab. CO3 bis/a).

In merito a quest'ultima, si osserva quanto segue.

Il tecnico definisce un nuovo valore pari a €/mq 117,00 ottenuto come media di due valori individuati rispettivamente attraverso il criterio dell'incidenza dell'area e quello del valore di trasformazione.

In riferimento al criterio della stima determinata quale incidenza dell'area rispetto al più probabile valore di mercato attribuibile all'opera ultimata oggetto del piano, la parte individuata per gli immobili a destinazione terziaria, un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq 2.000,00 e un massimo di €/mq 3.000,00.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita assume come parametro la misura del 15% pervenendo al seguente valore unitario dell'area:

$$Vu = ((Slp \times \text{€/mq } 2000) \times Ia) / St = \text{€/mq}$$

$$Vu = ((mq \ 6.362,64 \times \text{€/mq } 2.000) \times 15\%) / mq \ 10.390,50 = \text{€/mq } 184$$

Tale stima, abitualmente utilizzata anche dalla Agenzia del Territorio, si ritiene pienamente condivisibile.

In merito al secondo criterio ovvero al valore di trasformazione utilizzato ugualmente dall'Agenzia del Territorio in alternativa al primo criterio, questo individua il valore delle aree quale rapporto tra il valore della trasformazione (differenza tra valore di mercato e costo di realizzo) e la superficie complessiva dell'area dell'intervento. Occorre precisare che i valori unitari risultanti dall'applicazione delle due metodologie di calcolo non possono condurre a scostamenti di valutazioni rilevanti.

Nella perizia si rileva che il proponente perviene, con quest'ultimo criterio di calcolo, all'individuazione di un valore pari a €/mq 50,94 (peraltro inferiore alla originaria stima) per la impropria applicazione di un coefficiente di adeguamento alla differenza tra valore di mercato e costo di realizzo.

Tanto premesso e considerato che la valutazione finale del costo per l'acquisizione delle aree sarà operata dalla Agenzia del territorio, nelle tabelle relative alle urbanizzazioni è riportato comunque provvisoriamente il valore pari a €/mq 117,00 come proposto dal Proponente nell'elaborato CO3 bis/a.

### **Pareri propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi**

Secondo quanto previsto dalla Lr n.16 del 22 dicembre 2004, sono stati acquisiti i pareri dei seguenti servizi dell'amministrazione allegati alla presente relazione.

In merito agli aspetti relativi alla sicurezza geologica il Servizio Sicurezza geologica e sottosuolo, nel parere prot. n.1190/2010 (prot. 1217/A del 20/12/2010), ha indicato alcune prescrizioni da osservare nelle successive fasi progettuali.

In merito alla compatibilità dell'intervento con la fognatura urbana, il Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici ha espresso, con nota PG/2011/392863 del 16/06/2011, il proprio parere favorevole.

In merito agli aspetti relativi al risparmio energetico il Servizio Ambiente, con nota PG/2010/228872 del 16/12/2010, ha espresso parere favorevole subordinato ad alcune prescrizioni da osservare nelle successive fasi progettuali.

In merito agli aspetti connessi alla pubblica illuminazione, la Unità Organizzativa Autonoma I.V.O. ed Energia, con nota PG/2011/5272 del 05/01/2011, ha espresso parere favorevole all'intervento, formulando alcune osservazioni. Il Servizio ha inoltre precisato che nella fase esecutiva dovrà essere contattata l'ATI CITELUM ACEA COGEI a cui è affidato il servizio di

gestione degli impianti di illuminazione pubblica ed ha allegato la nota n.2445/116.DIR.SV. del 01/07/2010 contenente specifiche indicazioni per quanto riguarda le modalità di costruzione di nuovi impianti.

In merito agli aspetti relativi al verde, il Servizio Gestione del Verde Pubblico, con nota PG/2011/276578 del 29/04/2011, ha attestato l'assenza di vincoli conservativi sugli alberi presenti nell'area di intervento ed ha espresso parere favorevole all'intervento.

In merito agli aspetti connessi alla gestione e manutenzione degli spazi e arredi pubblici, il Servizio Arredo Urbano, con nota prot. 1797 del 02/12/2010 (prot. 1123/A del 02/12/2010), ha espresso parere favorevole ed ha formulato specifiche indicazioni da osservare nelle successive fasi progettuali.

E' stato inoltre acquisito il parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL Napoli 1 che con nota prot. 1763/SISP del 07/10/2011 (PG/2011/691494 del 27/10/2011), ha espresso parere sanitario favorevole alla proposta di piano ai sensi della LR n.13 del 08/03/85, a condizione che, nel rispetto di quanto stabilito dal D.lgs 152/06, venga caratterizzata l'area dell'intervento verificandone la sua eventuale bonifica con successivo rilascio della certificazione di restituibilità del sito e che vengano presentati, ad approvazione del piano, i progetti architettonici, con le specifiche destinazioni ed attività svolte nei singoli ambienti, al fine dell'espressione del definitivo parere di competenza.

Infine sono stati acquisiti i pareri obbligatori di:

- Autorità di bacino nord-occidentale della Campania, che con nota prot. 838 del 04/05/2011 (PG/2011/287478 del 04/05/2011), ha comunicato che l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre al parere di competenza della stessa, ai sensi delle norme tecniche di attuazione del PAI approvate con Delibera di Comitato Istituzionale n.384 del 29.11.2010 (BURC n.82 del 20/12/2010).

- Settore Provinciale del Genio Civile, che con nota prot. 2011 0833799 del 04/11/2011 (PG/2011/732435 del 10/11/2011), ha trasmesso parere favorevole ai sensi dell'art. 15 della Lr n.9/83 e dell'art. 89 del DPR 380/2001, segnalando la obbligatorietà della specifica valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisiche e geotecniche da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva del progetto.

Considerato, infine, che il proponente ha richiesto di conferire valore di permesso di costruire alla delibera di approvazione del PUA, il piano è stato trasmesso al Servizio Edilizia privata. Il Servizio Edilizia privata, con nota PG/2011/119325 del 23/02/2011, ha effettuato una prima istruttoria ed ha indicato la documentazione che dovrà essere prodotta - prima della approvazione del piano - al fine di concludere l'istruttoria di competenza e acquisire il parere della Commissione edilizia.

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007, e al "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania" di cui al DPGRC n.17 del 18/12/2009 (Burc n.77 del 21/12/2009) questo

Servizio ha ritenuto che per il piano in questione sussistono 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".

Pertanto, con nota prot. n. 403/A del 04/05/2010 questo ufficio ha comunicato ai proponenti, ai sensi della suindicata disciplina regionale, la sussistenza delle condizioni di esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS per il piano in oggetto.

