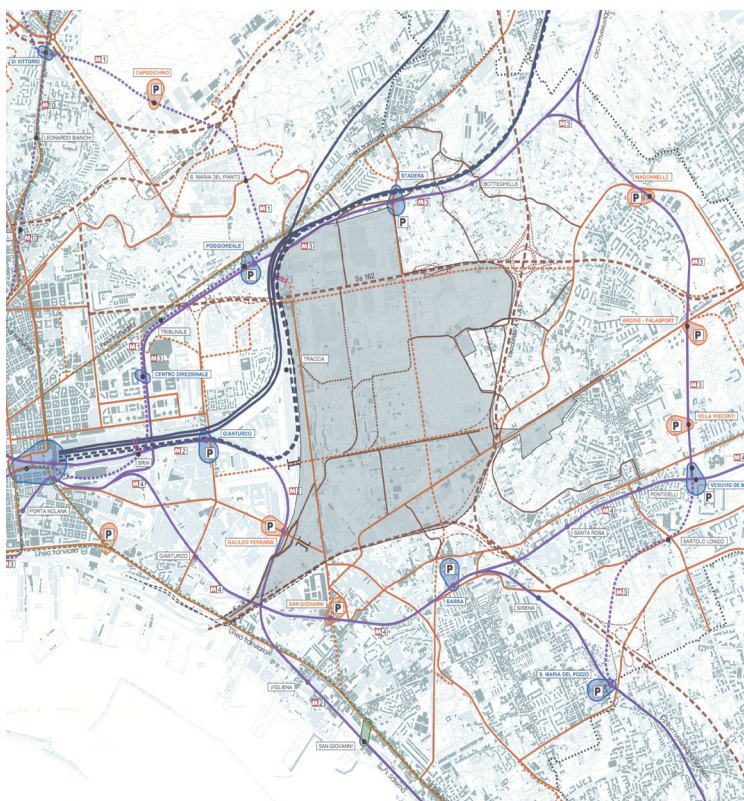




Comune di Napoli
Variante Generale del PRG

PRELIMINARE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (Pua)
Relativo all'Ambito 13 “*ex raffineria*”

Disciplinare per la formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (Pua)



Gennaio 2009

Indice:

- A. Natura ed obiettivi del Preliminare di Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- B. Riferimenti principali per il disegno urbano
- C. Criteri di perequazione urbanistica e modalità applicative nelle diverse situazioni d'intervento
- D. Criteri di formazione dei comparti di ristrutturazione urbanistica per la presentazione dei piani urbanistici attuativi
- E. Mix funzionale
- F. Scenari strategici e temporali della trasformazione urbana

A. Natura ed obiettivi del Preliminare di Piano Urbanistico Attuativo (Pua)

- Art. 1.** 1. Il presente Disciplinare costituisce la sintesi degli indirizzi e dei suggerimenti necessari per dare attuazione, secondo principi di unitarietà, efficacia e qualità, alle previsioni contenute nella Variante Generale al Prg (*variante*) per l'*ambito* 13 “*Ex raffineria*” e fermo restando il rispetto delle norme di attuazione della suddetta *variante* e in particolare dell’art 143 di tali norme.
2. L’approvazione del presente Preliminare è una delle misure convenute nel Protocollo d’Intesa dell’11 dicembre 2006 sottoscritto da Regione Campania, Comune di Napoli, Soc. Napoli Orientale S.c.p.a., Kuwait Petroleum Italia S.p.A. e Kuwait Raffinazione e Chimica S.p.A., di cui alla delibera di giunta comunale n.2258 del 22.06.07.
- Art. 2.** 1. Il Preliminare è destinato, in primo luogo, ai soggetti che hanno titolo per proporre interventi nelle aree incluse nel suddetto *ambito* 13 e precisa i criteri che il Comune intende seguire per l’approvazione dei P.U.A. in funzione delle strategie di riqualificazione approvate con la *variante*. A tali criteri dovrà essere improntata la formazione dei P.U.A..
- Art. 3.** 1. Il Preliminare si configura come lo strumento attraverso il quale garantire un carattere unitario al processo di riconfigurazione urbana dell’intero Ambito 13. Tale complesso processo potrebbe altrimenti presentare rischi di disomogeneità nelle soluzioni proposte; atteso che il Prg consente di procedere con approvazione di Pua riferiti a sub-ambiti (comma 3 art.2 Nta).
2. Il Preliminare, dunque, è da intendersi come lo strumento intermedio tra il Prg e i Pua, che definisce e precisa, ad una scala di maggiore dettaglio, le indicazioni di Prg, così che le iniziative dei singoli soggetti compresi nell’Ambito 13 possano essere intraprese “*senza ulteriori vincoli di carattere generale*”, e avendo al tempo stesso un quadro generale di riferimento condiviso, come stabilito all’art.3 del menzionato Protocollo d’Intesa.
- Art. 4.** 1. Il Preliminare di Pua assume i seguenti obiettivi ed è caratterizzato dai seguenti contenuti:
- mettere a disposizione un complesso di conoscenze orientate sull’area;

