



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

691008

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI  
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA, SVILUPPO,  
VALORIZZAZIONE E TUTELA AMBIENTALE  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA

DETERMINAZIONE N. \_\_\_\_\_

1660

DEL \_\_\_\_\_

29 MAR 2017

**Oggetto:** **Comune di Napoli.** Delibera di Giunta Comunale n. 19 del 20/01/2017 di "Adozione del Piano urbanistico attuativo in variante al Piano particolareggiato approvato con delibera di GC n. 329 del 22 marzo 2011, per la trasformazione dell'Ambito 43 del PRG di Napoli (Polo Urbano Integrato di via Bottegghelle) presentato ai sensi dell'art.7, comma 2 Lrc n. 19/2009 e ss.mm.ii., dalla Società Fingestim s.r.l., per un'area in via Bottegghelle, compresa nel quartiere di Ponticelli." Osservazioni ex art.10, comma 5, del Regolamento regionale per il governo del territorio n.5 del 04.08.2011 di attuazione della L.R. 16/2004.

#### Il Coordinatore

**Vista** la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
**Visti** i Decreti Interministeriali 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;  
**Vista** la Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni;  
**Vista** la Legge Regionale 7 gennaio 1983, n. 9;  
**Visto** il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. ;  
**Vista** la Legge Regionale della Campania 28 novembre 2001, n. 19 ;  
**Vista** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 5447 del 7 novembre 2002;  
**Vista** la Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e successive modificazioni ed integrazioni;  
**Visto** il "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania n.17 del 18.12.2009, pubblicato sul BURC n.77 del 21.12.2009;  
**Vista** la Legge Regionale 28 dicembre 2009, n. 19 e ss.mm.ii. "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa";  
**Visto** il "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio", n. 5 del 4 agosto 2011;  
**Visto** l'art. 1 comma 16, della legge 56/2014 che stabilisce che dal 1° gennaio 2015 le Città metropolitane subentrano alle province omonime;  
**Vista** la Deliberazione del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.01.2016 di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento a scala provinciale;  
**Vista** la Delibera del Sindaco Metropolitano n. 75 del 29.04.2016 recante "ulteriori disposizioni integrative e correttive della Delibera del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29/01/2016".

#### Premesso che il Comune di Napoli:

- la disciplina urbanistica vigente sul territorio del Comune di Napoli è costituita dalle due varianti al PRG del 1972, una relativa alla "Zona Occidentale" approvata con D.P.G.R.C. n. 4741 del 15/04/1998 ed una relativa al Centro Storico, zona orientale e zona nord occidentale (Variante generale) approvata con D.P.G.R.C. n. 323/2004;
- è dotato di Regolamento Edilizio approvato con DPAP n. 604 del 06 agosto 1999;



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

- è stato dichiarato gravemente danneggiato a seguito degli eventi sismici del 1980 ed è stato classificato con grado di sismicità S=6, successivamente aggiornato ad S=9 con delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002;
- ricade nell'ambito di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale;
- ricade nell'ambito di competenza dell'ASL NA1.

**Premesso inoltre che:**

- con nota n. PG/2017/157523 del 27/02/2017, acquisita al prot. gen. della Città Metropolitana in pari data al n. 36377 la Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio – sito Unesco – Servizio pianificazione urbanistica esecutiva del Comune di Napoli ha comunicato l'adozione della delibera di Giunta Comunale n. 19 del 20/01/2017 avente ad oggetto: "*Adozione del Piano urbanistico attuativo in variante al Piano particolareggiato approvato con delibera di GC n. 329 del 22 marzo 2011, per la trasformazione dell'Ambito 43 del PRG di Napoli (Polo Urbano Integrato di via Botteghelle) presentato ai sensi dell'art.7, comma 2 Lrc n. 19/2009 e ss.mm.ii., dalla Società Fingestim s.r.l., per un'area in via Botteghelle, compresa nel quartiere di Ponticelli.*", come previsto dall'art.10 comma 5 del Regolamento Regionale n.5/2011;
- la documentazione del PUA adottato, di seguito riportata, risulta consultabile sul sito web del Comune di Napoli all'indirizzo:  
<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/32173>

Delibera di Giunta Comunale n.19 del 20/01/2017 di adozione del PUA con allegati:

- Allegato 1: documentazione progettuale del PUA composta da 138 elaborati tecnici sotto riportati;
- Allegato 2: relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva comprensiva del verbale della Conferenza dei Servizi del 5 aprile 2016, dei pareri dei Servizi Comunali interessati, del parere del 25/05/2016 della Commissione Urbanistica prevista dall'art.6 delle NTA della Variante e del parere favorevole, n. PG/1032737 del 29/12/2016, dello Sportello Unico Edilizia Privata sullo schema di convenzione presentato dal Proponente;

**Elenco Elaborati**

R1	Relazione illustrativa	
R2	Relazione tecnica generale	
R3	Relazione paesaggistico-agronomica	
R4	Relazione archeologica	
R5	Relazione geologica-geotecnica	
R5-A	tavola unica	
R5-B	indagini geognostiche con suballegati a e b	
R6	Relazione di impatto acustico	
R7	Relazione sulla mobilità e i trasporti	
R7.I	Relazione sulla mobilità e i trasporti integrazione	
R8	Relazione sistemi idrici e reti di servizio	
NTA	Norme tecniche di attuazione e allegati	
RA	Rapporto Ambientale	
SNT	Sintesi non tecnica	
DTA.1	Schema di convenzione	
DTA.2	Cronoprogramma e spesa	
DTA.3	Atto di proprietà e documentazione catastale	
DTA.4	Atti di adesione e delega – precisazioni catastali	
EA.1	Inquadramento territoriale - Stralcio della Variante al Prg vigente	1/8000
EA.2	Stralcio della Variante al Prg con indicazione dei vincoli	1/2000
EA.3	Inquadramento territoriale - sistema insediativo, mappa delle criticità/opportunità	
EA.4	Mappa catastale	1/1000
EA.5 a	Rilievo planimetrico	1/500
EA.5 b	Rilievo planimetrico	1/500
EA.6	Rilievo altimetrico	1/500