### **Conclusioni**

Per tutti i motivi esposti nella presente istruttoria e in considerazione dei pareri acquisiti, si ritiene che il piano particolareggiato di iniziativa privata proposto dal Centro per la Formazione delle Maestranze Edili di Napoli e Provincia è conforme alla disciplina urbanistica vigente.

il responsabile del procedimento  
arch. M. Di Febbo

il responsabile dell'esame della stima delle aree  
dott. S.Apreda

il dirigente  
arch. A. d'Aniello

Allegati

- 1) elenco elaborati
- 2) pareri

**Elenco Elaborati PUA Cittadella dei servizi in via Leonardo Bianchi**

INDICE	TAV n°	DESCRIZIONE	FORMATO	SCALA	NOTE	PROTOCOLLO
<b>1</b>		<b>DOCUMENTI E RELAZIONI</b>				
	RE1/b	Relazione illustrativa e documentazione fotografica	A4	-		PG/2011/308145 del 12/05/2011
	NT2/a	Norme tecniche di attuazione	A4	-		"
	RIA/b	Relazione di impatto acustico	A4	-		"
	RI/d	Impianti tecnologici: relazione tecnica	A4	-		"
	AG01/a	Consistenza e descrizione della vegetazione dell'area	A4	-		"
	CO1/a	perizia tecnica - consistenza della superfici e dei manufatti	A4	-		"
	CO2/a	piano particellare grafico e descrittivo	A4	-		"
	CO3/a	stima del valore dell'area	A4	-		"
	CO3bis/a	Integrazione alla relazione di stima del valore delle aree	A4	-	INTEGRAZIONE	PG/2011/791689 del 30/11/2011
	CO4/a	calcolo sommario di spesa - opere di urbanizzazione	A4	-		PG/2011/308145 del 12/05/2011
	G06/b	studio geologico - certificati delle indagini	A4	-		"
	G07/b	studio geologico - relazione generale illustrativa	A4	-		"
	G08/b	studio geologico - stralci carte tematiche da PRG e PAI	A4	-		"
	GT1/a	studio geologico - studio geotecnico	A4	-		"
	C01/a	studio di compatibilità idraulica	A4	-		"
<b>2</b>		<b>ELABORATI DI ANALISI</b>				
	PU1/c	Inquadramento territoriale - parco metropolitano delle colline	A1	1:20000		"
	PU2/c	Stralcio strumentazione urb. esistente - zonizzazione	A1	1:2000		"
	PU3/c	Stralcio strumentazione urb. esistente - ambiti	A2	1:2000		"
	PU4/c	Stralcio strumentazione urb. esistente - specificazioni	A2	1:2000		"
	PU5/c	Attrezzature di quartiere esistenti e reperate	A2	1:2000		"
	PU6/c	Sistema della mobilità esistente e di progetto	A2	1:5000		"
	PU7/c	Stralcio strumentazione urb. esistente - carta rischio frane	A2	1:2000		"
	PU8/c	Stralcio strumentazione urb. esistente - vincolo paesistico	A2	1:2000		"
	PU9/c	Stralcio strumentazione urb. esistente - carta della vegetazione	A2	1:2000		"
	PU10/c	Planimetria quotata dello stato di fatto e sezioni topografiche	A2	1:500		"
	PU11/c	Planimetria su mappa catastale	A1	1:1000		"
	IM01/b	Sottoservizi esistenti: planimetria generale	A1+	1:400		"
	G01/b	Studio Geologico - Carta Geolitologica	A2	1:2000		"
	G02/b	Studio Geologico - Carta Morfologia e della stabilità	A2	1:2000		"
	G03/b	Studio Geologico - Carta Idrogeologica	A2	1:2000		"
	G04/b	Studio Geologico - Carta della Zonizzazione sismica	A2	1:2000		"
	G05/b	Studio Geologico - Ubicazione delle Indagini e sezione stratigr.	A2	varie		"
<b>3</b>		<b>ELABORATI TECNICI DI PROGETTO</b>				
	PD1/e	Planimetria generale	A2+	1:1000		"
	PD2/b	demolizioni e trasformazioni - palazzina Marsiglia	A0	1:200		"
	PD3/b	sovrapposizione stato di fatto e progetto	A2+	1:500		"
	PD4/e	Zonizzazione - Unità Minime di Intervento	A2+	1:500		"
	PD5/e	Planimetria su mappa catastale	A2+	1:500		"
	PD6/e	Planovolumetrico	A2+	1:500		"
	PD7/e	Planimetria di progetto - pianta, sezioni, viste 3d	A1+	1:500		"
	PD8/b	sistemi di accessi e recinti - viabilità interna	A2+	1:500		"
	PD9/b	opere di urbanizzazione	A2+	varie		"
	IM02/a	Scarico acque - planimetria e particolari	A1+	1:400		PG/2011/308145 del 12/05/2011
	IM02bis/a	Planimetria di progetto con rete fognaria esistente	A1+	1:400	INTEGRAZIONE	PG/2011/357505 del 01/06/2011
	IM03/a	Distribuzione principale rete elettrica e telefonia	A1+	1:400		PG/2011/308145 del 12/05/2011
	IM04/a	Rete idrica e gas - planimetria e particolari	A1+	1:400		"
	IM05/b	Planimetria fognaria fecale e pluviale	A1+	1:400	AGGIORNAMENTO	PG/2011/357505 del 01/06/2011
	IM06/b	Profili longitudinali	A3+	1:100	AGGIORNAMENTO	"
	IM07/b	Pozzetti	A2+	1:25	AGGIORNAMENTO	"
	IM08/b	Allaccio fognario	A3+	1:10	AGGIORNAMENTO	"
	IM09/b	Stazione di pompaggio per acque fecali	A1+	varie	AGGIORNAMENTO	"
	IM10/b	Disoleatore	A2+	1:25	AGGIORNAMENTO	"
	IM11/b	Sistema di captazione acque di pioggia delle aree pedonali	A3+	1:25	AGGIORNAMENTO	"
	IM12/b	Immissione in fogna comunale	A3+	1:25	AGGIORNAMENTO	"
	RF/a	Impianto fognario - Relazione tecnica	-	-	INTEGRAZIONE	"
<b>4</b>		<b>DOCUMENTI AMMINISTRATIVI</b>				
	DA2/a	Titolo di Proprietà	A4	-		PG/2011/308145 del 12/05/2011



COMUNE DI NAPOLI

**VII DIREZIONE CENTRALE**  
Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo  
Piazza Dante, 93  
Tel 081 7950275 – Fax 0817950280

13 DIC. 2010

AL Dipartimento Urbanistica  
Servizio pianificazione esecutiva  
degli insediamenti di formazione  
storica

SEDE

Vs. Rif.  
Ns. Rif. Prot. n. 1190 / 2010

*Di Felice  
ATA  
21/12/10*

**Oggetto:** Proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata – cittadella dei servizi in Via L. Bianchi – Espressione del parere di competenza.

In riferimento alla nota n° 1043/A del 18.11.10 di codesto Servizio circa il progetto di cui trattasi, si comunica che sottostante il suolo, per cui viene chiesto il presente parere di competenza, **non risultano, a questo Ufficio, cavità censite.**

Questo Servizio, oltre a prendere atto della relazione geologica, fa presente che dalla cartografia dei "vincoli geomorfologici" (TAV.12 - parte integrante della relazione geologica allegata alla variante al Prg/72 adottato con delibera C.C. n.35 del 19.02.2001) il sito d'interesse, risulta perimetrato come **area a bassa instabilità e inoltre, non risulta perimetrato** dalle carte tematiche in ordine ai vincoli di pericolosità e rischio, sia idrogeologico che idraulico (P.A.I.) Autorità di Bacino, nonché dalle carte del "Rischio Atteso".

Che, infine, dalla documentazione tematica, inerente alle carte della L.R. n°9/83, la predetta area è così determinata:

- dalla carta della "stabilità dei terreni", si è rilevato che l'area in esame è classificata come **area ad instabilità bassa.**
- la quota del sito di intervento è compreso fra **273,00 e 282,00 m circa slm.**
- dalla TAV 4.4/5 (valori massimi storici) si è rilevato un valore della piezometrica (slm) **che non interferisce con l'opera a farsi.**
- dalla cartografia del rilievo geologico si evince che gli affioramenti dell'area in esame sono caratterizzati dal seguente litotipo: **N.11, intercalazione di livelli di cenere, pomice e paleosuoli, depositatesi essenzialmente per caduta distale dei prodotti delle eruzioni flegree; età 3750-10.000 b.p.. Sciolti; N. 1: materiali di riporto;**

- dalla cartografia delle isopache si rinviene che nel sottosuolo dell'area in esame il tetto del tufo è riscontrabile a profondità comprese tra 10 e 25 m dal p.c.