- inquadrare il disegno urbano degli interventi di ristrutturazione urbanistica, attraverso i Pua, dentro uno schema di assetto territoriale che garantisca l'unitarietà delle scelte strutturanti;
- definire la nuova rete infrastrutturale del trasporto, delle reti fognarie, della rete energetica, della rete delle acque, eccetera, a partire da quella esistente e dal suo completamento e integrazione;
- governare la progressiva realizzazione del parco e del sistema degli spazi pubblici e delle reti infrastrutturali, il rapporto tra aree pubbliche e private e quindi anche il disegno delle superfici fondiarie di progetto, in base ad un sistema unitario di indirizzi e regole edificatorie di carattere urbano, interpretabili dai singoli Pua attraverso la necessaria ricchezza e varietà architettonica;
- specificare i dispositivi e le modalità di applicazione della procedura di perequazione urbanistica prevista per l'attuazione degli interventi nelle diverse situazioni prevedibili;
- definire i criteri di formazione delle unità minime di ristrutturazione urbanistica per la presentazione dei Pua;
- specificare le flessibilità funzionali necessarie per garantire adeguati mix di destinazioni d'uso e rispondere alle domande di mercato;
- delineare i possibili scenari strategici e temporali della trasformazione urbana;
- valutare dal punto di vista economico-finanziario il complesso delle opere di urbanizzazione ritenute indispensabili e la stima delle risorse finanziarie occorrenti per la loro realizzazione; con l'obiettivo di costituire una traccia per la contabilità urbanistica nelle fasi attuative del processo e gestire nel tempo la programmazione degli interventi di competenza pubblica.

Art. 5. 1. Il Preliminare è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

Disciplinare per la formazione dei Piani Urbanistici Attuativi nell'Ambito 13

ELABORATI DI ANALISI:

1. Trasformazioni storiche della Zona Orientale
2. La rete delle acque storica e attuale
 - 2a La rete delle acque storica della zona orientale
 - 2b La rete delle acque storica dell'Ambito 13
3. Mosaico delle proprietà pubbliche e private e stato di diritto -
 - 3a Fonti, Assetto proprietario e destinazione d'uso delle particelle catastali ricadenti nell'Ambito 13
 - 3b Mosaico delle proprietà pubbliche e private e stato di diritto
4. Componenti del sistema insediativo e stato di diritto - Quadro d'insieme dell'articolazione in comparti e lotti con quantità e destinazioni d'uso
5. Quadro riepilogativo degli interventi in corso e pianificati
6. Stato delle procedure di bonifica e tipi contaminati delle particelle ricadenti nell'Ambito 13
7. Rappresentazione sintetica delle componenti di rischio da incidente rilevante
8. Sistema infrastrutturale e della mobilità
 - 8a Sistema infrastrutturale e della mobilità della zona orientale
 - 8b Sistema infrastrutturale e della mobilità dell'Ambito 13
9. Permanenze e persistenze

ELABORATI DI PROGETTO

- 10_rev.1. Schema di assetto generale
 - 10a_rev.1 Schema di assetto generale - Scenario 1
 - 10b_rev.1 Scenari del progetto urbano nel tempo
- 11_rev.1. Schema di assetto generale (*masterplan*)
- 12_rev.1. Criteri-guida per l'edificazione e la sistemazione degli Spazi aperti
 - 12a.1_rev.1 Linee guida per la realizzazione delle strade e spazi aperti. Planimetria e schemi
 - 12a.2_rev.1 Linee guida per la realizzazione delle strade e spazi aperti. Sistema della viabilità primaria esterna ai polder: sezioni e stralci planimetrici
 - 12a.3_rev.1 Linee guida per la realizzazione delle strade e Spazi aperti. Sistema della viabilità primaria e interna ai polder: sezioni e stralci planimetrici

- 12b.1_rev.1 Massimo inviluppo delle superfici fondiarie di nuova edificazione. Planimetria e schemi
- 12b.2_rev.1 Gli isolati polder. Principi insediativi e schemi concettuali
- 12b.3_rev.1 I tessuti di via Argine. Principi insediativi e schemi concettuali
- 13_rev.1. Mobilità e infrastrutture
 - 13a_rev.1 Mobilità e infrastrutture dell'Ambito 13
 - 13b_rev.1 Mobilità e infrastrutture dell'Ambito 13
 - 13c_rev.1 Mobilità e infrastrutture dell'Ambito 13

B. Riferimenti principali per il disegno urbano

Art. 6. 1. Ai fini della redazione dei Pua, i soggetti proponenti devono far riferimento prioritariamente alle indicazioni progettuali derivanti dai seguenti elaborati grafici:

- **tav.9:** definisce il quadro delle permanenze e persistenze architettoniche, infrastrutturali, ambientali e vegetali, percettive, di disegno del suolo da assumere come componenti qualificanti delle proposte progettuali dei singoli Pua e da valorizzare nelle proposte progettuali prevedendone l'opportuna integrazione nel nuovo disegno urbano secondo le indicazioni contenute nel cap. 10 della Relazione di accompagnamento del Preliminare di Pua.
- **tav.11:** definisce sinteticamente l'idea progettuale e restituisce una simulazione del possibile scenario finale della trasformazione urbana evidenziando gli schemi delle principali componenti del progetto (il sistema della viabilità e delle aree di sosta, il sistema del verde, il sistema delle acque e della rete idrica, il sistema dell'edificato).
- **tavv.12a1, 12a2, 12a3:** definiscono le regole di riurbanizzazione dell'Ambito, non vincolanti nel dimensionamento degli spazi, attraverso l'indirizzo della progettazione di dettaglio delle strade a sezione variabile e degli spazi aperti ad esse connessi, privati e pubblici, in cui la rete infrastrutturale costituisce lo strumento primario di una rigenerazione urbana incrementale, basata su un'idea unitaria di parco e di un impianto viario a rete sul quale localizzare il sistema del trasporto pubblico di superficie, da realizzare nel tempo attraverso la pianificazione attuativa dei Pua e la contestuale programmazione delle opere pubbliche,
- **tavv.12b1, 12b2, 12b3:** definiscono le regole di riurbanizzazione (tav. 12b1), gli schemi tipologici (tavv. 12B2 e 12b3), non vincolanti riguardo alla tipologia delle strade interne, per l'indirizzo della progettazione dei nuovi isolati di ristrutturazione urbanistica e i perimetri di massimo inviluppo delle superfici fondiarie, con riferimento sia ai grandi isolati-polder connessi al sistema di tracciati paralleli, via de Roberto/viadotto della s.s. 162 e Asse verde/via Nuova delle Brecce, sia alla trama lineare dei tessuti di via Argine.

Art. 7. 1. I Pua devono inoltre essere coerenti con le indicazioni contenute nei seguenti elaborati grafici:

- **tavv.13a, 13b, 13c:** definiscono e dimensionano, in maniera schematica e non vincolante, con riferimento alla zona orientale nel suo complesso e all'Ambito 13, l'assetto della viabilità e la sua gerarchia, il sistema dei parcheggi, la rete dei percorsi pedonali di struttura, in attuazione del principio di "gradualità della specializzazione degli usi stradali" del Piano della rete stradale primaria, e le reti su ferro, esistenti e di progetto, disegnando un'armatura urbana che costituisce la naturale evoluzione di quella prevista nel Prg e nei tre piani delle infrastrutture dei trasporti vigenti sia per governare il rapporto tra disegno urbano e accessibilità dell'Ambito, sia per indirizzare la realizzazione pubblica e privata delle reti con il progredire del processo attuativo, sia infine per determinare le precondizioni del nuovo processo urbanizzativo attraverso un sistema di tracciati che conformi nel tempo gli spazi aperti e la nuova edificazione.

2. In particolare:

- L'elaborato 13.a definisce i contenuti essenziali e non esaustivi della procedura di verifica che il Pua deve rispettare in attuazione del Piano delle cento stazioni, per garantire l'accessibilità degli spazi costruiti (residenziali, di produzione e servizio, a carattere urbano e regionale) da e verso il sistema su ferro delle metropolitane urbane e regionali e il sistema stradale primario e locale, sulla base del nuovo disegno urbano e del corrispondente nuovo impianto viario proposti e del progetto di un adeguato sistema del trasporto pubblico di superficie.
- Gli elaborati 13b e 13c, oltre a definire lo schema della nuova rete infrastrutturale dell'Ambito 13 e le sue connessioni con il più ampio sistema infrastrutturale, individuano anche le opere di urbanizzazione primaria che il piano urbanistico attuativo, relativo ad interventi nelle sottozone Db, G ed Fc può ricomprendere per rispondere agli standard minimi richiesti, ai sensi di quanto successivamente specificato negli artt. 18 e 19.

3. Il progetto del trasporto pubblico di superficie dovrà fondarsi su uno studio della domanda e dell'offerta di trasporto dell'area e disegnare un sistema gerarchico in grado di garantire l'accessibilità dell'Ambito 13 al sistema metropolitano urbano e regionale, in stretta connessione con le stazioni e i nodi della rete su ferro poste sia ai margini dell'Ambito sia all'esterno di esso

(Stadera linea 3 e regionale Fs, Poggioreale linee 1 e 3, Traccia linea regionale Fs, Galileo Ferraris linea 2, San Giovanni linea 4; Botteghele linea 2, Gianturco linea 2, Gianturco linea 4, Barra linea 4 e Argine linea3), in attuazione dei criteri e delle scelte strategiche del Piano regolatore generale, del Piano comunale dei trasporti, del Piano della rete stradale primaria e del Piano delle cento stazioni.