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

EA.7 Documentazione fotografica dei luoghi	
EA.8 Fase di rilievo – Suddivisione aree di studio	1/1000
EA.9 Rilievo – Censimento della vegetazione	1/1000
EA.10 Rilievo – Tessuto ecologico e Aree di pregio	1/1000
EA.11 Schede di classificazione delle essenze botaniche	
EA.12 Sistema delle infrastrutture di trasporto e rete stradale dell'area	1/10000
EP.1 Masterplan volumetrico	1/1000
EP.2 Planimetria d'insieme dei piani terra	1/1000
EP.3 Profili altimetrici di progetto	1/500
EP.4 Identificazione dei sub ambiti	1/1000
EP.5 Indicazione aree funzionali	1/1000
EP.6 Planimetria area di intervento con indicazione aree di cessione	1/1000
EP.7 Planimetria con indicazione delle superfici fondiarie	1/1000
EP.8 Planimetria con indicazione dei tipi edilizi e delle aree di sedime	1/1000
EP.9 Unità minime di intervento	1/1000
EP.10 Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere	1/1000
EP.11 Planimetria d'insieme dei parcheggi	1/1000
EP.12 Residenze: schemi distributivi	1/500
EP.13 Terziario: schemi tipologici e distributivi	1/500
EP.14 Commercio: schemi tipologici e distributivi	1/500
EP.15 Produzione beni: schemi tipologici e distributivi	1/500
EP.Q Quaderno illustrato con viste tridimensionali	
EP.16 Planimetria d'insieme – Matrici funzionali	varie
EP.17 Planimetria d'insieme distribuzione della vegetazione di progetto	1/1000
EP.18 Abaco delle piante di progetto	
EP.19 Sistema per il riuso delle risorse idriche e la protezione idraulica	1/2000
EP.20 Sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/5000 - 1/2000
EP.21 Rete idrica servizi	1/2000
EP.22 Rete di drenaggio – Fognatura bianca	1/2000
EP.23 Rete di drenaggio – Fognatura nera	1/500
EP.24 Rete di energia elettrica MT	1/2000
EP.25 Rete di telecomunicazioni	1/2000
EP.26 Rete di distribuzione GAS	1/2000
EP.27 Censimento delle interferenze	1/2000
EP.28 Particolari costruttivi	1/100
EP.29 Rete stradale di progetto generale	1/10000
EP.30.a Rete stradale di progetto - Planimetria	1/1000
EP.30.b Rete stradale di progetto – Sezioni tipo	varie
EP.31 Accessibilità alle reti del trasporto pubblico	1/5000
R01 Relazione tecnico-illustrativa: Viabilità	
R02 Relazione tecnico-illustrativa: Opere idrauliche e reti del servizio	
R03 Relazione geologica	
R04 Relazione sulla gestione delle materie	
R05 Relazione - sulle interferenze	
R06 Relazione archeologica	
A01 Stima sommaria dei costi	
A02 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza	
A03 Quadro economico	
A04 Disciplinare descrittivo e prestazionale	
T01 Inquadramento urbanistico	varie
T02 Corografia generale di inquadramento	1/50000
T03 Corografia sistemi di trasporto e rete stradale	1/10000



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

G01 Planimetria con ubicazione delle indagini geognostiche	1/1000
G02 Carte geolitologiche con ubicazione delle indagini geognostiche	1/2000
G03 Carta della zonazione geologico-geotecnica	1/1000
G04 Carta geomorfologica	1/2000
G05 Modelli geologici-geotecnici esemplificativi	varie
G06 Carte idrogeologiche con ubicazione delle indagini geognostiche	1/2000
G07 Carta della zonazione in prospettiva sismica	1/2000
G08 Sezioni geolitologiche	1/1000
G09 Sezioni idrogeologiche	1/1000
G10 Sezioni geosismiche	1/1000
G11 Documentazione fotografica	
V01a Rilievo planimetrico	1/500
V01b Rilievo planimetrico	1/500
V02 Planimetria di progetto	1/1000
V03 Sezioni tipo	1/100
V04a Sezioni trasversali asse 1 e asse 2	1/200
V04b Sezioni trasversali asse 3 asse 4 asse 5 e asse 6	1/200
V05 Profili longitudinali	1/1000 1/100
V06 Planimetria della segnaletica	1/1000
I01 Planimetria del sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/5000 - 1/2000
I02 Profili longitudinali del sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/2000 - 1/200
I03 Planimetria della rete idrica servizi	1/2000
I04 Profili longitudinali della rete idrica servizi	1/2000 - 1/200
I05 Planimetria della rete di drenaggio fognatura bianca	1/2000
I06 Profili longitudinali della rete di drenaggio fognatura bianca	1/2000 - 1/200
I07 Planimetria della rete di drenaggio fognatura nera	1/2000
I08 Profili longitudinali della rete di drenaggio fognatura nera	1/2000 - 1/200
I09 Planimetria del sistema del riuso delle risorse idriche	1/2000
I10 Planimetria della rete di energia elettrica MT	1/2000
I11 Planimetria della rete di telecomunicazioni	1/2000
I12 Planimetria della rete di distribuzione GAS	1/2000
I13 Particolari costruttivi	varie
I14 Planimetria delle interferenze	1/2000
I15 Planimetria pubblica illuminazione e sezioni tipo	1/1000 - 1/100
RPP Relazione tecnico-illustrativa - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza	
DPP.1 Quadro economico preliminare	
DPP.2 Capitolato speciale prestazionale	
APP Inquadramento territoriale - Rilievo plano-altimetrico	
EPP.1 Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 1 e 3)	
EPP.2 Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 2 e 4)	
EPP.3 Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 5 e 6)	
RPO Relazione tecnico-illustrativa - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza	
DPO.1 Quadro economico	
DPO.2 Capitolato speciale prestazionale	
APO.1 Inquadramento territoriale - Rilievo plano-altimetrico	1/500
APO.2 Rilievo - Censimento della vegetazione	1/1000
APO.3 Rilievo del tessuto ecologico e indicazione delle aree di pregio	1/1000
EPO.1 Parco privato ad uso pubblico. Planimetria e sezioni di progetto - "Costone"	1/500 - 1/200
EPO.2 Parco pubblico. Planimetria e sezioni di progetto - "Collina"	1/500 - 1/200
EPO.3 Parco pubblico e parco privato ad uso pubblico Planimetria e sezioni di progetto "Laghetti"	1/500 - 1/200
EPO.4 Parco pubblico e parco privato ad uso pubblico. Planimetria con distribuzione vegetazione	1/1000
EPO.Q Quaderno degli schemi preliminari e dettagli tipologici spazio pubblico e ad uso pubblico	varie



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

RS Relazione tecnico-illustrativa - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza  
DS.1 Quadro economico

AS Inquadramento territoriale – Rilievo plano-altimetrico	1/500
EPS.1 Pianta delle coperture	1/200
EPS.2 Pianta dei piani terra	1/200
EPS.3 Pianta primo livello	1/200
EPS.4 Sezioni	1/200
EPS.5 Prospetti	1/200
EPS.6 Quaderno illustrativo con viste tridimensionali	1/200

**Preso atto** della Relazione istruttoria protocollo n. 54600 del 27/03/2017, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, in cui si rileva quanto di seguito riportato:

- il Piano presentato dall'Amministratore Giudiziario della Società Fingestim srl costituisce una proposta di variante del PUA "Botteghelle", approvato con delibera di G.M. n. 329 del 2011, effettuata ai sensi del comma 2 dell'art. 7 "riqualificazione aree urbane degradate" della legge regionale n.19/2009 e ss.mm.ii. (Piano Casa)
- l'art.7 comma 2 prevede che: *"la trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari singoli o riuniti in un consorzio, e in rapporto al valore di 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"*;
- l'area oggetto di intervento ricade nell'Ambito 43 - Magazzini approvvigionamento, individuato nella scheda n. 102 e disciplinato dall'art. 169 delle NTA della vigente Variante generale, in cui si persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia nord orientale, attraverso la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi, al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socio economica dell'intera periferia nord orientale e degli insediamenti urbani esistenti;
- l'ambito 43 si presenta come un recinto chiuso storicamente destinato ad area per la logistica, per lo stoccaggio dei materiali e per la manutenzione del materiale rotabile delle Ferrovie dello Stato. Si tratta di uno dei recinti dismessi di maggiore importanza dell'area di Napoli est e rappresenta una cerniera tra la parte bassa delle paludi del Sebeto ed il quartiere Poggioreale;
- gli interventi in tale ambito si attuano mediante PUA redatto nel rispetto della disciplina prevista per la sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi di cui all'art. 37 delle norme di attuazione, assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq;
- il precedente PUA "Botteghelle" adottato con Delibera GC n.329/2011 si configurava come Parco Produttivo integrato destinato a produzione di beni e servizi;
- la proposta di variante presentata ai sensi dell'art.7 comma 2 del Piano Casa provvede a rimodulare le destinazioni funzionali mediante l'introduzione della destinazione residenziale con la previsione della cessione al Comune di Edilizia Residenziale Sociale in rapporto al valore di trasformazione;
- il Piano proposto è quindi frutto del combinato disposto dell'art. 7 comma 2 della L. R. 19/2009 e delle Norme d'Attuazione della Variante generale e prevede interventi su un'area di 247.793 mq, di cui 238.625 mq di proprietà privata e 9.168 mq di aree pubbliche;
- la superficie complessiva del PUA è costituita da 237.077 mq di aree ricadenti nell'Ambito 43 e da 10.716 mq contigui all'Ambito interessati da interventi per l'accessibilità e la mobilità. Dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria previsto dalle NTA della Variante e pari a 0.7 mq/mq alla Superficie Fondiaria, calcolata in 148.935 mq, si ricava una Superficie lorda di pavimento realizzabile di 104.255 mq;
- come si svinca dagli atti, il Piano in esame prevede l'articolazione della Superficie lorda di pavimento complessiva (pari a 104.250 mq) in 51.350 mq per residenza e 52.900 per produttivo, nella misura quindi del 49% e del 51% del totale;
- la quota di ERS sulla scorta del Valore di Trasformazione stimato dal proponente, nelle more della stima richiesta dall'Amministrazione alla competente Agenzia delle Entrate, risulta di € 8.275.400,00 corrispondenti a 3.598 mq di Superficie lorda di pavimento. Detta superficie pari al 7% della Slp destinata a Residenze sarà collocata in tutti gli edifici per garantire la necessaria mixité;



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

- un'ulteriore quota di residenze sarà destinata ad edilizia convenzionata contribuendo a raggiungere, unitamente alla precedente quota ERS, il 20% della SIp destinata a Residenze. Il prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello determinato nella bozza di Convenzione pari a 1.800 €/mq;
- l'intervento residenziale prevede l'insediamento di 1.738 nuovi abitanti;
- la quota di Superficie lorda di pavimento destinata a produttivo risulta ulteriormente articolata in 32.000 mq di commerciale, 10.500 mq di direzionale e 10.400 mq di produzione di beni;
- su tali quantità la proposta di PUA effettua il dimensionamento degli standard ai sensi degli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 e della L.R. 1/2014 per l'attività commerciale, calcolando un fabbisogno di 68.830,91 mq a fronte di 68.172 mq di cui si prevede la cessione, con un deficit quindi di 658,91 mq di attrezzature che si stima di monetizzare in € 712.976,57;
- l'attuazione del Piano è graduata in 11 Unità Minime d'Intervento e di una Unità definita UMI 0 relativa alla rete stradale primaria. Come precisato nelle NTA l'avvenuto collaudo dell'UMI 0 è propedeutico all'agibilità di ogni altra Unità e comunque ogni intervento è subordinato alla messa in sicurezza di un versante a media-alta instabilità presente nel sito ed individuato nella tavola 13 della Variante e quale area R3 del PSAI2015;
- dalla documentazione si evince che il proponente si obbliga a realizzare attrezzature in cessione all'Amministrazione per complessivi 68.172 mq così suddivise: parco pubblico (45.084 mq); scuola materna ed elementare (8.044 mq); verde attrezzato (3.620 mq); parcheggi a raso (11.424 mq);
- per quanto attiene alla dotazione di infrastrutture per la viabilità vengono proposte opere di viabilità, in cessione su aree del proponente o di riqualificazione su aree pubbliche, per complessivi 30.686 mq e la riqualificazione di un versante instabile con una spesa di € 460.000. Ulteriori interventi sono previsti su aree esterne all'Ambito 43, ma utili alla piena funzionalità dell'insediamento come i lavori di sistemazione idraulica, di miglioramento della viabilità tra via Botteghelle e via Galeone e l'accessibilità con percorsi pedonali dalla stazione della Vesuviana di Botteghelle;
- il proponente si obbliga inoltre a realizzare opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico quali: parco privato contiguo al parco pubblico (18.400 mq); parco privato ad uso pubblico a sud del settore commerciale (11.628 mq); viabilità privata di uso pubblico, "filter strip" e percorsi pedonali (16.098 mq).

#### **Dato atto che:**

come riportato nella delibera di G.C. 19/2017, risultano acquisiti i seguenti pareri:

- ASL Napoli 1 parere favorevole reso in Conferenza dei Servizi del 5 aprile 2016;
- Soprintendenza Archeologica nulla osta n. 5789 del 04/04/2016;
- Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale parere favorevole n.1301 del 12/05/2016;
- parere favorevole di compatibilità sismica emesso in data 14/07/2016 dalla Direzione Generale LL.PP. e Protezione Genio Civile di Napoli ai sensi dell'art. 15 della legge regionale Campania 9/83 e art. 89 del DPR 380/01;
- pareri dei Servizi Comunali interessati espressi nella Conferenza dei Servizi del 5 aprile 2016 ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90.

L'Amministrazione Comunale nella delibera di adozione del PUA n. 19/2017 richiama le fasi del procedimento VAS in corso, precisando che con nota n. 487187 del 09.06.2017 l'autorità procedente ha trasmesso al proponente il PUA il parere di scoping con prescrizioni, n. 469619 del 1.06.2017 dell'autorità competente, al fine della redazione del Rapporto Ambientale.

#### **Rilevato che:**

in relazione all'aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio, con deliberazione della Giunta Regionale n. 29 del 09.02.2015 l'area in cui ricade il PUA in esame rientra nella perimetrazione della zona gialla del Piano di Emergenza dell'area vesuviana. In relazione a tale aggiornamento il Piano in esame rinvia alla fase esecutiva l'adozione di specifiche azioni e accorgimenti tecnici da adottare per conformarsi alle prescrizioni dettate dalla delibera regionale.