La delibera di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07/11/2002 pubblicata sul BURC n. 56 del 18/11/2002 ha classificato il Comune di Napoli in II categoria sismica, con grado sismico S=9.

**Si prescrive per le successive fasi progettuali, di osservare quanto segue:**

- che le fondazioni della costruenda opera, scelte in modo opportuno in termini di dimensionamento e di profondità di attestamento, non procurino 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 nello specifico si prescrive che non possono essere usati tiranti che invadano proprietà aliene e che potrebbero determinare variazioni degli stati tensionali dei terreni di fondazione di quest' ultime:**
- le variazioni dello stato tensionale indotte dall'opera progettata **andranno contenute all'interno della proprietà del richiedente;**
- in considerazione della presenza di edifici, ubicati a ridosso del sito di intervento, **andrà realizzato un opportuno programma di monitoraggio**, con il quale, attraverso controlli periodici si valuti l'interazione tra l'opera a farsi e l'edificato circostante;
- in considerazione che le opere progettate potrebbero interferire con gli impianti fognari pubblici e/o privati, se non già previsto, **andrà richiesto parere al Servizio Fognature** circa la compatibilità dei lavori con il sistema fognario presente in zona.
- di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque pluviali, **verificando le quote di recapito**, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di allagamento.
- la progettazione esecutiva della paratia di pali a sostegno dei fronti di scavo andrà realizzata in modo tale **da avere spostamenti trascurabili in testa** al fine di garantire la **sicurezza delle strutture.**
- di proteggere con opportune opere provvisorie gli scavi durante la fase di realizzazione dell'opera, prevedendo, altresì, la realizzazione di un'ideale **canalizzazione ed un efficace sistema di drenaggio** per consentire il libero deflusso delle acque di corrivazione superficiali;
- **Acquisire parere preventivo dall' Autorità di Bacino N.O. della Campania** in quanto il sito d' interesse lambisce l' area **"a rischio idraulico ad elevata suscettibilità di allagamento, la cui estensione e intensità effettiva di crisi sarà quantificata a seguito di rilievi ed indagini di dettaglio"**.

Il Dirigente  
ing. **Goffredo Lombardi**



**COMUNE DI NAPOLI**  
**Dir. Centr. IV LL. PP.**

**Servizio p.r.m. Fognature**  
**e Impianti Idrici**

**Al Dipartimento Autonomo**  
**Planificazione Urbanistica Generale**  
**C.a. Arch. M. Di Febbo**  
**fax n.081.230.154**

P.G. 2011/382863 del 16 GIU 2011  
Fax n. 1149 del 16 GIU 2011

**Oggetto: Proposta di piano particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata – cittadella dei servizi in Via Leonardo Bianchi . Parere di competenza.**

In riferimento ai grafici progettuali integrativi trasmessi con nota P.G. /2011/357505 dell'1 giugno 2011, rilevato che sono state recepite le prescrizioni ed indicazioni sollevate da questo Servizio in sede di esame del progetto trasmesso in data 18 aprile 2011 prot. 1304, si esprime parere di competenza favorevole sul piano in oggetto.

I tecnici

Ing. Serena Riccio

Geom. Luigi Imperato

*NON IN COMPETENZA*  
*NON DI COMPETENZA*  
*hm 17.06.11*  
*INDIRIZZARE AD ARCH. FESTA OR*  
*hm*

*21/6/2011*  
*hs*

Il Dirigente

ing. Eduardo Panelli



COMUNE DI NAPOLI

IV Direzione Centrale LLPP

Servizio Progettazione, Realizzazione e

Manutenzione Fognature e Impianti Idrici

fax n. 0817959483- 0817959531 tel n. 0817959528

*per revisione*  
*[Signature]* 6/5/11

**Al Dipartimento  
Autonomo pianificazione  
urbanistica generale  
c.a. Arch M. Di Febbo  
fax n. 081.230.1545**

P.G. 2011/087036

DEL 02 US. 2011

FAX ..... 0739.....

DEL ~~04 APR 2011~~

**04 MAG 2011**

*7955*

**Oggetto : Proposta di piano particolareggiato ESECUTIVO di iniziativa privata - cittadella dei servizi in Via Leonardo Bianchi. Parere di competenza**

In riferimento al progetto in epigrafe, viste le integrazioni acquisite in data 18/04/2011, prot. N. 1304, si evidenzia, preliminarmente, che gli elaborati esaminati non sostituiscono integralmente il progetto originario.

Ci si riferisce, in particolare, all'elaborato IM05/a che riporta la planimetria della rete fognaria pluviale solo relativamente alla Cassa Edile mentre non è riportata la sistemazione pluviale della zona destinata a foresteria e per la quale, nell'elaborato IM02/a (precedente consegna) è fornito solo il tratto terminale. Pertanto è necessario, in ottemperanza a quanto osservato al punto 2 del parere reso in data 20/01/2011 fax n. 155, produrre uno o più elaborati grafici relativi alla sistemazione fognaria, fecale e pluviale, generale dell'intera area di intervento.

Fermo restando che tutti gli scarichi fecali del complesso siano portati nella fogna di Via L. Bianchi, modifica già recepita per i nuovi insediamenti; sarà necessario integrare il presente progetto secondo le seguenti prescrizioni:

1. Produrre elaborato generale unico con schema di smaltimento pluviale e fecale;
2. eliminare le immissioni nel collettore di Via L. Bianchi in contro flusso;
3. accertarsi della fattibilità dell'attraversamento del cunicolo dei sottoservizi.

Pertanto il parere definitivo favorevole sul piano resta subordinato all'osservazione delle prescrizioni su riportate.

Per quanto riguarda le successive fasi progettuali è necessario tenere conto delle seguenti prescrizioni

- adeguare la rete esistente alle prescrizioni generali sui recapiti;
- inserire una sconnessione idraulica tra la condotta premente e il collettore a gravità;
- l'impianto di sollevamento deve essere dotato di elettropompa di riserva e gruppo elettrogeno;
- indicare lo schema di scarico dei garages interrati .
- nell' elaborato trasmesso non è riportata la rete di captazione delle acque incidenti le zone non carrabili (terrazzi, etc) che viceversa deve essere prevista e separata da quella afferente il sistema di disoleazione.

I Tecnici  
Ing. Serena Riccio  
Geom. Luigi Imparato

*[Signature]*

*Di Febbo*  
*AVA*  
*5/5/11*

Il Dirigente  
Ing. Eduardo Panelli

*[Signature]*

*D'Amico de*  
*04.05 - 11*

XXX

12/08/11  
14/12/10



SERVIZIO AMBIENTE

prot. n. PG/2010/228872

del 16/12/2010

Dipartimento Pianificazione Urbanistica  
Servizio Pianificazione Esecutiva degli  
Insediamenti di formazione storica

via fax: 081 7959405

e.p.c  
Assessorato all'Ambiente  
Comune di Napoli

via fax: 081 7959405

Oggetto: proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata - Cittadella dei Servizi  
Parere

In riferimento all'oggetto, considerata la documentazione prodotta in allegato alla nota di codesto Servizio Prot. N. 1041/A del 18/11/2010, preso atto che la copertura da realizzare sarà concepita come una grande "macchina solare" che ospiterà un impianto fotovoltaico, si esprime parere favorevole alla realizzazione del progetto a condizione che:

- 1) prima dell'inizio dell'intervento, venga acquisito il certificato energetico di progetto, che deve essere prodotto nella forma A.Q.E ai sensi del d.m. 29 giugno 2009;
- 2) all'atto della dichiarazione di inizio lavori, venga depositata la relazione tecnica ex art. 28 Legge 10/91;
- 3) almeno il 20% degli stalli di sosta dei parcheggi sia attrezzato con pali di ricarica per auto elettriche