C. Criteri di perequazione urbanistica e modalità applicative nelle diverse situazioni d'intervento

- Art. 8.** 1. Come precisato all'art. 143 comma 2 delle Norme d'attuazione della *variante*, ai fini del dimensionamento complessivo degli interventi consentiti, previsto nella tabella di cui al medesimo comma 2, si assume un Indice di utilizzazione territoriale (Iut) non superiore a 0,3 mq/mq ed un Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) non superiore a 0,7 mq/mq.
- Art. 9.** 1. All'interno dell'Ambito 13, le previsioni edificatorie complessive contenute in tale tabella sono dunque da intendersi ripartite proporzionalmente alla quota di superficie detenuta da ciascun proprietario secondo principi di equità e di uniformità.
2. In tal senso, la Superficie Lorda di Pavimento (Slp) indicata nella suddetta tabella corrisponde alla dimensione presuntiva complessiva dei diritti edificatori attribuita all'insieme dei proprietari delle aree ricomprese nell'Ambito sulla base dell'applicazione dell'Iut e dell'Iuf, in forza dei criteri perequativi di cui all'art. 32 della L.R. 16/2004.
- Art. 10.** 1. Nella Slp, come definita nel precedente articolo 9, può essere esclusa quella derivante da "lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi" (art.143, comma 7) e da "lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti" (art.143, comma 8), per i quali le Norme d'attuazione consentono l'intervento diretto, con l'esclusione, pertanto, dell'obbligo di assoggettamento a piano urbanistico attuativo.
- Art. 11.** 1. Nell'ipotesi di esecuzione degli interventi di cui al precedente art. 10, le Norme d'attuazione della *variante* prevedono, infatti, la riduzione della superficie fondiaria complessiva attribuita all'Ambito 13 *"di una quantità corrispondente alla superficie di detti lotti esclusi e con il conseguente ridimensionamento della superficie lorda di pavimento realizzabile, ferme restando le quantità di attrezzature pubbliche"*.
2. Tale ridimensionamento della superficie fondiaria e della Slp non modifica ovviamente i diritti edificatori e quindi gli Indici attribuiti ai lotti residui dell'Ambito 13, da sottoporre a piani urbanistici attuativi nei termini richiamati nel precedente art. 8.

3. Resta fermo il rispetto del comma 9 dell'art 143 relativamente ai Pua che includono immobili di cui ai comma 7 e 8 del citato art 143.

Art. 12. 1. Le modalità di intervento consentite, dall'art. 143 delle Norme d'attuazione, sono così articolate:

- a. Gli interventi indiretti, che comprendono:
 - a.1. interventi di ristrutturazione urbanistica nelle sottozone Db e G;
 - a.2. interventi nella sottozona Fc.
- b. Gli interventi diretti, che comprendono:
 - b.1. i "lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi" (art. 143 comma 7)
 - b.2. i "lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti" (art. 143 comma 8)
 - b.3. i lotti "non inferiori a 5.000 mq" (art. 143 comma 12).

Art. 13. 1. Gli interventi diretti non sono subordinati all'approvazione di Pua, ma i relativi progetti sono tenuti ad illustrare i modi attraverso cui vengono rispettate le prestazioni progettuali richieste, le relazioni e le coerenze del singolo intervento con l'impianto urbanistico e il disegno urbano definiti col presente Preliminare, con particolare riferimento alle reti infrastrutturali del trasporto pubblico e privato, dell'energia, dell'acqua e del verde, con l'obiettivo di conseguire la massima continuità del sistema di spazi aperti.

Art. 14. 1. In sede di redazione dei Pua, potrà essere prevista la "*localizzazione di residenze o attività produttive nei confini del parco (...)*", a norma e nei limiti definiti allo stesso art. 143 c.10 in coerenza con il disegno dello schema della rete viaria, così come riportata negli elaborati 13.a, 13.b e 13.c, e con i perimetri di massimo inviluppo della superficie fondiaria in cui concentrare le SIp corrispondenti ai diritti edificatori di cui ai precedenti artt. 8 e 9, così come riportati negli schemi dell'elaborato 12.b1.

2. In particolare, la Superficie Fondiaria di progetto della nuova edificazione deve essere ottenuta attraverso una riduzione di tali perimetri di massimo inviluppo conseguente all'arretramento delle fronti edilizie e il contestuale ampliamento della superficie pubblica

destinata alle strade e ai connessi spazi di pertinenza posti lungo i bordi dei nuovi isolati sulla base delle regole indicate nello schema c) dell'elaborato 12.b2, così come esemplificato nello schema b) dello stesso elaborato 12.b1.

- Art. 15.** 1. L'Iuf massimo, previsto dal comma 2 dell'art. 143 delle Norme d'attuazione e richiamato nel precedente art. 8, è da considerarsi un valore medio con riferimento all'insieme dei lotti rientranti all'interno del perimetro di ciascun piano urbanistico attuativo.
2. E' quindi consentito, su specifici lotti e al fine di garantire la varietà tipomorfologica e volumetrica prevista dalle linee-guida per la realizzazione della nuova edificazione contenute negli elaborati 12b del presente Preliminare, un incremento dell'Iuf massimo fermo restando il rispetto del valore medio di tale Indice all'interno di ciascun piano urbanistico attuativo.
- Art. 16.** 1. Ai fini dell'attuazione di ciascun Pua, anche nei casi in cui vengano in essi ricompresi interventi su aree non contigue, ma tra loro coordinate, ai sensi dei successivi artt. 17 e 18, si deve di norma procedere all'istituzione, per ognuna di tali aree non contigue, di idonei comparti edificatori così come previsti agli artt. 33 e 34 della L.R. 16/2004, comprendenti sia le superfici fondiarie destinate agli edifici di nuova edificazione sia quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Art. 17.** 1. Per consentire una valutazione complessiva del processo di trasformazione previsto nell'”*area di immediata dismissione*” e nell'”*area di ripiegamento e operativa*” di cui al Protocollo d'intesa richiamato all'art. 1 del presente Disciplinare, coerentemente con quanto disposto al comma 1 dell'art. 4 dello stesso Protocollo, i soggetti titolari degli interventi di trasformazione urbanistica su tali aree debbono presentare un piano urbanistico attuativo esteso ad entrambe le suddette aree, nel quale siano chiaramente definiti gli assetti spaziali e funzionali proposti per le diverse parti in relazione agli scenari realizzativi previsti.