#### **Considerato che:**

nell'ambito del procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi, la competenza di questa Amministrazione è disciplinata all'art. 10 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

approvato con DPGRC n. 5/11, che al comma 5 prevede che *"...l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione Provinciale (oggi Città Metropolitana ) per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati..."*

la verifica della legittimità dell'intervento sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, è di specifica competenza dell'Amministrazione Comunale così come prescritto all'art.10 comma 1 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n.5/11;

nelle more del perfezionamento e completamento del procedimento di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento con il processo di validazione della Valutazione Strategica Ambientale, la verifica di coerenza dei Piani Urbanistici Comunali e delle loro varianti nonché lo scrutinio per le osservazioni dei PUA comunali viene compiuta dalla Città Metropolitana sulla base della delibera di Sindaco Metropolitan n. 25 del 29/01/2016 con le modificazioni e rimodulazioni rinvenienti dalla delibera di S.M. n. 75 del 29/04/2016;

per quanto riguarda l'inquadramento territoriale del PUA nelle previsioni della Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, risulta che esso ricade, nelle tavole P.06.3 nelle *"Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale"* di cui all'art 52 delle NTA della proposta di PTC.

**Richiamata** la Relazione istruttoria protocollo n. 54600 del 27/03/2017, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, alla luce di tutto quanto innanzi rilevato si ritiene possano essere formulate le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 10, comma 5, del *"Regolamento per il governo del territorio"*, n. 5 del 4 agosto 2011 :

- preliminarmente si osserva che le aree interessate dal PUA "Botteghelle", rientrano tra le aree individuate nelle tavole P.06.3 disciplina del territorio come: *"Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale"* di cui all'art 52 delle NTA della proposta di PTC. La localizzazione del PUA nelle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale risulta coerente con la proposta di Piano Territoriale di Coordinamento in quanto l'art. 52 delle NTA prevede che nelle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale le trasformazioni previste dai PUC *"dovranno essere finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente, nonché alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, configurando gli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento come occasione per ridisegnarne e riqualificarne l'assetto"*;
- l'introduzione della destinazione residenziale mediante la deroga prevista dall'art.7 comma 2 della L.R. 19/2009 (Piano Casa) determina una rimodulazione delle destinazioni funzionali previste per l'Ambito 43 quale Parco Produttivo di beni e servizi. Non risultando definiti dalla normativa vigente i limiti di tale deroga, si ritiene che la determinazione della quota residenziale nella misura del 49% della Superficie lorda di pavimento possa essere oggetto di valutazione più analitica e dettagliata da parte dell'Amministrazione in relazione al più generale dimensionamento ed alle previsioni della Variante;
- la stessa cessione di Edilizia Residenziale Sociale prevista dal Piano Casa in rapporto al Valore di trasformazione, in attesa della stima richiesta all'Agenzia dell'Entrate dall'Amministrazione Comunale, è fondata sulla quantificazione operata dal proponente. Si ritiene, altresì che il rinvio alla normativa vigente in materia di ERS, contenuto nell'art.28 della bozza di Convenzione, sia da considerarsi di carattere preliminare e richieda un attento approfondimento in relazione alle caratteristiche degli alloggi ed alle categorie di beneficiari come previsto dalla Circolare Regionale n.356/2014 di attuazione dell'art. 10 della L. 80/2014;
- come previsto dal richiamato art. 7 comma 2 della L.R. 19/2009 la quota di ERS è *"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"*. Al riguardo l'Amministrazione accoglie la proposta del proponente di monetizzare 658,91 mq di attrezzature per complessivi € 712.976,57, in quanto *"modalità prevista al Titolo III Capo III della L.R. 14/82"*. Si ritiene che nel merito debba essere verificato quanto previsto dalla stessa norma circa



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

l'opportunità della mancata acquisizione di aree *"in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione; ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento"*, nella considerazione del dimensionamento di standard previsto dalla vigente Variante;

- in relazione alla documentazione consultata sul sito web del Comune si rileva che parte degli elaborati risultano redatti nell'aprile 2016 e parte nel dicembre 2016; pertanto, si ritiene utile una verifica della coerenza dei contenuti di tali atti ed una dichiarazione del Responsabile del Procedimento circa l'ottemperanza alle prescrizioni contenute nei pareri dei Servizi ed Enti competenti, nonché in merito alla collegabilità funzionale delle opere di urbanizzazione primaria a quelle comunali esistenti, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/01.

**Dato atto** che, l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000;

**Ritenuto** che, sul PUA in oggetto siano da formulare le osservazioni ex art.10 del Regolamento regionale n.5/2011 riportate nella Relazione istruttoria protocollo n. 373839 del 14/11/2016, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

**Atteso che** resta impregiudicata la specifica competenza dell'Amministrazione comunale in ordine alla verifica della legittimità dell'intervento sotto il profilo amministrativo ed urbanistico nonché la competenza esclusiva ed inderogabile del Comune in materia di valutazione per la salvaguardia e tutela ambientale, ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali in materia;

Per tutto quanto sopra esposto:

## DETERMINA

Alla stregua della Relazione istruttoria protocollo n. 54600 del 27/03/2017, allegata alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale:

**Di formulare**, per il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - ad iniziativa privata - in Ambito 43 del Comune di Napoli, compreso nel quartiere di Ponticelli, adottato dalla Giunta Comunale di Napoli con deliberazione n.19 del 20/01/2017, le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 10, comma 5, del *"Regolamento per il governo del territorio"*, n. 5 del 4 agosto 2011 :

- preliminarmente si osserva che le aree interessate dal PUA "Botteghele", rientrano tra le aree individuate nelle tavole P.06.3 disciplina del territorio come: "Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale" di cui all'art 52 delle NTA della proposta di PTC. La localizzazione del PUA nelle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale risulta coerente con la proposta di Piano Territoriale di Coordinamento in quanto l'art. 52 delle NTA prevede che nelle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale le trasformazioni previste dai PUC *"dovranno essere finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente, nonché alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, configurando gli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento come occasione per ridisegnarne e riqualificarne l'assetto"*;
- l'introduzione della destinazione residenziale mediante la deroga prevista dall'art.7 comma 2 della L.R. 19/2009 (Piano Casa) determina una rimodulazione delle destinazioni funzionali previste per l'Ambito 43 quale Parco Produttivo di beni e servizi. Non risultando definiti dalla normativa vigente i limiti di tale deroga, si ritiene che la determinazione della quota residenziale nella misura del 49% della Superficie lorda di pavimento possa essere oggetto di valutazione più analitica e dettagliata da parte dell'Amministrazione in relazione al più generale dimensionamento ed alle previsioni della Variante;
- la stessa cessione di Edilizia Residenziale Sociale prevista dal Piano Casa in rapporto al Valore di trasformazione, in attesa della stima richiesta all'Agenzia dell'Entrate dall'Amministrazione