Al completamento dell'intervento dovrà essere prodotta certificazione energetica che dovrà essere congruente con i dati di progetto

Il Dirigente  
dott. Aldo Aimone

DI FERRO

20.12.10

AREA D'INTERESSO

15/03/11

PER RICUSA Gianfranco



Direzione Centrale IV  
Lavori Pubblici

Unità Organizzativa Autonoma I.V.O. ed Energia  
(Illuminazione Pubblica - Ventilazione Gallerie - Orologi Cittadini)  
Piazza Cavour n. 42 - Tel 0817959467 - Fax: 0817959476

Prot. PG/2011/ 5272

Del 05/01/2011

Rif. IVO 0001. ATD. FE

Risposta nota 1164/A

del 13/12/2010

Provenienza Servizio Pianificazione insediamenti storici del

Risposta nota IVO n. 4528

Del 14/12/2010

→ AI SERVIZIO PIANIFICAZIONE ESECUTIVA  
DEGLI INSEDIAMENTI DI FORMAZIONE  
STORICA  
p.c. alla ATI CITELUM ACEA COGEI  
Fax 081 795 79 33  
Fax 081 752 97 00

Oggetto: Proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata  
Cittadella dei Servizi in via Leonardo Bianchi. Richiesta parere  
sulla illuminazione pubblica.

Il progetto prevede, tra l'altro, la realizzazione di un camminamento pedonale protetto in via Quagliariello con la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica con tecnologia a LED (rif. pag. 12/12 della relazione illustrativa).

Al riguardo si esprime nulla osta per la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, rammentando però che allo stato attuale la tecnologia a LED non può essere inserita sull'impianto pubblico alimentato in serie (20 A - 5000 Volts), pertanto occorrerà utilizzare corpi illuminanti alternativi per l'illuminazione dei marciapiedi.

Ad ogni buon fine, per quanto riguarda i dettagli costruttivi, si allega la nostra nota n. 2445/116.DIR.SV del 01/07/2010, che detta le linee guida per la realizzazione degli impianti di pubblica illuminazione.

In fase esecutiva occorre contattare il gestore della pubblica illuminazione in indirizzo.

Il Dirigente  
Ing. Vincenzo Saizano

Di Felice  
ATA  
20/1/11



COMUNE DI NAPOLI

**Direzione Centrale IV**

*Lavori Pubblici*

*Unità Organizzativa Autonoma I.V.O. ed Energia*

*(Illuminazione Pubblica – Ventilazione Gallerie – Orologi Cittadini)*

**Prot. n. 2145/116.DIR.SV**

**Del 01.07.2010**

**Risposta nota n.**

**del**

**Provenienza**

**Risp. nota IVO n.**

**del**

A tutti i Servizi Tecnici Centrali

per il tramite dei Sigg. Direttori Centrali di: -

- |  |                |
|--|----------------|
| - III Dir. Centrale Patrimonio e Logistica | fax 0815510861 |
| - IV Dir. Centrale LL.PP.                  | fax 0817955417 |
| - V Dir. Centrale Infrastrutture           | fax 0817956800 |
| -VI Dir. Centrale Riqualificazione Urbana  | fax 0817958201 |
| -VII Dir. Centrale Sicurezza               | fax 0817955335 |
| - Dipartimento Autonomo Ambiente           | fax 0817958913 |

A tutti i Servizi Tecnici Municipali  
per il tramite di

-Dir Gen. Serv Coord. Municipalità fax 0817957755

p.c. - Sig. Ass. Legalità fax 0817954053

p.c. - ATI Citelum S.A.-ACEA S.p.A.-COGEI Srl fax 0817529700

**Oggetto:** Impianti di Pubblica Illuminazione, ventilazione gallerie, orologi cittadini – gestione affidata alla ATI Citelum S.A.-ACEA S.p.A.-COGEI Srl dal 01.07.2010 al 30.06.2015 .

Per opportuna conoscenza e competenza si comunica che il servizio di gestione degli impianti di illuminazione pubblica, di ventilazione delle gallerie stradali e degli orologi cittadini (complessivamente denominati apparati I.V.O.) è stato affidato all'ATI Citelum S.A.-ACEA S.p.A.-COGEI Srl con decorrenza 01.07.2010 e fino al 30.06.2015.

Al fine di uniformare le modalità di approccio alle problematiche degli impianti I.V.O., si ritiene opportuno fornire alcune indicazioni per la segnalazioni dei disservizi, la richiesta di pareri, le modalità di costruzione di nuovi impianti e la consegna degli stessi.

## Segnalazione dei disservizi

Tutte le segnalazioni per disservizi sugli impianti I.V.O. devono essere comunicate al numero verde attivato dalla Società di gestione ATI Citelum S.A.-ACEA S.p.A.-COGEI Srl.

Questo consente, oltre ad un organico e programmato intervento, la verifica statistica dei guasti più frequenti.

In alternativa può essere utilizzato il numero di fax del Gestore.

Il Gestore provvede a registrare la richiesta nel sistema informatico denominato Citégestion e dispone gli interventi per l'eliminazione dei disservizi.

Lo scrivente Servizio, collegandosi da postazione remota, può verificare lo stato degli interventi programmati, consultare i report delle verifiche effettuate, asportare i dati di interesse.

**NUMERO VERDE  
800116836**

**NUMERO FAX  
0817529700**

## RICHIESTA PARERI

Con Delibera n° 1848 del 12/11/09 la G.M., al punto F.8 del deliberato ha stabilito ***“che tutti gli altri Servizi Comunali abilitati, per i progetti che comunque interessano la rete degli IPI esistenti e/o che devono realizzare nuovi IPI, richiedano il preventivo e obbligatorio parere del Servizio I.V.O. ed Energia, per le motivazioni di omogeneità e di economia riportate in narrativa”.***

La richiesta di pareri relativi a spostamenti di impianti, interferenze con opere da cantiere, verifiche di sottoservizi ecc.... deve essere inoltrata esclusivamente allo scrivente Servizio con stralcio planimetrico della zona d'intervento per consentire il controllo dei percorsi dei cavi elettrici interessati

Per pareri riguardanti nuovi progetti e/o modifica della consistenza degli i.p.i. esistenti, oltre alla planimetria della zona d'intervento è necessario fornire il numero dei punti luce di progetto e la potenza elettrica occorrente.

Il Servizio I.V.O. Ed Energia disporrà l'emissione per iscritto del parere di competenza.

**Il Gestore non è contrattualmente autorizzato a rilasciare pareri a soggetti terzi richiedenti.**

Per progetti interessanti le zone vincolate, si rappresenta la necessità di un confronto con lo scrivente Servizio e con la Soprintendenza che gestisce il vincolo (al fine di valutare la opportunità di conservazione degli apparati e degli elementi storici).



