



COMUNE DI NAPOLI
dipartimento autonomo pianificazione urbanistica
servizio pianificazione esecutiva delle componenti
strutturali del territorio e dell'ambiente
il dirigente

Oggetto: Pua ambito n. 20 “Ponti Rossi”, sub-ambito “Ex Visconti” - Piano di recupero d’iniziativa privata prot. n. 1228/Dip del 20/12/2004 e successive integrazioni - Relazione istruttoria.

Istanza e documentazione allegata

Una prima istanza del piano in oggetto è pervenuta al protocollo del dipartimento pianificazione urbanistica col n. 1228/Dip del 20/12/2004. Di seguito si elencano gli elaborati ad essa allegati, comprensivi di successive integrazioni e modifiche fornite dal proponente sia di propria iniziativa sia a seguito delle richieste di questo servizio.

1. Relazione

- 1.a. Relazione generale
 - 1.a.1. Natura dell’intervento e condizioni per il recupero dell’edificio d)
 - 1.a.2. Verifiche di allacciamento
 - 1.a.3. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione
- 1.b. Relazione geologica
- 1.c. Programma finanziario
- 1.d. Stima del costo delle opere di urbanizzazione
- 1.e. Relazione di valutazione di impatto acustico
- 1.f. Relazione idrologico-idraulica
 - 1.f.1. Studio di compatibilità idraulica del bacino idrografico sotteso all’area interessata
 - 1.f.1.a. Relazione ideologico-idraulica, aggiornamento aprile 2006 con allegate tavv. 1,2,3
 - 1.f.1.b. Integrazione allo studio di compatibilità
- 1.g. Parcheggi – varchi d’accesso – interventi su sede stradale

2. Norme tecniche di attuazione

- 2.a. Norme tecniche di attuazione
- 2.b. Schema di convenzione
- 2.c. Stato di diritto

3. Documenti tecnico – amministrativi

- 3.a. Relazione relativa alla consistenza volumetrica degli immobili esistenti ex – Visconti
 - 3.a.1 Relazione relativa alla consistenza volumetrica di progetto
 - 3.a.2 Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà relativa all’adeguamento delle tipologie edilizie previste in caso di minore volumetria ammessa
- 3.b. Certificato di destinazione urbanistica
- 3.c. Decreto di trasferimento dell’immobile ex-Visconti
 - 3.c.1 Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà relativa alla quota di proprietà dei suoli ed all’impegno alla cessione di aree
- 3.d. Documentazione catastale

4. Elaborati grafici

- 4.a. Riferimenti normativi e catastali (4.a.1. - 4.a.2.- 4.a.3)
- 4.b. Inquadramento generale dello stato di fatto (4.b.1. - 4.b.2.)
- 4.c. Progetto di piano di recupero ex – Visconti (4.c.1. - 4.c.2. - 4.c.3. - 4.c.4. - 4.c.5. - 4.c.6. - 4.c.7. - 4.c.8. - 4.c.9.)

Soggetto proponente e progettisti

Il Pua in oggetto è d’iniziativa della Ponti Rossi S.r.l. con sede legale in Napoli piazza Vittoria 7, il cui amministratore unico è il sig. Francesco Coppola nato a Napoli il 29/06/1961 e residente a Castel Volturno (CE), viale Darsena orientale 1.

Il proponente ha presentato titoli di proprietà per una parte dell’area interessata dal piano ed ha dichiarato che tale proprietà rappresenta il 93,77% dell’imponibile ICI relativo all’area complessiva.

Ai sensi dell’art. 27 della L.R. 16/2004, se, come nel caso in esame, la perimetrazione di piano si estende su aree non appartenenti interamente al proponente, occorre dimostrare il possesso di almeno il 51% del valore immobiliare.

La citata dichiarazione sulla quota in proprietà è accompagnata da una scheda di calcolo nella quale i valori di riferimento sono in gran parte desunti da certificazioni catastali riguardanti aree comprese nel sub ambito ex Visconti e in parte di proprietà del proponente e in parte dell’IACP. Solo per una parte marginale il valore utilizzato per il calcolo scaturisce da una stima riguardante le restanti particelle del sub ambito ex Visconti di proprietà dell’IACP e del Centro Minerva, per le quali aree non è nota la rendita catastale. Considerata la proporzione esistente tra la componente del valore certificata (94% del totale) e quella stimata (6%), nonché tra le porzioni di superficie a cui tali componenti si riferiscono (circa 65% e 35%), eventuali errori di valutazione non potrebbero ragionevolmente far venir meno la titolarità di almeno il 51% da parte del proponente.

Gli elaborati del Pua sono sottoscritti dall’arch. Rosario Esposito e dall’arch. Agostino di Lorenzo, iscritti all’ordine degli architetti di Napoli rispettivamente col n. 7915 e col n. 1202, nonché da vari altri professionisti per le rispettive competenze riguardo agli elaborati specialistici.

Inquadramento urbanistico della proposta

L’area denominata sub-ambito “ex Visconti”, interessata dal Pua proposto, rappresenta circa la metà dell’ambito n. 20 “Ponti Rossi” così come definito dall’art. 151 della vigente variante al Prg – centro storico, zona orientale, zona nord occidentale -.