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

Comunale, è fondata sulla quantificazione operata dal proponente. Si ritiene, altresì che il rinvio alla normativa vigente in materia di ERS, contenuto nell'art.28 della bozza di Convenzione, sia da considerarsi di carattere preliminare e richieda un attento approfondimento in relazione alle caratteristiche degli alloggi ed alle categorie di beneficiari come previsto dalla Circolare Regionale n.356/2014 di attuazione dell'art. 10 della L. 80/2014;

- come previsto dal richiamato art. 7 comma 2 della L.R. 19/2009 la quota di ERS è "*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*". Al riguardo l'Amministrazione accoglie la proposta del proponente di monetizzare 658,91 mq di attrezzature per complessivi € 712.976,57, in quanto "*modalità prevista al Titolo III Capo III della L.R. 14/82*". Si ritiene che nel merito debba essere verificato quanto previsto dalla stessa norma circa l'opportunità della mancata acquisizione di aree "*in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento*", nella considerazione del dimensionamento di standard previsto dalla vigente Variante;
- in relazione alla documentazione consultata sul sito web del Comune si rileva che parte degli elaborati risultano redatti nell'aprile 2016 e parte nel dicembre 2016; pertanto, si ritiene utile una verifica delle coerenza dei contenuti di tali atti ed una dichiarazione del Responsabile del Procedimento circa l'ottemperanza alle prescrizioni contenute nei pareri dei Servizi ed Enti competenti, nonchè in merito alla collegabilità funzionale delle opere di urbanizzazione primaria a quelle comunali esistenti, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/01.

**Di attestare** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000 (Controllo di regolarità amministrativa e contabile).

**Di dare atto** che la presente determinazione è stata trasmessa alla Segreteria Generale per la rubricazione entro il termine di conclusione del procedimento.

**Di dare atto** che per il responsabile dell'istruttoria, arch. Claudia Morelli – funzionario tecnico della Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica - non sussistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento ai sensi del codice di comportamento e della normativa vigente.

**Di dare atto** che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente, entro 60 o 120 giorni dalla pubblicazione dello stesso.

Il Coordinatore  
Dott. Giacomo Ariete

*La presente determinazione è inoltrata, in originale, alla Segreteria Generale per la rubricazione e, in copia, alla Direzione proponente per i conseguenti adempimenti.*



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI  
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA, SVILUPPO,  
VALORIZZAZIONE E TUTELA AMBIENTALE  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA

*Classificazione:*

Al Coordinatore dell'Area Pianificazione  
Territoriale Urbanistica

**Oggetto: Comune di Napoli.** Delibera di Giunta Comunale n. 19 del 20/01/2017 di "Adozione del Piano urbanistico attuativo in variante al Piano particolareggiato approvato con delibera di GC n. 329 del 22 marzo 2011, per la trasformazione dell'Ambito 43 del PRG di Napoli (Polo Urbano Integrato di via Botteghelle) presentato ai sensi dell'art.7, comma 2 Lrc n. 19/2009 e ss.mm.ii., dalla Società Fingestim s.r.l., per un'area in via Botteghelle, compresa nel quartiere di Ponticelli." **Osservazioni.**

#### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**Vista** la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
**Visti** i Decreti Interministeriali 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;  
**Vista** la Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni;  
**Vista** la Legge Regionale 7 gennaio 1983, n. 9;  
**Visto** il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. ;  
**Vista** la Legge Regionale della Campania 28 novembre 2001, n. 19 ;  
**Vista** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 5447 del 7 novembre 2002;  
**Vista** la Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 e successive modificazioni ed integrazioni;  
**Visto** il "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania n.17 del 18.12.2009, pubblicato sul BURC n.77 del 21.12.2009;  
**Vista** la Legge Regionale 28 dicembre 2009, n. 19 e ss.mm.ii. "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa";  
**Visto** il "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio", n. 5 del 4 agosto 2011;  
**Visto** l'art. 1 comma 16, della legge 56/2014 che stabilisce che dal 1° gennaio 2015 le Città metropolitane subentrano alle province omonime;  
**Vista** la Deliberazione del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.01.2016 di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento a scala provinciale;  
**Vista** la Delibera del Sindaco Metropolitano n. 75 del 29.04.2016 recante "ulteriori disposizioni integrative e correttive della Delibera del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29/01/2016".

#### Premesso che il Comune di Napoli:

- la disciplina urbanistica vigente sul territorio del Comune di Napoli è costituita dalle due varianti al PRG del 1972, una relativa alla "Zona Occidentale" approvata con D.P.G.R.C. n. 4741 del 15/04/1998 ed una relativa al Centro Storico, zona orientale e zona nord occidentale (Variante generale) approvata con D.P.G.R.C. n. 323/2004;
- è dotato di Regolamento Edilizio approvato con DPAP n. 604 del 06 agosto 1999;



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

- è stato dichiarato gravemente danneggiato a seguito degli eventi sismici del 1980 ed è stato classificato con grado di sismicità S=6, successivamente aggiornato ad S=9 con delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002;
- ricade nell'ambito di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale;
- ricade nell'ambito di competenza dell'ASL NA1.

**Premesso inoltre che:**

- con nota n. PG/2017/157523 del 27/02/2017, acquisita al prot. gen. della Città Metropolitana in pari data al n. 36377 la Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio – sito Unesco – Servizio pianificazione urbanistica esecutiva del Comune di Napoli ha comunicato l'adozione della delibera di Giunta Comunale n. 19 del 20/01/2017 avente ad oggetto: *"Adozione del Piano urbanistico attuativo in variante al Piano particolareggiato approvato con delibera di GC n. 329 del 22 marzo 2011, per la trasformazione dell'Ambito 43 del PRG di Napoli (Polo Urbano Integrato di via Botteghelle) presentato ai sensi dell'art.7, comma 2 Lrc n. 19/2009 e ss.mm.ii., dalla Società Fingestim s.r.l., per un'area in via Botteghelle, compresa nel quartiere di Ponticelli."*, come previsto dall'art.10 comma 5 del Regolamento Regionale n.5/2011;
- la documentazione del PUA adottato, di seguito riportata, risulta consultabile sul sito web del Comune di Napoli all'indirizzo:  
<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/32173>

Delibera di Giunta Comunale n.19 del 20/01/2017 di adozione del PUA con allegati:

- Allegato 1: documentazione progettuale del PUA composta da 138 elaborati tecnici sotto riportati;
- Allegato 2: relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva comprensiva del verbale della Conferenza dei Servizi del 5 aprile 2016, dei pareri dei Servizi Comunali interessati, del parere del 25/05/2016 della Commissione Urbanistica prevista dall'art.6 delle NTA della Variante e del parere favorevole, n. PG/1032737 del 29/12/2016, dello Sportello Unico Edilizia Privata sullo schema di convenzione presentato dal Proponente;