## MODALITA' DI COSTRUZIONE ED INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI

L' impianto di illuminazione pubblica di Napoli è in prevalenza dotato di alimentazione in "serie". Al fine di una più efficace, efficiente ed economica gestione della manutenzione, pertanto i Servizi Tecnici che propongono nuovi progetti, dovranno adottare il sistema di alimentazione in "serie" seguendo, in fase di progettazione, le seguenti linee guida:

- 1) evitare per quanto possibile la distribuzione a quinconce dei punti luce;
- 2) il tracciato dei cavi, salvo il caso di eventuale attraversamento, non dovrà impegnare, per quanto possibile, il capostrada;
- 3) i cavi dovranno essere collocati in cavidotto costituito almeno da due tubazioni isolanti, (tubazione rigida in pvc da diametro mm110 - una utilizzata dalle linee in questione ed una vuota e protetta contro le occlusioni per future eventuali esigenze), poste a profondità di almeno mt. 0.80, opportunamente protette e segnalate da mattoni rossi, in misura di n. 8 per ml, ciò per favorirne la "sfilabilità" del cavo. La linea di terra (costituita da treccia di rame da diametro mm<sub>35</sub> o da treccia di acciaio da diametro mm<sub>50</sub>) va posta direttamente nel terreno alla medesima profondità;
- 4) in attraversamento di carreggiata o in caso di mancanza della necessaria profondità di posa delle tubazioni, utilizzare tubazioni in acciaio;
- 5) la tubazione di raccordo tra i pozzetti ed i pali dovrà essere del tipo isolante corrugata da diametro mm. 80
- 6) i pozzetti dovranno avere, in pianta, luce netta non inferiore a m. 0.70 x 0.70, con chiusini di ghisa di idonea resistenza e portanza;
- 7) i plinti dovranno avere una cubatura minima di 1 mc. Fatta salva diversa indicazione di calcolo per maggiore dimensione;
- 8) il foro di attesa per l'alloggiamento del palo non può essere inferiore a cm. 25. Nell'ipotesi di utilizzo di fori minori si deve lasciare in ogni caso un margine di almeno cm. 10 di diametro per la corretta installazione del palo.

In conformità alle linee programmatiche dell'Amministrazione la scelta tipologica del complesso costituito dal sostegno e dal corpo illuminante, deve essere improntata alla semplicità, omogeneità ed economicità di gestione dei componenti con:

- 9) corpo illuminante della categoria cut-off - classe II dotato di certificazione attestata da un laboratorio IMQ oppure certificata dalla stessa casa di produzione. In quest'ultimo caso la azienda costruttrice deve lavorare in regime di qualità secondo le norme ISO 9000. La certificazione ISO deve essere allegata all'autocertificazione del prodotto.  
Ogni apparecchio deve essere marcato CE in seguito alle prove esperite ai sensi delle specifiche di cui alla norma EN 60598.  
➤ utilizzare lampade al NaHp (sodio alta pressione - luce gialla)
- 10) pali di sostegno in acciaio zincato tronco - conici o rastremati di adeguato spessore, dalla linea semplice, privi di facili appigli ed ogni apertura di sorta, allo scopo di evitare improprie installazioni e/o manomissioni che possano favorire condizione di pericolo; dotati di rinforzo in acciaio alla base e verniciati a polvere.
- 11) escludere scelte progettuali di elementi e/o componenti di costo elevato o di difficile reperimento sul mercato, che richiedono interventi di manutenzione non sostenibili con le attuali disponibilità economiche di bilancio.

## MODALITA' DI CONSEGNA NUOVI IMPIANTI

La consegna e la richiesta di inserimento nella rete cittadina dei nuovi impianti e/o di quelli modificati secondo progetti elaborati da altri Servizi, deve essere corredata dai dati tecnici e dalla documentazione a fianco indicata:

1) elaborati grafici e planimetrici dai quali si evince:

- percorsi cavi;
- pozzetti - con indicazioni delle dimensioni;
- plinti - con indicazioni delle dimensioni;
- presenza treccia di rame/acciaio nuda lungo il percorso;
- Pali - tipologia e casa produttrice;
- armature tipologia e casa produttrice;
- lampade - tipologia e potenza;

2) Schede tecniche dettagliate dei vari componenti dell'impianto;

3) relazione tecnica che riferisca in particolare:

- la classificazione della strada dell'intervento alla luce del D.Lgs. 285/92 (nuovo codice della strada);
- L'indice di abbinamento della categoria illuminotecnica (prescritta dalla norma UNI 10439) alla classe di strada come sopra classificata;
- eventuali calcoli illuminotecnici riferiti alle armature e lampade prescelte con relativi diagrammi;
- eventuali misurazioni illuminotecniche e di messa a terra con relative schede di misura;
- potenza impegnata;
- tipologia dell'impianto (con alimentazione in serie o in derivazione)

4) Certificato di regolare esecuzione;

5) Certificato di collaudo;

6) scorta dei componenti (pali, sostegni e corpi illuminanti) in adeguata misura per garantire eventuali necessità di intervento manutentivo. L'entità della predetta scorta sarà funzione delle

scelte attuate dal Servizio che realizza l'intervento;

- 7) copia della Determina del Servizio Tecnico di approvazione del certificato di regolare esecuzione e collaudo degli impianti di che trattasi con la precisazione che non vi sono obblighi contrattuali di manutenzione a carico della ditta costruttrice.

## **RICHIESTE DI NUOVE FORNITURE ELETTRICHE**

Obblighi contrattuali e limiti di bilancio non consentono al Servizio Strade e Pubblica Illuminazione di attivare nuovi contratti di forniture elettriche.

In caso di necessità occorre confrontarsi preliminarmente con lo scrivente per ogni utile soluzione alternativa, al fine di garantire l'alimentazione per i nuovi impianti realizzati.

## **SICUREZZA DEL LAVORO**

I circuiti primari dell'I.P.I. sono alimentati a 5000V.

Il gestore della pubblica illuminazione è l'unico soggetto abilitato al controllo e alla conduzione dell'impianto pubblico, secondo procedure contrattuali coperte da polizza assicurativa. Qualsiasi intervento sulla rete non preventivamente concordato ed autorizzato dal Servizio Strade e Pubblica illuminazione, invalida la copertura assicurativa e comporta assunzione di responsabilità per soggetti abusivamente intervenuti.

## **SPESE PER GLI INTERVENTI**

Le spese per interventi, spostamenti ecc. sono a carico del Servizio richiedente e devono essere previste in sede di redazione dei quadri economici del progetto da realizzare.

## **AFFIDAMENTO DI NUOVI INTERVENTI AL GESTORE**

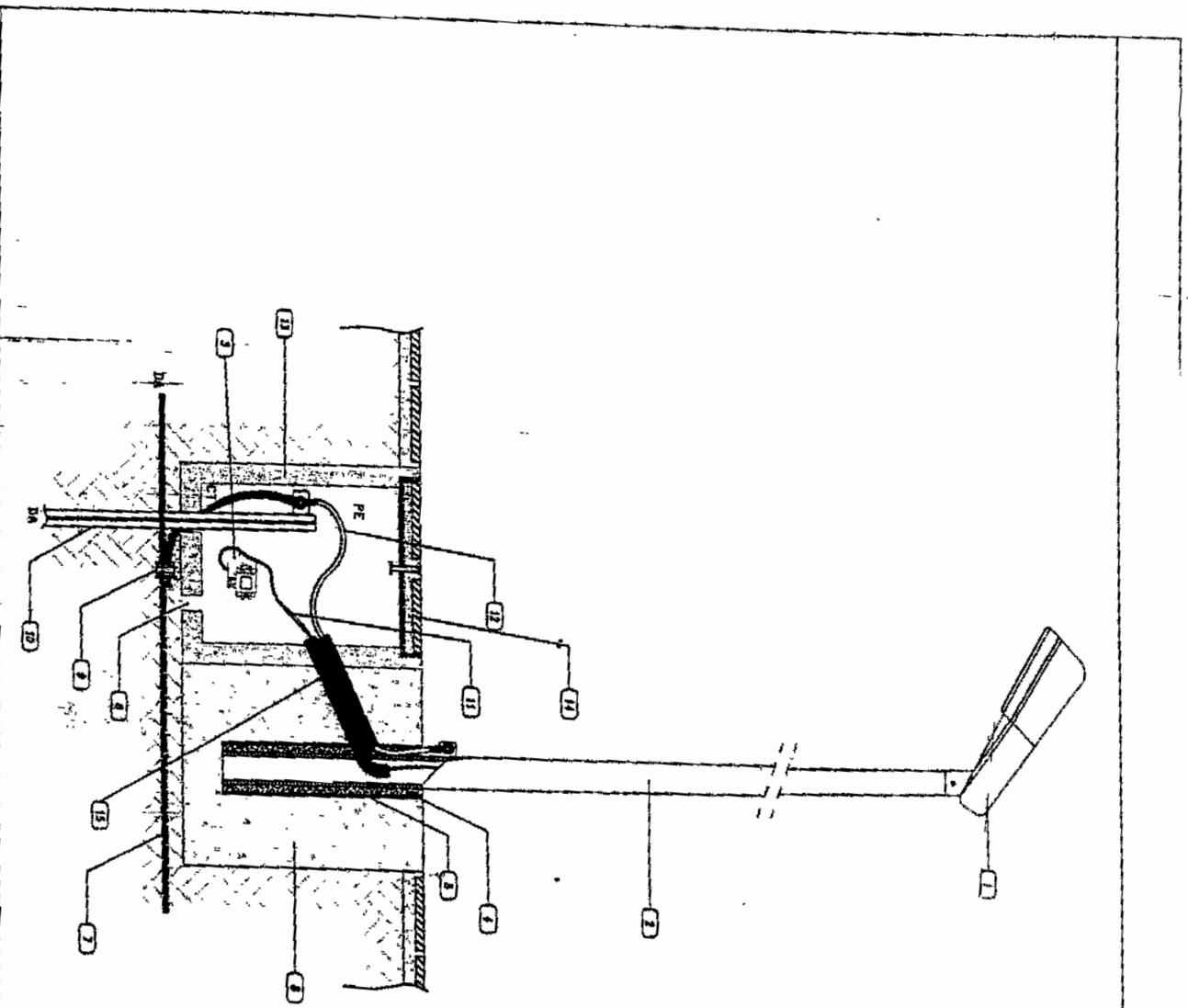
Il Capitolato Speciale di Appalto tra il Servizio Strade e Pubblica Illuminazione ed il gestore ATI ACEA è regolato dalle norme vigenti sui LL.PP.