Si tratta di una superficie di 7.490mq catastali, racchiusa in un’ “ansa” di via Ponti Rossi e caratterizzata da un notevole dislivello esistente tra il tratto a monte e quello a valle della stessa strada. Fanno parte dell’area l’ex fabbrica di ceramiche Visconti, costituita in gran parte da capannoni, ed una superficie libera indicata negli elaborati come “area agricola residuale”.

Attualmente la fabbrica dismessa versa in uno stato di notevole degrado, con le aree libere ricoperte da vegetazione spontanea. L’area agricola residuale è anch’essa caratterizzata da uno stato di abbandono, benché conservi ancora i caratteri dell’originaria struttura agricola a terrazzamenti che, degradando verso sud, raccordano il tratto a monte e quello a valle di via Ponti Rossi.

Sul bordo orientale di tale area agricola vi è una scalinata pubblica denominata “Gradini Ponti Rossi” che, superando un dislivello di circa 20m, chiude planimetricamente la detta “ansa” di via Ponti Rossi.

Il tratto di via Ponti Rossi che lambisce l’area del Pua è caratterizzato da un notevole flusso veicolare e da carente disponibilità di parcheggi. La percorrenza pedonale è possibile solo attraverso la detta gradinata e sulla strada a confine con l’area d’intervento ove, però, manca il marciapiede.

Parzializzazione dell’Ambito n. 20

Il Pua in esame, come detto, non interessa l’intero ambito n. 20 “Ponti Rossi” bensì una porzione, benché rilevante, dello stesso.

E’ opportuno, pertanto, accertare preliminarmente che l’eventuale approvazione della proposta di piano non comporti la compromissione degli obiettivi urbanistici fissati per l’intero ambito. Tali obiettivi sono indicati al comma 1 dell’art. 151 n.t.a. della variante generale al Prg, che di seguito si riporta:

“Nell’ambito, individuato nella scheda n. 79, la variante persegue l’obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente, in cui ricadono manufatti industriali storici, mediante:

- a) il recupero dei manufatti di architettura industriale che rivestono interesse storico testimoniale;
- b) la valorizzazione delle attività artigianali tradizionali presenti, anche costituendo idonei spazi da destinare alla formazione professionale e all’esposizione dei prodotti;
- c) la formazione di uno spazio pubblico attrezzato da costituirsi mediante la riconfigurazione dell’area della ex fabbrica Visconti, che comprenda anche le aree libere incolte esistenti, mediante il quale la connessione fra il tratto a valle e quello a monte di via dei Ponti Rossi;
- d) la valorizzazione delle arcate dell’acquedotto romano e il recupero dei resti adiacenti, ricadenti nel tratto che collega via Ponti Rossi alla confluenza di via Santa Maria ai Monti con via Nicola Nicolini, nonché limitrofi al complesso residenziale cosiddetto Piazza Grande.”

Come può meglio desumersi dalla lettura della descrizione dell’intervento proposto, riguardo a quanto sopra indicato al punto a) il Pua in esame non compromette il recupero dei manufatti dei quali è prevista la conservazione. A tal proposito è comunque necessario precisare che, per l’edificio contrassegnato con la lettera d nelle citate n.t.a., viene effettuata, motivandola, la scelta della sostituzione edilizia consentita dall’art 151 al comma 2 lettera b.

In riferimento al punto b) si rileva che il Pua proposto non sostanzia significativamente l’obiettivo della variante di valorizzare le attività artigianali in particolare le attività previste sono solo quella residenziale e quella commerciale. Tuttavia si deve altresì constatare che attualmente le suddette attività artigianali non risultano più presenti nell’ambito, come invece risultava all’epoca della redazione della variante.

Il punto c) sembra essere soddisfacentemente esaudito nell’intervento proposto, sia per la formazione di nuovi spazi pubblici, sia per la rafforzata connessione fra il tratto a valle e quello a monte di via dei Ponti Rossi.

Infine si rileva che il punto d) riguarda un’area esterna al lotto oggetto del Pua in esame e l’intervento proposto non dà alcuna indicazione in merito.

Tuttavia si rileva che la sistemazione a verde pubblico della zona agricola a gradonate, ubicata sul lato ovest dell’area del Pua, potrebbe essere integrata, insieme al manufatto archeologico,

in un percorso che, partendo proprio dai Ponti Rossi a valle, potrebbe ricongiungersi a monte con il parco regionale delle colline di Napoli (zona S. Maria ai monti – Capodimonte).

Intervento proposto

Il Pua in esame prevede la riconversione dell'area da sede di preminente attività produttiva dismessa ad area a destinazione residenziale e in parte commerciale, mediante la demolizione e la ricostruzione a parità di volume delle cubature preesistenti.

In particolare è prevista la demolizione dei capannoni esistenti, la sostituzione dell'edificio contrassegnato con la lettera "d" nella scheda d'ambito n. 20 "Ponti Rossi", e la realizzazione di un sistema di spazi pubblici con nuovi percorsi interni atti a fornire la permeabilità dell'area ed a migliorare la connessione tra il tratto o monte e quello a valle di via Ponti Rossi.