**Elenco Elaborati**

R1 Relazione illustrativa	
R2 Relazione tecnica generale	
R3 Relazione paesaggistico-agronomica	
R4 Relazione archeologica	
R5 Relazione geologica-geotecnica	
R5-A tavola unica	
R5-B indagini geognostiche con suballegati a e b	
R6 Relazione di impatto acustico	
R7 Relazione sulla mobilità e i trasporti	
R7.I Relazione sulla mobilità e i trasporti integrazione	
R8 Relazione sistemi idrici e reti di servizio	
NTA Norme tecniche di attuazione e allegati	
RA Rapporto Ambientale	
SNT Sintesi non tecnica	
DTA.1 Schema di convenzione	
DTA.2 Cronoprogramma e spesa	
DTA.3 Atto di proprietà e documentazione catastale	
DTA.4 Atti di adesione e delega – precisazioni catastali	
EA.1 Inquadramento territoriale - Stralcio della Variante al Prg vigente	1/8000
EA.2 Stralcio della Variante al Prg con indicazione dei vincoli	1/2000
EA.3 Inquadramento territoriale - sistema insediativo, mappa delle criticità/opportunità	
EA.4 Mappa catastale	1/1000
EA.5 a Rilievo planimetrico	1/500
EA.5 b Rilievo planimetrico	1/500
EA.6 Rilievo altimetrico	1/500

*R*



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

EA.7 Documentazione fotografica dei luoghi	
EA.8 Fase di rilievo – Suddivisione aree di studio	1/1000
EA.9 Rilievo – Censimento della vegetazione	1/1000
EA.10 Rilievo – Tessuto ecologico e Aree di pregio	1/1000
EA.11 Schede di classificazione delle essenze botaniche	
EA.12 Sistema delle infrastrutture di trasporto e rete stradale dell'area	1/10000
EP.1 Masterplan volumetrico	1/1000
EP.2 Planimetria d'insieme dei piani terra	1/1000
EP.3 Profili altimetrici di progetto	1/500
EP.4 Identificazione dei sub ambiti	1/1000
EP.5 Indicazione aree funzionali	1/1000
EP.6 Planimetria area di intervento con indicazione aree di cessione	1/1000
EP.7 Planimetria con indicazione delle superfici fondiarie	1/1000
EP.8 Planimetria con indicazione dei tipi edilizi e delle aree di sedime	1/1000
EP.9 Unità minime di intervento	1/1000
EP.10 Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere	1/1000
EP.11 Planimetria d'insieme dei parcheggi	1/1000
EP.12 Residenze: schemi distributivi	1/500
EP.13 Terziario: schemi tipologici e distributivi	1/500
EP.14 Commercio: schemi tipologici e distributivi	1/500
EP.15 Produzione beni: schemi tipologici e distributivi	1/500
EP.Q Quaderno illustrato con viste tridimensionali	
EP.16 Planimetria d'insieme – Matrici funzionali	varie
EP.17 Planimetria d'insieme distribuzione della vegetazione di progetto	1/1000
EP.18 Abaco delle piante di progetto	
EP.19 Sistema per il riuso delle risorse idriche e la protezione idraulica	1/2000
EP.20 Sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/5000 - 1/2000
EP.21 Rete idrica servizi	1/2000
EP.22 Rete di drenaggio – Fognatura bianca	1/2000
EP.23 Rete di drenaggio – Fognatura nera	1/500
EP.24 Rete di energia elettrica MT	1/2000
EP.25 Rete di telecomunicazioni	1/2000
EP.26 Rete di distribuzione GAS	1/2000
EP.27 Censimento delle interferenze	1/2000
EP.28 Particolari costruttivi	1/100
EP.29 Rete stradale di progetto generale	1/10000
EP.30.a Rete stradale di progetto - Planimetria	1/1000
EP.30.b Rete stradale di progetto – Sezioni tipo	varie
EP.31 Accessibilità alle reti del trasporto pubblico	1/5000
R01 Relazione tecnico-illustrativa: Viabilità	
R02 Relazione tecnico-illustrativa: Opere idrauliche e reti del servizio	
R03 Relazione geologica	
R04 Relazione sulla gestione delle materie	
R05 Relazione - sulle interferenze	
R06 Relazione archeologica	
A01 Stima sommaria dei costi	
A02 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza	
A03 Quadro economico	
A04 Disciplinare descrittivo e prestazionale	
T01 Inquadramento urbanistico	varie
T02 Corografia generale di inquadramento	1/50000
T03 Corografia sistemi di trasporto e rete stradale	1/10000



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

G01 Planimetria con ubicazione delle indagini geognostiche	1/1000
G02 Carte geolitologiche con ubicazione delle indagini geognostiche	1/2000
G03 Carta della zonazione geologico-geotecnica	1/1000
G04 Carta geomorfologica	1/2000
G05 Modelli geologici-geotecnici esemplificativi	varie
G06 Carte idrogeologiche con ubicazione delle indagini geognostiche	1/2000
G07 Carta della zonazione in prospettiva sismica	1/2000
G08 Sezioni geolitologiche	1/1000
G09 Sezioni idrogeologiche	1/1000
G10 Sezioni geosismiche	1/1000
G11 Documentazione fotografica	
V01a Rilievo planimetrico	1/500
V01b Rilievo planimetrico	1/500
V02 Planimetria di progetto	1/1000
V03 Sezioni tipo	1/100
V04a Sezioni trasversali asse 1 e asse 2	1/200
V04b Sezioni trasversali asse 3 asse 4 asse 5 e asse 6	1/200
V05 Profili longitudinali	1/1000 1/100
V06 Planimetria della segnaletica	1/1000
I01 Planimetria del sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/5000 - 1/2000
I02 Profili longitudinali del sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/2000 - 1/200
I03 Planimetria della rete idrica servizi	1/2000
I04 Profili longitudinali della rete idrica servizi	1/2000 - 1/200
I05 Planimetria della rete di drenaggio fognatura bianca	1/2000
I06 Profili longitudinali della rete di drenaggio fognatura bianca	1/2000 - 1/200
I07 Planimetria della rete di drenaggio fognatura nera	1/2000
I08 Profili longitudinali della rete di drenaggio fognatura nera	1/2000 - 1/200
I09 Planimetria del sistema del riuso delle risorse idriche	1/2000
I10 Planimetria della rete di energia elettrica MT	1/2000
I11 Planimetria della rete di telecomunicazioni	1/2000
I12 Planimetria della rete di distribuzione GAS	1/2000
I13 Particolari costruttivi	varie
I14 Planimetria delle interferenze	1/2000
I15 Planimetria pubblica illuminazione e sezioni tipo	1/1000 - 1/100
RPP Relazione tecnico-illustrativa - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza	
DPP.1 Quadro economico preliminare	
DPP.2 Capitolato speciale prestazionale	
APP Inquadramento territoriale - Rilievo plano-altimetrico	
EPP.1 Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 1 e 3)	
EPP.2 Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 2 e 4)	
EPP.3 Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 5 e 6)	
RPO Relazione tecnico-illustrativa - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza	
DPO.1 Quadro economico	
DPO.2 Capitolato speciale prestazionale	
APO.1 Inquadramento territoriale - Rilievo plano-altimetrico	1/500
APO.2 Rilievo - Censimento della vegetazione	1/1000
APO.3 Rilievo del tessuto ecologico e indicazione delle aree di pregio	1/1000
EPO.1 Parco privato ad uso pubblico. Planimetria e sezioni di progetto - "Costone"	1/500 - 1/200
EPO.2 Parco pubblico. Planimetria e sezioni di progetto - "Collina"	1/500 - 1/200
EPO.3 Parco pubblico e parco privato ad uso pubblico Planimetria e sezioni di progetto "Laghetti"	1/500 - 1/200
EPO.4 Parco pubblico e parco privato ad uso pubblico. Planimetria con distribuzione vegetazione	1/1000
EPO.Q Quaderno degli schemi preliminari e dettagli tipologici spazio pubblico e ad uso pubblico	varie