- Art. 18.** 1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle sottozone Db e G sono interventi di riconfigurazione complessiva dell'impianto urbano esistente, ai sensi dell'art. 13 delle Norme d'Attuazione, quelli rivolti *“a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*.
2. Tali interventi possono anche includere parti delle sottozone Da, alle condizioni fissate all'art.36, comma 4 delle Norme d'attuazione.
3. Per tali interventi sono obbligatori, ai sensi del comma 2 dell'art 143 delle Norme d'attuazione:
- il ricorso a piani urbanistici attuativi;
 - il rispetto degli Indici (Iut e Iuf) ivi indicati;
 - il rispetto dei limiti previsti dalla tabella in tale articolo riportata per quel che riguarda la ripartizione funzionale privata e pubblica delle superfici di progetto.
4. Vanno inoltre rispettati gli obblighi previsti nel comma 5 dello stesso articolo 143.
5. Si precisa che, ai sensi di tale comma, le superfici occorrenti per le opere di urbanizzazione secondaria possono essere reperite anche in aree dell'Ambito 13 non necessariamente contigue a quelle oggetto dell'intervento di ristrutturazione urbanistica che le ha generate, purché la loro configurazione sia coerente con il disegno urbano complessivo e le linee-guida per la realizzazione della nuova edificazione, delle strade e degli spazi aperti contenute negli elaborati 12 e 13 del presente Preliminare richiamati nei precedenti art. 6 e art. 7 .
6. Le superfici occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria possono invece essere reperite, oltre che all'interno dell'Ambito 13 nel rispetto di quanto già precisato per le urbanizzazioni secondarie, anche in aree contigue all'Ambito 13 purché rispettino gli schemi del disegno infrastrutturale contenuto negli elaborati 13.a, 13.b e 13.c e contribuiscano a migliorarne l'accessibilità e le connessioni con le reti su ferro e su gomma.
7. In ogni caso le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovunque localizzate, devono essere incluse nel perimetro del piano urbanistico attuativo comprendente l'intervento di ristrutturazione urbanistica che le ha generate e quindi del comparto edificatorio istituito ai sensi del precedente art. 16, fermo restando che i diritti edificatori debbono essere calcolati

esclusivamente con riferimento alle aree ricadenti nell'Ambito 13 nei termini indicati nel precedente art. 8.

- Art. 19.** 1. Gli interventi in sottozona Fc, come quelli oggetto del precedente articolo, sono interventi di riconfigurazione complessiva dell'impianto urbano esistente, in questo caso specificamente finalizzati alla realizzazione del Parco urbano *del Sebeto* e del *viale urbano*, quest'ultimo anche con intervento diretto di iniziativa pubblica (comma 15 art. 143 Nta).
2. Al fine di salvaguardare la natura prevalente di area a parco che la *variante* prevede per la sottozona Fc e di consentire la realizzazione delle SIp corrispondenti ai diritti edificatori ad essa spettanti, il piano urbanistico attuativo deve prevedere il trasferimento di tali diritti in aree edificabili, anche con il ricorso alle modalità consentite dal già menzionato art. 143, comma 10, attraverso l'istituzione dei comparti edificatori di cui al precedente art. 16.
3. A tal fine, il suddetto piano urbanistico attuativo dovrà valutare preliminarmente la capienza delle eventuali aree edificabili ricadenti all'interno del perimetro attuale della sottozona Fc in esso ricompresa, a seguito del ridisegno della superficie fondiaria destinata alla nuova edificazione previsto dal precedente art. 14; conseguentemente, dovrà prevedere la localizzazione dei diritti edificatori eccedenti tale capienza in altre aree edificabili ricomprese nell'Ambito 13 e comunque ricadenti nello stesso piano urbanistico attuativo.
4. Nella sottozona Fc, con l'approvazione del piano urbanistico attuativo è consentita, oltre alla nuova edificazione di cui ai precedenti articoli 8 e 9, la realizzazione “ *di attrezzature per il tempo libero e di adeguate attività commerciali, indispensabili alla conduzione e gestione economica del parco*” (art. 48, c.5) con le modalità ed i limiti di seguito specificati:
- a. funzioni commerciali con indice di fabbricabilità pari a 0,1 mc/mq, ai sensi del comma 5 dell'art 48 delle Norme d'attuazione della *variante*;
 - b. “attrezzature di quartiere” ai sensi dell'art. 48 comma 4, dell'art. 56 delle suddette Norme d'attuazione e nelle quantità minime di cui all'art. 143 c.17.
5. Nell'eventualità che il Pua preveda, ai sensi del comma 4 dell'art 143, di realizzare attrezzature in quantità eccedenti i su richiamati limiti minimi è consentita, anche con le modalità di assoggettamento all'uso pubblico, la realizzazione di attrezzature di tipo sportivo,

culturale o dello spettacolo, rivolte anche ad un bacino d'utenza più ampio, purchè rispettino i seguenti requisiti:

- la scelta delle destinazioni deve garantire la loro integrazione con il parco nonché la pluralità di usi e la fruizione diffusa dello stesso, di cui tali strutture dovranno costituire un fattore di impulso e valorizzazione, evitando scelte che favoriscano al contrario frammentazione, monofunzionalità e separazione tra gli spazi;
- in questo senso, vanno escluse soluzioni funzionali e morfologiche che comportino la realizzazione di strutture a forte impatto urbanistico destinate a manifestazioni di massa, caratterizzate da un eccessivo ingombro volumetrico concentrato e dall'obbligo di adozione di misure di sicurezza invasive in termini di recinzioni, consumo di suolo non fruibile ed elevata dotazione di spazi a parcheggio, tali quindi da produrre la perdita di continuità visiva e d'uso di parti rilevanti del parco;
- vanno al contrario privilegiate scelte funzionali e morfologiche ispirate a criteri di articolazione e diffusione nel parco dei volumi disponibili per tali strutture, qualificazione architettonica e ambientale degli interventi in rapporto alle caratteristiche degli Spazi aperti, elevata accessibilità pedonale e ciclabile alla e dalla rete del trasporto pubblico ed eccellenza delle destinazioni proposte, tali quindi da configurare l'intero spazio del parco come una centralità di livello urbano e territoriale e di interesse, oltre che cittadino, anche nazionale e internazionale.

6. Nel caso di interventi di cui al precedente comma 5, tali strutture possono essere localizzate anche in sottozone diverse dalla Fc – in conformità della rispettiva disciplina di zona- ma ad essa adiacenti e connesse e quindi strettamente integrate col parco, nel rispetto comunque dei requisiti di cui al precedente comma 5.

Art. 20. 1. Per gli interventi diretti su “lotti impegnati da impianti produttivi manifatturieri attivi” la *variante* consente, ai sensi dell'art. 143 comma 7 delle norme d'attuazione, interventi diretti di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, nei limiti del 20% del volume preesistente.

2. Tali interventi sono disciplinati dalle norme delle sottozone Db (articolo 37 comma 3) e G (articolo 54 comma 5);

3. Tali interventi hanno l'obbligo, ai sensi del comma 2 dell'art. 37 delle norme d'attuazione, di realizzare le relative opere di urbanizzazione in misura almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto, anche in aree che la *variante* destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria qualora non siano reperibili nei lotti impegnati dagli impianti produttivi.
4. Resta stabilito, invece, che eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti i medesimi lotti, debbono rispettare gli obblighi di cui ai commi 3 e 4 del precedente art. 18.

Art. 21. 1. Per gli interventi diretti su “lotti impegnati da edifici multipiano per appartamenti” (art. 143 comma 8) la *variante* consente interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Per tali interventi non sussistono obblighi di realizzazione di standard urbanistici in quanto non possono essere modificati i carichi urbanistici.

3. Resta stabilito, invece, che eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti i medesimi lotti, debbono rispettare gli obblighi di cui ai commi 3 e 4 del precedente art. 18.

Art. 22. 1. L'intervento diretto su lotti “non inferiori a 5.000 mq” è consentito, ai sensi del comma 12 dell'art.143 delle Norme d'attuazione, nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

2. L'amministrazione comunale si riserva di valutare l'ammissibilità degli interventi di cui al comma precedente in ragione della coerenza degli stessi con i criteri e gli indirizzi approvati con il presente *preliminare*.

D Criteri di formazione dei comparti di ristrutturazione urbanistica per la presentazione dei piani urbanistici attuativi

Art. 23. 1. Coerentemente con quanto indicato nel comma 3 dell'art. 2 delle norme di attuazione della *variante*, la formazione dei piani urbanistici attuativi relativi alla ristrutturazione urbanistica di specifiche parti dell'Ambito 13 è ammessa se il comparto edificatorio individuato ai sensi del precedente art. 16 consente di rispondere alle finalità espressamente previste al comma 1 dell'art. 143 delle Norme d'attuazione e, in particolare, risponde ai seguenti criteri:

- a. interessare una pluralità di lotti privati e pubblici, attraverso interventi di riconfigurazione urbana rientranti nell'art. 13 delle Norme d'Attuazione (rivolti cioè "*a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*") anche appartenenti a sottozone diverse;
- b. configurare interventi significativamente rappresentativi delle finalità e del dimensionamento degli interventi d'Ambito, con particolare riguardo alla infrastrutturazione caratterizzante e qualificante l'Ambito stesso (il parco e la rete infrastrutturale per il trasporto, per l'energia e per le acque, e alla necessità di rendere funzionali, fruibili e accessibili le opere pubbliche e private da realizzare in relazione col contesto urbano, privilegiando in tal senso opere caratterizzate da una chiara identificazione delle connessioni con le opere esistenti nelle aree contigue;
- c. rispettare il dimensionamento e i parametri quantitativi di cui alla tabella contenuta nel comma 2 dell'art. 143 delle Norme tecniche di attuazione della *variante* nonché le regole del disegno urbano richiamate nel precedente capitolo B con le precisazioni fornite nel successivo capitolo E del presente Disciplinare.