L'intervento comporta la realizzazione di due nuove unità edilizie contigue, indicate con le sigle la e 2a (cfr. elaborato grafico 4.c.7).

La prima di queste (1a) è costituita da un edificio che, con la sua forma curva, asseconda l'andamento storico dell'ansa di via Ponti Rossi. Il prospetto esterno affaccia sulla strada e segue la sua pendenza restando arretrato rispetto alla carreggiata per lasciar spazio alla realizzazione di un marciapiede largo 2m, attualmente inesistente, e di parcheggi pubblici a raso. Il prospetto interno chiude su tre lati uno spazio scoperto di accesso a portici di negozi, una sorta di corte interna in continuità con la piazza pubblica a quota 46,3.

L'edificio si articola su otto livelli fuori terra, il piano terra, un piano seminterrato e due livelli interrati (come riportato nella sezione di cui alla tav. 4.c.4).

La destinazione è in gran parte residenziale con una piccola quota di commercio (10%), localizzata quest'ultima al piano terra con accesso dai portici della corte interna.

La seconda unità edilizia (2a) è costituita da un unico blocco di pianta quadrangolare. Il prospetto nord-occidentale è maggiormente arretrato rispetto al filo della via Ponti Rossi per lasciare lo spazio al parcheggio pubblico e alla rampa di accesso che dalla strada a quota 53,3 raggiunge il verde di quartiere situato a quota 49,80. Il prospetto sud orientale guarda sulla piazza pubblica ed è in parte contiguo ai manufatti dell'ex fabbrica Chiurazzi.

L'edificio si articola su cinque livelli fuori terra, un piano seminterrato e due livelli interrati (come riportato nella sezione di cui alla tav. 4.c.5). Anche in questo caso la destinazione è in gran parte residenziale con una piccola quota di commercio (8%), localizzata al piano terra.

Si precisa che, come riportato nella relazione generale, l'insediamento di attività commerciali che il proponente intende realizzare "è qualificabile ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. 1/2000, quale "M1 A/M"-Medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq. nei Comuni delle classi 1, 2 e 3- e/o "M1E"-Medie strutture inferiori, per prodotti extraalimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq. nei Comuni delle classi 1, 2 e 3".

Per entrambe le unità, in due livelli interrati, sono previsti parcheggi di tipo pertinenziale e relazionale ai quali si accede da via Ponti Rossi a quota 47,9. Non sono previsti parcheggi di tipo stanziale non pertinenziale (a differenza di quanto erroneamente riportato, relativamente al sottosuolo della piazza pubblica, a pag. 21 ed a pag. 22 della relazione generale, elaborato 1.a, a pag. 2 della stima del costo di urbanizzazione, elaborato 1.d).

Gli edifici previsti sono in di c.a.

I corpi di fabbrica delle dette due unità edilizie definiscono uno spazio pubblico costituito da una sequenza di aree, piazza pubblica - verde di quartiere - parco pubblico, collocate a quote diverse e collegate tra loro attraverso rampe e scale accessibili da diversi punti di via Ponti Rossi. La piazza pubblica, a quota 46,3, in contiguità con la corte interna e il portico dei

negozi, è connotata dalla conservazione del muro di spina ad archi e dei prospetti sulla strada dei capannoni dell'ex-fabbrica Visconti.

Il verde di quartiere, situato a quota 49,80, rappresenta un percorso verde di accesso al parco e comprende una rampa che da quota 53,3 porta a quota 49,80, nonché i collegamenti che da quest'ultima portano quota 49,30.

Da qui inizia il parco urbano con un viale alberato che da quota 49,30 porta a quota 47,00 a livello del terrazzo centrale del parco stesso. Il parco urbano è infatti caratterizzato da una particolare morfologia che collega la parte alta di via Ponti Rossi con la parte bassa nei pressi dell'incrocio con via N. Nicolini, superando un dislivello di circa 20m, riprendendo l'attuale sistemazione dell'area agricola residuale attraverso un susseguirsi di terrazze degradanti verso la città.

Il muro di contenimento attuale, che si innalza a quota 39,2, arretra per lasciare spazio ad una piccola area di sosta e di accesso al parco.

Rampe di scale interne permettono di accedere alle diverse terrazze del parco, ed è prevista l'apertura di almeno un accesso dalla gradinata pubblica laterale.

In pratica, le dimensioni limitate di quest'area verde la rendono assimilabile più ad un giardino che a un vero e proprio parco. Si prevede di conservare gli individui arborei significativi e inserire specie vegetali in coerenza con i luoghi e l'originario uso agricolo.

Le pavimentazioni previste sono di tipo drenante e si propone di privilegiare l'utilizzo di materiali lapidei locali come tufo e pietra lavica posati a secco. In ogni caso le aree pavimentate avranno superfici ridotte e in particolare nell'area coincidente con la particella 292, soggetta all'art. 115 della variante al Prg, non supereranno il 20% della superficie totale. Si prevede inoltre il trattamento delle altre superfici di calpestio in terra battuta o battuto di tufo.