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

RS Relazione tecnico-illustrativa - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza  
DS.1 Quadro economico

AS Inquadramento territoriale – Rilievo plano-altimetrico	1/500
EPS.1 Pianta delle coperture	1/200
EPS.2 Pianta dei piani terra	1/200
EPS.3 Pianta primo livello	1/200
EPS.4 Sezioni	1/200
EPS.5 Prospetti	1/200
EPS.6 Quaderno illustrativo con viste tridimensionali	1/200

visionati i suddetti atti ed elaborati tecnico amministrativi, **si evince che:**

- il Piano presentato dall'Amministratore Giudiziario della Società Fingestim srl costituisce una proposta di variante del PUA "Botteghelle", approvato con delibera di G.M. n. 329 del 2011, effettuata ai sensi del comma 2 dell'art. 7 "riqualificazione aree urbane degradate" della legge regionale n.19/2009 e ss.mm.ii. (Piano Casa)
- l'art.7 comma 2 prevede che: *"la trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari singoli o riuniti in un consorzio, e in rapporto al valore di 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"*;
- l'area oggetto di intervento ricade nell'Ambito 43 - Magazzini approvvigionamento, individuato nella scheda n. 102 e disciplinato dall'art. 169 delle NTA della vigente Variante generale, in cui si persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia nord orientale, attraverso la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi, al fine di contribuire al processo di rivitalizzazione socio economica dell'intera periferia nord orientale e degli insediamenti urbani esistenti;
- l'ambito 43 si presenta come un recinto chiuso storicamente destinato ad area per la logistica, per lo stoccaggio dei materiali e per la manutenzione del materiale rotabile delle Ferrovie dello Stato. Si tratta di uno dei recinti dismessi di maggiore importanza dell'area di Napoli est e rappresenta una cerniera tra la parte bassa delle paludi del Sebeto ed il quartiere Poggioreale;
- gli interventi in tale ambito si attuano mediante PUA redatto nel rispetto della disciplina prevista per la sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi di cui all'art. 37 delle norme di attuazione, assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq;
- il precedente PUA "Botteghelle" adottato con Delibera GC n.329/2011 si configurava come Parco Produttivo integrato destinato a produzione di beni e servizi;
- la proposta di variante presentata ai sensi dell'art.7 comma 2 del Piano Casa provvede a rimodulare le destinazioni funzionali mediante l'introduzione della destinazione residenziale con la previsione della cessione al Comune di Edilizia Residenziale Sociale in rapporto al valore di trasformazione;
- il Piano proposto è quindi frutto del combinato disposto dell'art. 7 comma 2 della L. R. 19/2009 e delle Norme d'Attuazione della Variante generale e prevede interventi su un'area di 247.793 mq, di cui 238.625 mq di proprietà privata e 9.168 mq di aree pubbliche;
- la superficie complessiva del PUA è costituita da 237.077 mq di aree ricadenti nell'Ambito 43 e da 10.716 mq contigui all'Ambito interessati da interventi per l'accessibilità e la mobilità. Dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria previsto dalle NTA della Variante e pari a 0.7 mq/mq alla Superficie Fondiaria, calcolata in 148.935 mq, si ricava una Superficie lorda di pavimento realizzabile di 104.255 mq;
- come si svinca dagli atti, il Piano in esame prevede l'articolazione della Superficie lorda di pavimento complessiva (pari a 104.250 mq) in 51.350 mq per residenza e 52.900 per produttivo, nella misura quindi del 49% e del 51% del totale;
- la quota di ERS sulla scorta del Valore di Trasformazione stimato dal proponente, nelle more della stima richiesta dall'Amministrazione alla competente Agenzia delle Entrate, risulta di € 8.275.400,00 corrispondenti a 3.598 mq di Superficie lorda di pavimento. Detta superficie pari al 7% della Slp destinata a Residenze sarà collocata in tutti gli edifici per garantire la necessaria mixité;
- un'ulteriore quota di residenze sarà destinata ad edilizia convenzionata contribuendo a raggiungere,

R



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

unitamente alla precedente quota ERS, il 20% della Slp destinata a Residenze. Il prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello determinato nella bozza di Convenzione pari a 1.800 €/mq;

- l'intervento residenziale prevede l'insediamento di 1.738 nuovi abitanti;
- la quota di Superficie lorda di pavimento destinata a produttivo risulta ulteriormente articolata in 32.000 mq di commerciale, 10.500 mq di direzionale e 10.400 mq di produzione di beni;
- su tali quantità la proposta di PUA effettua il dimensionamento degli standard ai sensi degli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 e della L.R. 1/2014 per l'attività commerciale, calcolando un fabbisogno di 68.830,91 mq a fronte di 68.172 mq di cui si prevede la cessione, con un deficit quindi di 658,91 mq di attrezzature che si stima di monetizzare in € 712.976,57;
- l'attuazione del Piano è graduata in 11 Unità Minime d'Intervento e di una Unità definita UMI 0 relativa alla rete stradale primaria. Come precisato nelle NTA l'avvenuto collaudo dell'UMI 0 è propedeutico all'agibilità di ogni altra Unità e comunque ogni intervento è subordinato alla messa in sicurezza di un versante a media-alta instabilità presente nel sito ed individuato nella tavola 13 della Variante e quale area R3 del PSAI2015;
- dalla documentazione si evince che il proponente si obbliga a realizzare attrezzature in cessione all'Amministrazione per complessivi 68.172 mq così suddivise: parco pubblico (45.084 mq); scuola materna ed elementare (8.044 mq); verde attrezzato (3.620 mq); parcheggi a raso (11.424 mq);
- per quanto attiene alla dotazione di infrastrutture per la viabilità vengono proposte opere di viabilità, in cessione su aree del proponente o di riqualificazione su aree pubbliche, per complessivi 30.686 mq e la riqualificazione di un versante instabile con una spesa di € 460.000. Ulteriori interventi sono previsti su aree esterne all'Ambito 43, ma utili alla piena funzionalità dell'insediamento come i lavori di sistemazione idraulica, di miglioramento della viabilità tra via Botteghele e via Galeone e l'accessibilità con percorsi pedonali dalla stazione della Vesuviana di Botteghele;
- il proponente si obbliga inoltre a realizzare opere di urbanizzazione assoggettate ad uso pubblico quali: parco privato contiguo al parco pubblico (18.400 mq); parco privato ad uso pubblico a sud del settore commerciale (11.628 mq); viabilità privata di uso pubblico, "filter strip" e percorsi pedonali (16.098 mq).