Esso non prevede vincoli di ulteriori affidamenti obbligatori che restano, pertanto, subordinati alle consolidate procedure in tema di appalti pubblici.

Restiamo disponibili per qualsiasi ulteriore chiarimento e collaborazione.

Ing. Vincenzo Salzano





LEGENDA

- 1 Armatura Ø160 in acciaio zincato
- 2 Pala in acciaio
- 3 Rodduttore sarto
- 4 Riempimento con sabbia costipata
- 5 Tubo in PVC diam. 250mm (114/116)
- 6 Basamento di fondazione in calcestruzzo da 1 mc (114)
- 7 Corda nuda in rame 1G35
- 8 Foro di drenaggio
- 9 Morsello a compressione
- 10 Picchetto in acciaio zincato
- 11 Cavo unipolare con guaino tipo FS7R sez. 2x2 Strimpq
- 12 Cavo unipolare tipo N07Y-K
- 13 Pozzetto prefabbricato senza fondo dim. 80x80 cm
- 14 Chiusura in ghisa classe D400
- 15 Tubo diam 100mm per collegamento bocca-pozzetto

16 n° 2 Tubi Ø100 in Isolanti Ø110  
 DI COLLE GOMMATO PORZETTO - PORTER

1042000



COMUNE DI NAPOLI  
Direzione Centrale III  
Patrimonio e Logistica  
Servizio Gestione del Verde Pubblico

Napoli, 29 APR 2011

Prot. n. PE/2011/276578

Al Dipartimento Autonomo Pianificazione Urbanistica  
Servizio pianificazione esecutiva degli  
insediamenti di formazione storica  
fax n.081 230154  
SEDE

**OGGETTO:** proposta di piano particolareggiato – cittadella dei servizi in V. Leonardo Bianchi -.

In riscontro alla nota di codesto Servizio PG/2011/243773 del 14/04/2011 e sulla scorta della relazione agronomica, si conferma l'assenza di vincoli conservativi sugli alberi presenti sul lotto interessato all'intervento.

Per quanto di competenza si esprime pertanto parere favorevole al piano presentato.

IL DIRETTORE  
M. Rosaria Guidi

D'Amico ok  
Ok OS. 11  
mm [signature]

D'Amico  
A/A  
5/5/11



COMUNE DI NAPOLI  
Direzione Centrale IV  
Lavori Pubblici  
Servizio Arredo Urbano

Prot. 1797 del 02.12.2010

Dipartimento di Pianificazione Urbanistica  
Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti  
di formazione storica  
fax 081230154 7957916

**Oggetto:** Piano particolareggiato di iniziativa privata – cittadella dei servizi in via  
Leonardo Bianchi. Richiesta parere di competenza

Il progetto in oggetto, i cui elaborati sono stati trasmessi a questo Servizio con nota prot.n.1040/A del 18/11/2010, inerente' alla proposta di Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa privata "Cittadella dei servizi in via Leonardo Bianchi", prevede, tra l'altro, che le aree libere siano articolate in modo da divenire luoghi di connessione tra le varie funzioni allocate nella cittadella stessa e divenire spazi di aggregazione per i fruitori diretti ed indiretti del centro.

Nel precisare che non rientra tra le proprie competenze esprimersi in merito a volumetrie e/o sottoservizi, appare subito evidente che la principale problematica presa in esame riguarda la gestione e la manutenzione degli spazi e degli oggetti di tipo "pubblico". Si precisa, altresì, che per il calcolo degli standards urbanistici ed il relativo rispetto dei vari parametri indicati dalla normativa vigente si rimanda al Servizio competente.

L'esame degli elaborati ha riguardato, pertanto, esclusivamente le urbanizzazioni primarie che riguardano prevalentemente aree ai limiti del lotto con la realizzazione di percorsi pedonali, rifacimento di marciapiedi, di scarpate, sistemazione di slarghi. Gli elementi oggetto del presente parere, pertanto, sono principalmente pavimentazioni ed elementi di arredo relativi a percorsi pedonali e spazi di sosta.

Tra gli elaborati trasmessi, la tavola n. PD9/a in particolare rappresenta le "opere di urbanizzazione" in scale che variano da 1:200 a 1:50.

Per le aree progettate sono indicati i materiali previsti per le pavimentazioni, nonché le sedute, gli alberi, i dissuasori ed corpi illuminanti.

Si raccomanda, a tal riguardo, che le dimensioni degli spessori delle pavimentazioni previste, sia per le zone pedonali che per quelle carrabili, siano adeguate all'utilizzo e che le pavimentazioni stesse siano adeguatamente trattate, al fine di garantire una corretta pulizia delle superfici ed un'adeguata resistenza a scivolosità, elementi necessari questi anche per la sicurezza degli utenti.

Con riferimento alle sedute, inoltre, al fine di consentire la fruibilità anche alle fasce più deboli quali gli anziani, si raccomanda, particolarmente laddove l'intento progettuale sia di favorire la sosta prolungata, la scelta di una tipologia con schienale.

1123/A  
2.12.10

Nella planimetria di progetto (tav.n.PD9/a) già richiamata, le pendenze delle rampe sono indicate come inferiori all'8% e, pertanto, appare garantito il superamento delle barriere architettoniche. Si raccomanda, a tal riguardo, di prevedere specifici codici di guida per non vedenti ed ipovedenti sia per l'accesso alle aree esterne che per l'accesso ai corpi di fabbrica.

Per tutti gli elementi impiegati, inoltre, siano essi pavimentazioni o elementi di arredo in genere, occorre che sia specificamente garantita la massima resistenza di ogni componente nonché una facile manutenzione ed una sostituibilità degli stessi.