Data la particolare morfologia dell'area nel rispetto della struttura storica dei luoghi, il piano prevede un diffuso, anche se non completo, accesso anche per portatori.

Forma del piano

Così come indicato dal proponente ed in accordo con l'art. 26 della L.R. n. 16/2004, il Pua in esame, in relazione al contenuto, ha valore e portata di "piano di recupero" di cui alla L. 457/1978.

Il riconoscimento dell'ambito 20 quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della detta L. 457/1978 è da ricondursi alle determinazioni del consiglio comunale che, con l'approvazione della variante generale al Prg, ha espressamente previsto, all'art. 151, che "la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente", che "la variante, nel presente ambito, si attua mediante strumento urbanistico esecutivo" e che:

- a) "per gli edifici contrassegnati con le lettere a, b, e c, sono consentiti interventi conformi alla normativa tipologica parte II, assicurando il restauro del manufatto che costituisce l'ingresso all'antica fabbrica Chiurazzi" ...
- b) "per gli edifici contrassegnati con le lettere d ed e, sono consentiti interventi nel rispetto delle caratteristiche strutturali dei manufatti industriali" ... ovvero, per l'edificio d, è consentita la motivata sostituzione "con soluzioni coerenti con l'impianto storico a parità di volume" ...
- c) "per i restanti edifici appartenenti all'ex fabbrica Visconti, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume" ...
- d) "per le aree libere esistenti, sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale" ...

e) “per le aree su cui ricadono i resti dell’acquedotto romano, sono consentiti interventi di consolidamento e restauro” ...

Per quanto riguarda gli elaborati necessari per la formazione del piano, in attesa della nuova normativa prevista dall’art. 30 della L.R. 16/2004, i riferimenti sono la L.R. 14/1982 e le vigenti leggi statali. A tale proposito si rileva che gli elaborati presentati soddisfano i requisiti minimi imposti dalla normativa vigente.

Il piano di recupero è suddiviso in tre unità minime di intervento, come delimitate nella tav. 4.c.7.

Verifica di conformità del Pua con la normativa urbanistica

Strumentazione urbanistica comunale

L’area oggetto del Pua è interessata dalla variante al Prg – centro storico, zona orientale, zona nord occidentale – approvata con DPRGC n. 323/2004. Essa, in particolare, ricade in zona omogenea A – insediamenti di interesse storico – nella quale gli interventi sono regolati ai sensi della parte II delle norme di attuazione, ambito n. 20 “Ponti Rossi”.

Gli immobili esistenti dell’ex fabbrica Visconti sono riportati nella tav. 7 della variante “centro storico – classificazione tipologica”. Uno dei manufatti è classificato come “unità edilizia speciale otto/novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare” ed è contrassegnato con la lettera “d” nella relativa scheda n. 79, a cui fa riferimento la normativa di cui all’art 111 delle norme tecniche di attuazione. La restante parte dell’impianto della fabbrica è classificata come “unità edilizia di recente formazione”, ai sensi dell’art. 124 delle citate norme.

L’art. 151 (ambito n. 20 “Ponti Rossi”), in particolare, riporta al comma 1: “la variante persegue l’obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente, in cui ricadono i manufatti industriali storici”. Ed ancora al comma 2 lettera b è previsto: “per gli edifici contrassegnati con le lettere d ed e, sono consentiti interventi nel rispetto delle essenziali caratteristiche strutturali dei manufatti industriali. Per l’edificio contrassegnato con la lettera d, ove il piano urbanistico esecutivo” (oggi Pua) “dimostrasse l’inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, la suddetta sostituzione è effettuata con soluzioni coerenti con l’impianto storico a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono residenziali e commerciali. Le attività commerciali non possono superare il 25% del volume esistente”.

Ed ancora alla lettera c dello stesso articolo è previsto: “per i restanti edifici appartenenti all’ex fabbrica Visconti, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono residenziali e commerciali. Le utilizzazioni commerciali non possono superare il 50% del volume realizzabile”.

Detto intervento comporta la cessione di aree pubbliche su almeno il 60% della superficie dell’area, al netto del sedime degli immobili di cui ai precedenti punti, e la realizzazione delle relative sistemazioni a verde e a spazio pubblico”.

Il Pua in esame persegue la riqualificazione del tessuto urbano attraverso la sostituzione degli edifici esistenti, compreso l’edificio “d” per il quale è stata prodotta dal proponente un’indagine che documenta le motivazioni tecniche, nonché quelle di carattere storico-testimoniale che motivano la scelta. Tale sostituzione avviene a parità di volume col preesistente e, per l’edificio “d” con una soluzione coerente con l’impianto storico. Le utilizzazioni previste sono quella residenziale e quella commerciale, quest’ultima in misura ampiamente inferiore al limite del 50% del volume. La superficie delle aree per le quali il Pua prevede la cessione è superiore a quella minima prescritta.