#### **Dato atto che:**

come riportato nella delibera di G.C. 19/2017, risultano acquisiti i seguenti pareri:

- ASL Napoli 1 parere favorevole reso in Conferenza dei Servizi del 5 aprile 2016;
- Soprintendenza Archeologica nulla osta n. 5789 del 04/04/2016;
- Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale parere favorevole n.1301 del 12/05/2016;
- parere favorevole di compatibilità sismica emesso in data 14/07/2016 dalla Direzione Generale LL.PP. e Protezione Genio Civile di Napoli ai sensi dell'art. 15 della legge regionale Campania 9/83 e art. 89 del DPR 380/01;
- pareri dei Servizi Comunali interessati espressi nella Conferenza dei Servizi del 5 aprile 2016 ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90.

L'Amministrazione Comunale nella delibera di adozione del PUA n. 19/2017 richiama le fasi del procedimento VAS in corso, precisando che con nota n. 487187 del 09.06.2017 l'autorità procedente ha trasmesso al proponente il PUA il parere di scoping con prescrizioni, n. 469619 del 1.06.2017 dell'autorità competente, al fine della redazione del Rapporto Ambientale.

#### **Rilevato che:**

in relazione all'aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio, con deliberazione della Giunta Regionale n. 29 del 09.02.2015 l'area in cui ricade il PUA in esame rientra nella perimetrazione della zona gialla del Piano di Emergenza dell'area vesuviana. In relazione a tale aggiornamento il Piano in esame rinvia alla fase esecutiva l'adozione di specifiche azioni e accorgimenti tecnici da adottare per conformarsi alle prescrizioni dettate dalla delibera regionale.

#### **Considerato che:**

nell'ambito del procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi, la competenza di questa Amministrazione è disciplinata all'art. 10 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio approvato con DPGR n. 5/11, che al comma 5 prevede che "...l'amministrazione comunale prima



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

*dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione Provinciale (oggi Città Metropolitana) per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati..."*

la verifica della legittimità dell'intervento sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, è di specifica competenza dell'Amministrazione Comunale così come prescritto all'art.10 comma 1 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n.5/11;

nelle more del perfezionamento e completamento del procedimento di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento con il processo di validazione della Valutazione Strategica Ambientale, la verifica di coerenza dei Piani Urbanistici Comunali e delle loro varianti nonché lo scrutinio per le osservazioni dei PUA comunali viene compiuta dalla Città Metropolitana sulla base della delibera di Sindaco Metropolitan n. 25 del 29/01/2016 con le modificazioni e rimodulazioni rinvenienti dalla delibera di S.M. n. 75 del 29/04/2016;

per quanto riguarda l'inquadramento territoriale del PUA nelle previsioni della Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, risulta che esso ricade, nelle tavole P.06.3 nelle "Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale" di cui all'art 52 delle NTA della proposta di PTC.

Per tutto quanto sopra esposto:

#### **SI E' DEL PARERE**

ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011, per quanto di competenza, che per il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 19/2017, ad iniziativa privata in Ambito 43 del Comune di Napoli, compreso nel quartiere di Ponticelli, siano da formulare le seguenti osservazioni:

- preliminarmente si osserva che le aree interessate dal PUA "Botteghele", rientrano tra le aree individuate nelle tavole P.06.3 disciplina del territorio come: "Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale" di cui all'art 52 delle NTA della proposta di PTC. La localizzazione del PUA nelle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale risulta coerente con la proposta di Piano Territoriale di Coordinamento in quanto l'art. 52 delle NTA prevede che nelle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale le trasformazioni previste dai PUC "dovranno essere finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente, nonché alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, configurando gli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento come occasione per ridisegnarne e riqualificarne l'assetto";
- l'introduzione della destinazione residenziale mediante la deroga prevista dall'art.7 comma 2 della L.R. 19/2009 (Piano Casa) determina una rimodulazione delle destinazioni funzionali previste per l'Ambito 43 quale Parco Produttivo di beni e servizi. Non risultando definiti dalla normativa vigente i limiti di tale deroga, si ritiene che la determinazione della quota residenziale nella misura del 49% della Superficie lorda di pavimento possa essere oggetto di valutazione più analitica e dettagliata da parte dell'Amministrazione in relazione al più generale dimensionamento ed alle previsioni della Variante;
- la stessa cessione di Edilizia Residenziale Sociale prevista dal Piano Casa in rapporto al Valore di trasformazione, in attesa della stima richiesta all'Agenzia dell'Entrate dall'Amministrazione Comunale, è fondata sulla quantificazione operata dal proponente. Si ritiene, altresì che il rinvio alla normativa vigente in materia di ERS, contenuto nell'art.28 della bozza di Convenzione, sia da considerarsi di carattere preliminare e richieda un attento approfondimento in relazione alle caratteristiche degli alloggi ed alle categorie di beneficiari come previsto dalla Circolare Regionale n.356/2014 di attuazione dell'art. 10 della L. 80/2014;
- come previsto dal richiamato art. 7 comma 2 della L.R. 19/2009 la quota di ERS è "in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

*pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968". Al riguardo l'Amministrazione accoglie la proposta del proponente di monetizzare 658,91 mq di attrezzature per complessivi € 712.976,57, in quanto "modalità prevista al Titolo III Capo III della L.R. 14/82". Si ritiene che nel merito debba essere verificato quanto previsto dalla stessa norma circa l'opportunità della mancata acquisizione di aree "in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento", nella considerazione del dimensionamento di standard previsto dalla vigente Variante;*

- in relazione alla documentazione consultata sul sito web del Comune si rileva che parte degli elaborati risultano redatti nell'aprile 2016 e parte nel dicembre 2016, si ritiene utile una verifica delle coerenza dei contenuti di tali atti ed una dichiarazione del Responsabile del Procedimento circa l'ottemperanza alle prescrizioni contenute nei pareri dei Servizi ed Enti competenti, nonché in merito alla collegabilità funzionale delle opere di urbanizzazione primaria a quelle comunali esistenti, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/01.

Il funzionario tecnico

arch. Claudia Morelli