Circa l'utilizzo di griglie, sia quelle poste a protezione della fonte degli alberi sia quelle per la raccolta delle acque meteoriche, è necessario che tali manufatti rispondano alla normativa vigente e che esse siano calibrate all'uso a cui sono destinate, sia per la parte pedonale che per quella carrabile.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione, il competente Servizio comunale potrà valutare la rispondenza di tale impianto, nonché alle relative problematiche gestionali.

Appare opportuno, inoltre, che per le essenze arboree da mettere a dimora ed indicate nel progetto, sia acquisito uno specifico parere presso il Servizio del verde pubblico e Servizio gestione grandi parchi urbani competente in materia per una valutazione specifica anche degli spazi tecnici necessari per un corretto attecchimento di tali elementi ed in considerazione della manutenzione successiva.

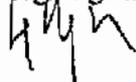
Sembra necessario, altresì, evidenziare che circa la raccolta dei rifiuti solidi urbani occorre che vengano presi gli opportuni contatti con l'ASIA che gestisce tale raccolta e la competente Municipalità.

Appare, inoltre, importante, ai fini della gestione futura delle aree pubbliche, il coinvolgimento del S.G.T. e del S.M.U. anche nelle scelte progettuali.

In considerazione di quanto sin qui esplicitato, pertanto, presa visione anche della documentazione fotografica prodotta che ritrae un sito degradato, questo Servizio si esprime favorevolmente rispetto ad un intervento che definisca la riqualificazione di tutta l'area con scelte progettuali finalizzate a riconnettere ed integrare il sito d'intervento con il contesto urbano.

Il Dirigente

arch. Luigi Ugramin



Prot. n° 1763/SSP del 07/10/11

Al Comune di Napoli  
Dipartimento Pianificazione Urbanistica  
Servizio pianificazione esecutiva degli  
insediamenti di formazione storica  
Via Diocleziano, 330 - Napoli

Oggetto : Parere sanitario per la proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata, "cittadella dei servizi" in Napoli, Via Leonardo Bianchi. - ai sensi della Legge regionale n. 13 del 08/03/85.  
Prat. Ed. 92/10

In riferimento alla richiesta in oggetto:  
visto la documentazione presentata comprensiva di relazioni e grafici;  
visto la tipologia degli interventi e le strutture che si andranno a realizzare;

Questo Servizio, esprime per quanto di propria competenza, **parere favorevole** alla richiesta a condizione che, nel rispetto di quanto riportato nel D.lgs. 152/06 e prima dell'inizio dei lavori, venga caratterizzata l'area dell'intervento verificandone la sua eventuale bonifica con successivo rilascio della certificazione di restituibilità del sito e che vengano presentati ad approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata, i progetti architettonici, in cui viene espressamente rappresentato la destinazione e le attività svolte nei singoli ambienti, al fine dell'espressione da parte di questo Servizio, del parere definitivo di competenza.



IL DIRETTORE DEL SERVIZIO  
IGIENE E SANITA' PUBBLICA  
Dott.ssa G. Amispergh

Di Felho  
A.A.  
27/10/11

OK - mutato in data 28/10/11 da [signature]



Regione Campania

PG/2011/287478

4/5/2011

 autorità di bacino  
nord occidentale della Campania

Il Segretario Generale

4 MAG. 2011

Napoli, .....

Prof. 838

Riscontro vs. prof. PG/2011 238804 del 12.04.2011

 Al Comune di Napoli  
 Dipartimento pianificazione urbanistica

 Dirigente  
 Arch. A. d'Aniello

Fax 0817957914

**Oggetto:** PUA di iniziativa privata- cittadella dei servizi in via Leonardo Bianchi.

Facendo seguito alla vs. nota n. PG/2011/238804 del 12.04.2011 e a chiarimento delle integrazioni atti pervenute (tav. PD10/A e PD11/A), si rappresenta che l'intervento rappresentato nella tavola PD/10, risulta fuori dall'area ad elevata suscettibilità di allagamento, pertanto, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione del PAI l'intervento così modificato, non è rientra tra quelli da sottoporre al parere obbligatorio di questa Autorità di bacino.

Si precisa, che qualora i lavori dovessero interessare le aree perimetrate a rischio, questi dovranno essere preventivamente sottoposti a questa Autorità di bacino per il relativo parere di competenza.

Prog. n. 3431

P.P.P.

 Dctt. Giuseppe Catenacci  

 Di Felice  
 A/A  
 5/5/11



Giunta Regionale della Campania  
A.G.C. Lavori Pubblici, OO.PP., Attuazione, Espropriazioni  
Settore Provinciale Genio Civile Napoli

53

Comune di Napoli

Progetto: "Proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata - cittadella dei servizi in Via Leonardo Bianchi"

PARERE Pratica n° 023/2011 prot. 2011.0388835 del 17/05/2011

**Art 15 L.R. 9/83 e art. 89 del DPR 380/2001**

Il Comune di Napoli, Dipartimento di Pianificazione Urbanistica, con istanza registrata al prot. 2011.0388835, ha inoltrato richiesta per ottenere il **parere di compatibilità sismica per il Progetto**: "Proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata - cittadella dei servizi in Via Leonardo Bianchi", ai sensi dell'art. 15 della L R 9/83 ed art 89 del DPR 380/2001.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

Visto l'art. 89 del DPR 380/2001;

Visti gli articoli 11, 12, 13 e 14 della L.R. 9/83;

Vista l'OPCM 20.03.2003 n. 3274 s.i.m.;

Vista la Deliberazione di GRC n. 988 del 02.07.2004;

Vista la Deliberazione di GRC n. 635 del 21.04.2005 - 31 05.06 e 07 09 06,

Visti gli elaborati che formano parte integrante del presente parere, composti dai seguenti atti

- 1) G07 certificato indagini
- 2) G07/b studio geologico relazione generale
- 3) G06 Studio geologico relazione
- 4) G06/b studio geologico certificato indagini
- 5) RE1a relazione illustrativa
- 6) PU10c planimetria quotata
- 7) PD1d planimetria generale
- 8) PD3a sovrapposizione stato di fatto e di progetto
- 9) PD10a integrazione a chiarimento autorità di bacino
- 10) G04b carta zonazione sismica
- 11) G05b ubicazione indagini
- 12) G01 carta geolitologica
- 13) G02 carta morfologica e della stabilità
- 14) G03 carta idrogeologica
- 15) G04 carta della zonazione sismica
- 16) G05 ubicazione delle indagini sezione stratigrafica





34

**Giunta Regionale della Campania**  
**A.G.C. Lavori Pubblici, OO.PP., Attuazione, Espropriazioni**  
**Settore Provinciale Genio Civile Napoli**

- 17) G08b studio geologico stralci
- 18) GT1a studio geologico

Gli atti sopra elencati e la documentazione di carattere geologico, geofisico e geognostico con le relative prospezioni e caratterizzazioni è stata esaminata da parte del responsabile, riportando le seguenti valutazioni:

- la documentazione di tipo geologico, geognostico e geofisico allegata è composta da relazione tecnica e tavole tematiche nelle quali vengono esaminati dati delle prove in sito eseguite nell'ambito dell'area di interesse. I dati riportati negli allegati e la relativa cartografia tematica consentono pertanto una accettabile conoscenza del sottosuolo e la sua caratterizzazione;
- La cartografia tematica allegata ha fornito una buona caratterizzazione ed una efficace descrizione geologica e geomorfologica del territorio. L'analisi idrogeologica, risulta essere esaustiva;
- La caratterizzazione sismica ha consentito la definizione dei parametri dinamici del sottosuolo.