La normativa d'ambito citata va associata alla normativa tipologica ed in particolare il progetto deve tener conto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 11: "Per tutte le unità edilizie otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione indicate nella tav. 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi" (4, 5, 6 e 7). Nel caso di specie, tuttavia, la previsione di sostituire l'edificio "d" rende superfluo il ricorso alla verifica tipologica.

Infine, riguardo alle tav. 9 e 10 della variante generale al Prg – sistema del trasporto su ferro e sistema della viabilità primaria – queste non riportano interventi in progetto nell'area del Pua proposto e, pertanto, non si riscontrano nel Pua presentato elementi in contrasto col previsto sistema del trasporto. Si precisa che sull'argomento della viabilità le previsioni del Prg sono limitate ad un'indicazione che riguarda la riqualificazione della viabilità di tipo secondario della via Ponti Rossi.

In definitiva, per tutto quanto sopra riportato, si esprime parere favorevole di conformità urbanistica.

Normativa antisismica e di difesa del suolo

Per quanto attiene l'art. 24 delle norme di attuazione della variante al Prg – norme sismiche e difesa del suolo – all'intero territorio comunale di Napoli si applicano le vigenti normative antisismiche e, in particolare, gli interventi di costruzione, riparazione, rafforzamento e sopraelevazione sono soggetti (in fase esecutiva) alla denuncia dei lavori da presentare all'ufficio del genio civile, unitamente al progetto esecutivo dell'opera da realizzare.

Ai sensi della delibera di giunta regionale n. 5447 del 7/11/2002, il territorio del comune di Napoli è indicato come soggetto a media sismicità, classificazione 2. In conseguenza di tale classificazione l'altezza di nuovi edifici prospicienti su strade non può superare i seguenti limiti:

- per strade di ampiezza fino a 11m l'altezza dei fabbricati non può superare l'ampiezza della strada;
- per strade di ampiezza (L) superiore a 11m l'altezza massima (H) dei fabbricati è data dalla formula: $H = 11 + 3(L-11)$.

L'area interessata dal piano ricade nella zona riportata nella tavola 12 – vincoli geomorfologici - con instabilità bassa (quindi non media o alta, ove è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione).

In tutto il territorio comunale si applicano le norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Pai) della competente Autorità di Bacino.

In prossimità della porzione nord-ovest del lotto interessato dagli interventi previsti nel piano in esame, si riscontra la presenza di un'area a rischio di allagamento a causa di un impluvio naturale localizzato sulla collinetta situata immediatamente a ridosso di via Ponti Rossi. In conseguenza di ciò il proponente ha fornito una relazione idrologico-idraulica nella quale si indicano gli interventi conseguenziali. Detta relazione è contenuta nella documentazione inviata all'autorità di bacino nord occidentale della Campania ai fini del prescritto parere di competenza.

Codice beni culturali e del paesaggio - Piani paesistici - Parchi regionali

Nella tavola 13 della variante generale al Prg - vincoli paesaggistici - l'area di che trattasi risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939, D.M. del 21/04/1962, G.U. n. 124 del 16/05/1962. Ne deriva che, una volta approvato il piano in esame, cioè nella successiva fase di realizzazione mediante permesso di costruire, sarà necessario sottoporre il progetto alla procedura approvativa da parte della competente soprintendenza mediante espressione della commissione edilizia integrata.

L'area di piano non rientra tra quelle indicate nella tavola 14 della variante generale al Prg – vincoli ed aree di interesse archeologico -, né è assoggettata a normative di piani paesistici o di parchi regionali. Tuttavia, in considerazione della vicinanza con i resti dell'acquedotto romano, che sono compresi nell'ambito n. 20 ma sono esterni all'area d'interesse del Pua in esame, si è ritenuto opportuno tenere sull'argomento appositi incontri con il responsabile di zona della soprintendenza per i beni archeologici. A seguito di detti incontri la soprintendenza ha trasmesso la nota prot. n. 798 del 12/1/2006, con la quale rappresenta la necessità che, oltre a quanto previsto nel Pua, venga programmato congiuntamente da parte dell'amministrazione comunale e della stessa soprintendenza, un intervento di recupero e valorizzazione delle strutture archeologiche e del contesto in cui esse si inseriscono.

Atti di programmazione degli interventi

Di norma l'approvazione da parte della giunta comunale è possibile per i Pua già inseriti negli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della L.R. 16/2004 (ex Ppa programmi pluriennali d'intervento).

Ai sensi della L.R. n. 19/2001 art. 5 comma 1, nelle more dell'adozione di tali atti "è consentita l'approvazione di piani attuativi, anche d'iniziativa privata, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti"; All'istanza è appunto allegata la nota a firma dell'ing. Francesco Napolitano prot. n. 482/D del 20/12/2005 circa l'esistenza e la collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria.