Art. 24. 1. Ai fini di cui al precedente art.14 del presente Disciplinare, è consentita la modificazione del disegno della viabilità, sulla base degli schemi contenuti negli elaborati 13°/b/c, ai sensi del comma 13 dell'art.143 e dell'art.55 delle Nta della *variante* e dell'art. 26 comma 3 punto b della Lr 16/2004.

E. Mix funzionale

Art. 25. 1. Ciascun piano urbanistico attuativo di ristrutturazione urbanistica deve rispettare la ripartizione funzionale prevista dalla tabella allegata al comma 2 dell'art. 143 delle norme d'attuazione.

Art. 26. 1. I piani urbanistici attuativi possono proporre variazioni alla ripartizione funzionale di cui al precedente art 25, nei termini specificati ai seguenti commi.

2. Per l'edilizia residenziale, i Pua possono attribuire a tale funzione la massima quantità consentita, nel rispetto delle norme vigenti e degli atti di indirizzo formulati in proposito dal Comune.

3. Per quel che riguarda i servizi pubblici:

- il peso della destinazione "*parco + attrezzature di quartiere*" (35,2%) è da considerarsi come un valore minimo inderogabile;
- il peso delle destinazioni "*verde e viabilità*" (4,7%), "*parcheggi*" (8,3%) è da considerarsi come un valore minimo che può essere tuttavia derogato solo a vantaggio della funzione "*parco + attrezzature di quartiere*";
- il peso della destinazione "*impianti tecnologici*" può essere ridotta sino ad annullarsi ed essere distribuita a favore delle altre funzioni pubbliche e private previste nella tabella suddetta, in proporzione al peso che esse rappresentano sulla superficie totale della tabella stessa.

F. Scenari strategici e temporali della trasformazione urbana

Art. 27. 1. Gli scenari strategici e temporali della trasformazione urbana, ossia gli "*scenari intermedi riferiti alla delocalizzazione della attività ritenute incompatibili*" così come stabiliti all'art. 3 comma 3 del Protocollo d'Intesa richiamato all'art. 1 del presente Disciplinare, sono rappresentati negli elaborati 10a/b – *Schema di assetto generale (Scenari)* e definiscono le macro fasi connesse all'effettiva disponibilità delle aree di ristrutturazione urbanistica per

effetto sia del processo di delocalizzazione degli impianti petroliferi, sia dello stato attuale delle aree stesse (aree libere, dismesse, vincolate).

2. In particolare il primo scenario riguarda principalmente le aree della ex raffineria dismessa e quelle impegnate da impianti di deposito di oli minerali dismessi o in via di dismissione, ricadenti nelle sottozone G ed Fc, disponibili in tempi brevi alla ristrutturazione urbanistica compatibilmente con i vincoli posti dalle reti e dagli impianti petroliferi ancora attivi, a cui si aggiungono alcune aree di proprietà pubblica in grado di garantire la fattibilità del primo nucleo strategico di infrastrutture portanti del parco (per il trasporto, per l'energia e per le acque) e alcuni immobili dismessi che si configurano come potenzialità trasformative fortemente sinergiche con quelle delle aree di maggiore dimensione.

3. Il secondo scenario riguarda eventuali ulteriori aree impegnate da impianti di deposito di oli minerali da delocalizzare e altre aree con attività economiche allo stato attuale attive ma interessabili a medio termine nel processo di trasformazione compatibilmente con i vincoli posti dalle reti e dagli impianti di deposito di oli minerali ancora attivi, prevalentemente localizzate nelle sottozone Db e più limitatamente G lungo via Argine e nella parte settentrionale dell'Ambito.

4. Il terzo scenario riguarda le aree impegnate dagli impianti di deposito GPL e la cosiddetta *“area di ripiegamento e operativa”* di cui al Protocollo d'intesa richiamato agli artt. 1 e 29 del presente Disciplinare, per la quale l'esecuzione degli interventi è subordinata alla completa delocalizzazione dei depositi di oli minerali ad oggi insistenti sull'area pur potendosi prevedere un'attuazione progressiva degli interventi di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con le limitazioni poste dal RIR, nel caso in cui la delocalizzazione avvenga per fasi successive.