**Considerato** che dalla istruttoria di cui innanzi, si rileva che le previsioni del Comune di Napoli per il **Progetto**: "Proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata - cittadella dei servizi in Via Leonardo Bianchi", sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche del sito d'intervento, si

**ESPRIME**

**PARERE FAVOREVOLE**

In quanto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83 e art. 89 del DPR 380/2001 le previsioni urbanistiche del Comune di Napoli per il Progetto: "Proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata - cittadella dei servizi in Via Leonardo Bianchi.", sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche riportate nella documentazione prodotta, fatto salvo l'obbligatorietà della specifica valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisiche e geotecniche, da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva del progetto

Napoli, 04/11/2011

Il responsabile p.o.  
Geol. Antonio Malafronte

Il Dirigente del Settore  
Arch. Gabriella De Micco





COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale VI  
Riqualificazione Urbana- Edilizia Periferie  
Servizio Edilizia Privata e Sportello Unico dell'Edilizia

PG/2011 119325 23 FEB. 2011

al Dipartimento pianificazione urbanistica  
Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica  
sede

oggetto: Parere di competenza relativo al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, riguardante il complesso edilizio, alla via Leonardo Bianchi, del Centro di formazione delle maestranze edili di Napoli e provincia, denominato "Cittadella dei servizi".

Si trasmette il parere di questo ufficio in merito agli interventi di edilizia privata previsti dal piano in oggetto.

il dirigente  
dott. M. Aprea

Di Felice  
A/A  
25/2/2011



**COMUNE DI NAPOLI**

Direzione Centrale VI - Riqualificazione Urbana - Edilizia - Periferie  
Servizio Edilizia Privata e Sportello Unico dell'Edilizia

Allegato alla ns. nota PG/2011/119325

**oggetto: Parere di competenza relativo agli interventi di edilizia privata previsti dal piano urbanistico attuativo denominato "Cittadella dei Servizi"**

**proponente: CENTRO FORMAZIONE MAESTRANZE EDILI DI NAPOLI E PROVINCIA  
complesso immobiliare sito in via Leonardo Bianchi**

Visto il progetto concernente il piano urbanistico attuativo del complesso "Centro Formazione Maestranze Edili di Napoli e Provincia", da trasformare in "Cittadella dei servizi degli enti paritetici", acquisito in formato cartaceo al protocollo dell'ufficio con il n.4634 del 24 novembre 2010;

vista la legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni;

visto il TU in materia edilizia (Dpr 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni);

vista la legge regionale n.16 del 22 dicembre 2004 in materia di norme sul governo del territorio;

visto che il complesso immobiliare oggetto dell'intervento rientra:

- in zona B – Agglomerati urbani di recente formazione, sottozona Bb – Espansione recente, della variante generale al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC n.29 del 14 giugno 2004), disciplinate dagli articoli 32 e 33;

viste le norme tecniche d'attuazione trasmesse in formato cartaceo dal Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica, acquisite al protocollo dell'ufficio come sopra.

Vista la relazione istruttoria a firma del responsabile del procedimento, funzionario tecnico R. Esposito, del 10 febbraio 2011, dalla quale si evince che:

- L'ufficio, per quanto di competenza, ha valutato le sole opere private di cui alle unità minime d'intervento denominate UMI A (che prevede la demolizione di alcuni volumi, dell'edificio Marsiglia, utilizzato per convegni, congressi, ecc. e la realizzazione di una nuova ala da destinare a foresteria-albergo) e UMI B (nuova edificazione di due palazzine da utilizzare quali sedi della Cassa edile e della Scuola di formazione delle maestranze edili) – v.tavola PD4/d.

**L'unità di intervento A** coincide con l'area di ingombro della palazzina "Marsiglia" (attualmente utilizzata quale Scuola di formazione per le maestranze edili). La stessa è classificata quale zona Bb dalla Variante generale al Prg.

Il piano proposto prevede:

a) la demolizione della copertura dell'aula magna e la configurazione, nella ricostruzione della stessa, di un volume tecnico dove installare un impianto fotovoltaico per rendere autosufficiente, sotto il profilo energetico, l'intera Cittadella dei servizi;

b) la riorganizzazione degli spazi interni alla stessa (aula magna) con adeguamento dei collegamenti verticali e il potenziamento delle funzioni congressuali mediante la realizzazione di servizi dedicati (zona bar/ristoro, servizi igienici, hall di ingresso);

c) la demolizione del porticato e di quattro aule su via Quagliariello;

d) la costruzione, sull'area di sedime ricavata dalla demolizione di cui innanzi, di un nuovo fabbricato da destinare a foresteria/albergo. Lo stesso avrà due ingressi, uno pedonale e l'altro carrabile, su via Quagliariello e sarà costituito da un piano interrato comprendente n.22 posti auto e da tre piani fuori terra per 36 camere e servizi.

**L'unità di intervento B** coincide con la restante parte del complesso, fatta eccezione per le aree da cedere

(indicate nella tavola citata quale UMI C) e per la palazzina Cosenza, in uno con l'area di pertinenza su via L. Bianchi. La stessa è classificata quale zona Bb dalla variante generale al Prg.

Il piano proposto prevede:

- a) La costruzione, nella parte nord orientale del complesso immobiliare, di un edificio da destinare a nuova sede della Cassa Edile. Lo stesso sarà composto da due piani interrati di parcheggi, per n.48 posti auto, a servizio della Cassa Edile e del Centro Paritetico Territoriale con sede nella palazzina "Cosenza"; un piano terra, con un fronte parzialmente interrato, destinato ad uffici aperti al pubblico ed a locali tecnici; un primo piano destinato ad uffici direzionali.
- b) La costruzione, nella parte nord del complesso immobiliare, di un edificio da destinare a nuova sede della Scuola di Formazione delle Maestranze Edili. Lo stesso sarà composto da un piano interrato di parcheggi, per n.25 posti auto; due piani, parzialmente interrati, dove sono ubicati i laboratori e gli spazi per le esercitazioni; due piani destinati ad uffici, segreteria ed aule.

Gli interventi edilizi previsti dal piano urbanistico attuativo sono ascrivibili alle seguenti tipologie:

- Ristrutturazione edilizia per il blocco Aula magna, hall di ingresso e uffici, al netto delle parti da demolire.
- Nuova edificazione (ai sensi dell'art.12 bis della Variante generale al Prg) per i tre edifici da realizzare, in sostituzione dei volumi da demolire.

Il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e ss del Dpr 380/01 sm.i è dovuto.

Per quanto di specifica competenza si osserva che, per potere esprimere un parere più compiuto e, anche per acquisire il parere della Commissione edilizia, occorre che il proponente produca la documentazione necessaria allo scrivente ufficio per la verifica del rispetto puntuale delle prescrizioni e dei parametri di cui alla Variante generale e del Regolamento edilizio, in particolare:

- Elaborati grafici in scala 1/200 (quelli presentati sono in scala 1/500) comprendenti: a) planimetria della zona, dove vengano rappresentati i fabbricati circostanti (esterni all'area del PUA) e di progetto, con indicazione delle distanze tra gli stessi e delle altezze; b) piante di tutti i livelli degli edifici; sezioni (minimo due) per ognuno compreso l'aula magna e prospetti, dello stato attuale e di progetto, opportunamente quotati planimetricamente e altimetricamente; b) prospetti analitici, con puntuale riferimento agli elaborati grafici, del calcolo dei volumi, distinti tra quelli "utili" e quelli "tecnici"; c) simulazione fotografica, da più punti di ripresa, a quota terreno e copertura.
- Relazione tecnica integrativa che spieghi, in dettaglio: a) il rapporto tra gli impianti da installare e i volumi tecnici strettamente necessari a contenerli; b) il dimensionamento dei parcheggi di cui all'art.41-sexies della L.1150/42.
- Computo metrico degli interventi da realizzare che, in uno con il volume degli edifici, consente di determinare il contributo di costruzione dovuto.

il responsabile del procedimento

funz. tecnico R. Esposito

  
il dirigente  
dott. M. Aprea  