Dimensionamento del piano

Si riporta di seguito la tabella relativa al dimensionamento del Pua desunta dagli elaborati del piano e dallo schema di convenzione:

<i>Funzioni</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Sup. lor. pav. (mq)</i>	<i>Volume (mc)</i>
Verde di quartiere	583		
Parco pubblico	2.470		
Totale spazi verdi	3.053		
Marciapiede	410		
Parcheggi	275		
Piazza	952		
Tot. spazi pubblici	1.637		
Tot. aree pubbliche	4.690		
Residenza		14.761	49.216
Commercio		1.282	5.143
Tot. resid. e comm.	2.800	16.043	53.360
Totale generale	7.490		53.360

Tale dimensionamento è da ritenersi prescrittivo per le quantità minime di aree pubbliche, mentre è solo indicativo per quanto riguarda le superfici ed i volumi edificabili in quanto gli

stessi potrebbero essere variati in sede di rilascio di permesso di costruire. In tale sede, infatti, si dovrà eseguire la verifica dettagliata della volumetria preesistente per la quale è ammessa la demolizione con ricostruzione, nonché la il rapporto tra il volume edificato ed i corrispondenti parcheggi.

Si ribadisce che non sono previsti parcheggi di tipo stanziale non pertinenziale nel sottosuolo della piazza pubblica, a differenza di quanto erroneamente riportato a pag. 21 ed a pag. 22 della relazione generale, elaborato 1.a. .

Prospettive per la riqualificazione dell'area di contesto

L'intervento di recupero nel sub ambito ex Visconti, oltre che rispettare e promuovere le finalità indicate nella variante al Prg per l'intero ambito 20, può costituire l'occasione per la riqualificazione e la valorizzazione del più ampio contesto della zona dei Ponti Rossi, ove è ubicato l'intervento stesso.

A tale proposito si richiamano anche le indicazioni fornite dalla soprintendenza per beni archeologici relativamente ai resti dell'acquedotto romano, simbolo oltre che origine del nome della località. L'acquedotto risulta compreso nell'ambito n.20, ma non nel sub ambito ex Visconti, individuato dal proponente. Pertanto la soprintendenza con la suddetta nota propone che venga programmato, congiuntamente da parte dell'amministrazione comunale e della stessa soprintendenza, un intervento di recupero e valorizzazione delle strutture archeologiche e del contesto in cui esse si inseriscono.

L'acquedotto potrebbe essere messo in relazione sia al più immediato intorno in cui si colloca, costituito dal sistema viario della via Nicolini e dalla via Ponti Rossi, sia al più ampio contesto formato dalle propaggini del parco regionale delle colline di Napoli, costituite dalle pendici di Capodichino a est e da quelle di Capodimonte a ovest.

Il sub ambito ex Visconti occupa una posizione centrale nello sviluppo planoaltimetrico della via Ponti Rossi, che circonda l'intervento con una curva molto ampia. Il Pua, infatti, si colloca in una posizione intermedia tra la parte bassa costituita dalla via Nicolini e l'acquedotto romano che la scavalca, e la parte alta costituita dalle aree verdi che circondano il parco di Capodimonte e sono comprese nel parco regionale.

L'intervento in esame sviluppa il tema della riconnessione attraverso la percorrenza pedonale, così come indicato dalla variante, prevedendo la sistemazione a verde pubblico dell'area adiacente l'attuale percorso pubblico della scalinata detta Gradini dei Ponti Rossi. Inoltre prevede anche possibilità di attraversamento pedonale del complesso residenziale, mediante una successione di spazi pubblici costituiti da una piazza centrale, collegata pedonalmente in basso e in alto con la via dei Ponti Rossi.

Questo intervento di riconnessione, oggi negato dalla completa recinzione dello spazio privato della ex fabbrica, può costituire un punto di nuova centralità urbana cui riferire un più ampio programma di riqualificazione della viabilità al contorno e in particolare delle percorrenze pedonali. Si delinea così l'ipotesi di una passeggiata che, attraverso il sito archeologico e il nuovo intervento, riconnetta gli elementi più significativi della zona e costituisca anche una delle nuove "porte" di accesso al parco.

A tal proposito si allega alla presente relazione una planimetria d'inquadramento del Pua con le indicazioni sopra riportate e ulteriori ipotesi di percorsi di collegamento e di accesso al parco.

In definitiva, l'intervento privato di cui al presente piano dovrà essere opportunamente integrato da un intervento pubblico per quanto riguarda la più complessiva sistemazione della via dei Ponti Rossi e della via Nicolini, con provvedimenti, specie per quest'ultima, che riguardino oltre che la viabilità anche il traffico. A solo scopo esemplificativo si fa presente

che le arcate dell'acquedotto romano vengono continuamente danneggiate dal transito di veicoli industriali a causa delle notevoli dimensioni di questi ultimi. Particolare attenzione dovrà essere tenuta per la progettazione del verde stradale che potrà costituire un elemento di riconnessione visiva, con valenze anche ecologiche, tra il nuovo spazio destinato a verde attrezzato e le citate propaggini del parco delle colline di Napoli.

Infine si rileva che l'attuale gradinata Ponti Rossi non è compresa nel perimetro del Pua proposto, in quanto di proprietà pubblica. Tuttavia si ritiene necessario, per la completezza dell'intervento in esame, che nelle successive fasi di progettazione si tenga conto più dettagliatamente della rivalutazione di questo percorso pedonale esistente, soprattutto in relazione agli innesti coi percorsi pedonali di cui al Pua proposto.