5. In particolare i tre scenari descritti, pur non costituendo una sequenza temporale prescrittiva degli interventi ivi indicati, costituiscono il riferimento principale per la programmazione integrata degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione prioritarie per l'avvio e la messa a regime degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 28 1. L'avvio degli interventi di trasformazione relativi al primo scenario e la sequenza di quelli individuati nei successivi sono resi possibili dall'avvenuta attuazione delle previsioni contenute nel comma 3 bis dell'art. 143 che prevedono l'individuazione, in sede di approvazione dei piani

urbanistici attuativi, di un'area di dimensioni molto limitate “*destinata alla localizzazione provvisoria degli impianti petroliferi*” nelle more del loro definitivo trasferimento.

2. Tale previsione - ribadita nel Protocollo richiamato all'art. 1 del presente Disciplinare in cui si consente la permanenza dei depositi petroliferi in un'area più ristretta, definita come “*area di ripiegamento o operativa*” per un periodo di almeno 20 anni fino al trasferimento nel sito definitivo. – è stata perfezionata in sede di Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2006 sottoscritto da Regione Campania, Comune di Napoli, Soc. Napoli Orientale s.c.p.a, Kuwait Petroleum Italia S.p.A. e dalla Kuwait Raffinazione e Chimica s.p.a.

3. Con tale protocollo è stata individuata su proposta della Kuwait Petroleum Italia S.p.A. e dalla Kuwait Raffinazione e Chimica s.p.a. un'area per la delocalizzazione provvisoria degli impianti petroliferi -definita “*area di ripiegamento o operativa*”- che è stata indicata come idonea a ospitare tutte le aziende petrolifere attualmente operanti nella zona orientale di Napoli.

4. L'area individuata per tale destinazione è quella indicata negli elaborati 10a/b richiamati nel precedente art. 27 e descritta nella relazione di accompagnamento del Preliminare di Pua.

Art. 29 1. L'avvio degli interventi di trasformazione relativi al primo scenario e la sequenza di quelli individuati nei successivi sono subordinati all'approvazione dell'elaborato Rischio di Incidente Rilevante (RIR) relativo al primo scenario che dovrà essere redatto a norma di legge.

2. Nelle more dell'approvazione dell'elaborato RIR, tutti i progetti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione dell'organo competente - Comitato Tecnico Regionale, così come stabilito dal Tavolo Tecnico istituito nel Febbraio 2007 con la partecipazione di rappresentanti della Regione Campania, della Provincia, del Comune di Napoli, del Comitato Tecnico Regionale per l'applicazione del D.Lgs. 334/99, della S.c.p.a. Napoli Orientale, (cfr. capitolo 4 della Relazione e tavola 7 del presente Preliminare) e così come ribadito dal documento a firma del CTR prodotto in data 5 ottobre 2007, accluso alla relazione di accompagnamento del Preliminare di Pua.

Art. 30 1. Compatibilmente con l'articolazione degli scenari descritti nel precedente art. 27 e con l'attuazione nel tempo degli interventi in essi previsti (cfr. capitolo 14 della Relazione di accompagnamento al Preliminare di PUA, “*Fattibilità economica delle previsioni del PRG e*

contabilità urbanistica di progetto”), a partire soprattutto dal primo scenario, il Comune perseguirà l’obiettivo di dare priorità, oltre che al viale urbano e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili per la funzionalità di ciascun intervento, alla realizzazione delle seguenti opere, indicate nell’elaborato 11 e considerate di rilevanza strategica per la riqualificazione urbana dell’Ambito 13:

- a. la messa in funzione degli svincoli s.s. 162/via De Roberto, la realizzazione dello svincolo orientale raccordo autostradale/v. Argine, la riorganizzazione e semplificazione dello svincolo raccordo autostradale/via Argine/via Ferrante Imperato/via Galileo Ferraris e la realizzazione del nuovo raccordo autostradale con il Porto ;
- b. la demolizione, e conseguente riorganizzazione della viabilità a raso, del sistema di svincoli di piazzale Sant'Alfonso, della seconda rampa di via delle Repubbliche Marinare e del cavalcavia di via Giliberti;
- c. i sottopassi di via Galileo Ferraris, di via Miraglia-via Imperato e di via Gianturco-via Imperato, in corrispondenza del cosiddetto “*asse verde*”;
- d. gli interventi per il miglioramento dell'accessibilità ai nodi e alle stazioni delle linee metropolitane urbane e regionali poste ai margini dell'Ambito: Stadera, linea 3 e regionale Fs; Poggioreale, linee 1 e 3; Traccia, linea regionale Fs; Galileo Ferraris, linea 2; San Giovanni, linea 4; inoltre gli analoghi interventi per le stazioni poste all'esterno dell'Ambito: Botteghele, linea 3; Gianturco, linea 2; Gianturco, linea 4; Barra, linea 4; Argine, linea3;
- e. la rete stradale primaria e d’impianto del primo scenario congruente con il progetto del trasporto pubblico di superficie di cui all'articolo 7;
- f. le dorsali principali della rete di adduzione/smaltimento delle acque e il sistema primario delle acque superficiali con i connessi impianti di captazione, trattamento e ricircolo;
- g. la rete energetica per l’autosostentamento del parco;
- h. l’area-parco costituente il primo stralcio attuativo del disegno urbano complessivo;