Pareri, prescrizioni e raccomandazioni

Sono stati acquisiti i seguenti pareri / nulla osta obbligatori:

- Asl Napoli 1: parere favorevole prot. n. 58 del 7/2/2006, con le seguenti precisazioni:
 - riserva di “esprimere il proprio parere di competenza alla presentazione del progetto architettonico completo di grafici e relazione tecnica esplicativa sulle opere ed impianti che si andranno a realizzare e loro destinazione d'uso”;
 - “trattandosi di un sito occupato precedentemente da attività artigianale –lavorazione di ceramiche–, il progetto architettonico deve essere accompagnato da certificazione che il sito è privo di materiali contenenti amianto oppure da certificazione di avvenuta bonifica nei modi previsti dalla L. 257/1992 e da DD.MM. 6/9/1994 e 20/8/1999”.
- Servizio provinciale del genio civile, Ctr: parere favorevole n. GC/070 del 21/11/2005;
- Autorità di bacino nord occidentale della Campania: parere favorevole prot. n. 1549 del 24/5/2006 con le seguenti prescrizioni:
 - La fruizione delle aree ricadenti in zone perimetrale a vari livelli di pericolosità idrogeologica sia soggetta alla statuizione di cui al secondo capoverso del comma 2 dei citati artt. 13 e 24 che espressamente prevedono l'adozione di un piano di protezione civile ex lege 225/92 e un idoneo sistema di monitoraggio, configurandosi come presidio territoriale per la gestione delle aree a rischio idrogeologico.Tale parere riguarda anche opere di mitigazione del rischio idraulico progettate dal proponente a seguito delle indicazioni della stessa autorità di bacino (elaborati prot. n. 208/D del 3/5/2006); In riferimento a tali opere il servizio progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici ha fornito la nota prot. n. 236/D del 23/5/2006 rappresentando l'opportunità di apportare alcune modifiche alla soluzione ipotizzata, al fine ottimizzare il complesso del sistema fognario dell'area in cui ricade il Pua e, soprattutto, di ridurre le difficili ed onerose operazioni di manutenzione degli impianti ipotizzati; Inoltre la soluzione progettuale indicata dal proponente prevede anche un intervento in aree private esterne al perimetro del Pua, pertanto l'approvazione dello stesso Pua da parte dell'amministrazione comunale dovrà essere subordinata all'impegno da parte del proponente, in sede di convenzione, di regolare giuridicamente i rapporti con i terzi. In definitiva, in aggiunta alle prescrizioni dell'autorità di bacino e per quanto di competenza dello scrivente servizio pianificazione esecutiva delle componenti strutturali del territorio e dell'ambiente, il progetto di mitigazione del rischio idraulico allegato al Pua in esame è da ritenersi ammissibile con le seguenti prescrizioni:

- nella successiva fase di progettazione degli interventi previsti dal Pua, l'ipotesi dovrà essere perfezionata da parte del soggetto attuatore secondo le indicazioni del servizio progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici;
- il progetto così perfezionato dovrà dotarsi di parere favorevole dell'autorità di bacino nord occidentale della regione Campania;
- in sede di stipula della convenzione il proponente dovrà impegnarsi a regolare giuridicamente i rapporti con i terzi per la realizzazione e manutenzione delle opere ricadenti su aree private esterne al perimetro del Pua.

E' stato acquisito anche il seguente parere obbligatorio non vincolante:

- Circonscrizione Stella - San Carlo all'Arena: parere contrario prot. n. 288 del 16/2/2006. Al fine di adeguare la proposta di Pua, il servizio scrivente, con nota prot. n. 157/D del 20/3/2006, ha chiesto di conoscere le motivazioni a base del parere rilasciato. La nota di riscontro da parte della circoscrizione prot. n. 496 del 27/3/2006 non ha fornito ulteriori delucidazioni;

Sono stati inoltre acquisiti i seguenti pareri per le rispettive competenze di servizi del comune di Napoli:

- Servizio sicurezza geologica e sottosuolo, parere favorevole prot. n. 2594 del 20/12/2005 con le seguenti raccomandazioni:
 "Per quanto di competenza, si raccomanda che, nei progetti che attueranno il piano in parola:
 - siano previste opportune opere per la raccolta, la regimazione e il conferimento delle acque meteoriche nella rete fognaria pluviale;
 - sia prestata particolare attenzione alle scelte progettuali relative, in particolare, alle fondazioni, al fine di non arrecare danno ai manufatti pubblici e privati adiacenti".
- Servizio viabilità e traffico: parere favorevole prot. n. 936 del 28/4/2006 con le seguenti condizioni:
 - obbligo di svolta a destra per i veicoli in uscita dal parcheggio;
 - apposizione, a monte e a valle degli accessi carrabili, del segnale "Pericolo – Uscita veicoli";
 - apposizione, fronte l'accesso ai parcheggi privati, di specchio parabolico;
 - adozione di misure atte al superamento delle barriere architettoniche e sensoriali.
- Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione strade, parere prot. n. 350 del 18/1/2006 con le seguenti osservazioni:
 - "la stima delle opere di urbanizzazione primaria (all.1.d) riferita alla realizzazione di marciapiede pubblico con relativo impianto di pubblica illuminazione appare notevolmente sottostimata: 165 €/mq; secondo la valutazione di questo servizio, con analoghe opere, con caratteristiche dimensionali e qualitative come quelle individuate dal progetto, sembra più probabile il costo di 300 €/mq";
 - "in base alle previsioni di utilizzo della struttura (mista privata e pubblica) sarebbe più opportuno dimensionare la larghezza del marciapiede su misura non inferiore a tre metri".
- Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici, parere favorevole prot. n. 107 del 16/1/2006 con la seguente nota:
 - "Per le successive fasi progettuali sarà necessario sottoporre a questo servizio gli elaborati di dettaglio, quali, relazioni idrauliche e grafici relativi ai nuovi tracciati, ai profili longitudinali e ai particolari dei manufatti fognari previsti in progetto".
- Servizio realizzazione parchi, parere favorevole prot. n. 111/A del 7/2/2006, con le seguenti indicazioni:

- “in relazione alla dimensione dell’area non sono opportune superfici a manto erboso libero (elevate esigenze di manutenzione nonché idrovore” – sono da preferire aiuole di limitate dimensioni;
- la presenza di uno specchio d’acqua può essere vista solo come fontana urbana (sono da escludere grandi vasche e ancor più piccoli laghi);
- è opportuno prevedere alberature che non richiedano particolare manutenzione (specie sempreverdi);
- particolare attenzione deve essere posta nella progettazione di arredi e spazi che qualifichino e rendano utilizzabile l’area verde”.

Il servizio realizzazione parchi, inoltre, resta a disposizione per interloquire con i proponenti nelle successive fasi allegando, a tal proposito, alcune raccomandazioni inerenti la progettazione e la realizzazione aree verdi urbane, a cui la presente relazione rinvia per brevità.

- Servizio ambiente (zonizzazione acustica): parere favorevole prot. n. 863 del 3/4/2006, con le seguenti prescrizioni:
 - prima dell’inizio dei lavori, acquisizione della prevista autorizzazione in deroga per i cantieri edili;
 - attuazione delle prescrizioni indicate nella documentazione tecnica di impatto acustico;
 - a collaudo dell’intervento di recupero, verifica del rispetto:
 - dei valori limite di emissione ed immissione e del criterio differenziale di cui al D.P.C.M. 14/11/1997;
 - dei requisiti di fonoisolamento di cui al D.P.C.M. 5/12/1997;
 - l’eventuale realizzazione di opere di mitigazione necessarie al rispetto dei limiti di zona e delle normative vigenti in materia acustica ambientale.

Infine è stata acquisita la seguente indicazione da pare della soprintendenza per i beni archeologici:

- “si ritiene necessario che, oltre a quanto già previsto dalla citata proposta, venga programmato congiuntamente da parte dell’amministrazione comunale e di questa soprintendenza, un intervento di recupero e valorizzazione delle strutture archeologiche e del contesto in cui esse si inseriscono”.

Conclusioni

Per quanto esposto si ritiene che l’istanza prot. n. 1228/Dip del 20/12/2004, soggetto proponente Ponti Rossi S.r.l. con sede legale in Napoli piazza Vittoria 7, amministratore unico sig. Francesco Coppola nato a Napoli il 29/06/1961 e residente a Castel Volturno (CE) viale Darsena orientale 1, sia dotata di documentazione sufficiente per avviare la procedura relativa all’adozione di un Pua piano di recupero.

Al Pua proposto sono da applicare le precisazioni/prescrizioni di cui al precedente paragrafo “Pareri e relative prescrizioni e raccomandazioni”.

Allegati

- parere Asl Napoli 1 prot. n. 58 del 7/2/2006;
- parere servizio provinciale del genio civile, Ctr n. GC/070 del 21/11/2005;
- parere autorità di bacino nord occidentale della Campania prot. n. 1549 del 24/5/2006;
- parere circoscrizione Stella - San Carlo all'Arena prot. n. 288 del 16/2/2006;
- parere servizio sicurezza geologica e sottosuolo prot. n. 2594 del 20/12/2005
- parere servizio viabilità e traffico prot. n. 936 del 28/4/2006;
- parere servizio progettazione, realizzazione e manutenzione strade prot. n. 350 del 18/1/2006;
- parere servizio progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici, parere favorevole prot. n. 107 del 16/1/2006;
- parere servizio realizzazione parchi, parere favorevole prot. n. 111/A del 7/2/2006;
- parere servizio ambiente (zonizzazione acustica): parere favorevole prot. n. 863 del 3/4/2006;
- nota soprintendenza per i beni archeologici prot. n. 798 del 12/1/2006;
- nota servizio progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici prot. n. 236 del 23/5/2006
- planimetria d'inquadramento

L'istruttore direttivo
(Arch. Francesco Sorrentino)

Il responsabile del procedimento
(Arch. Giovanni Dispoto)