

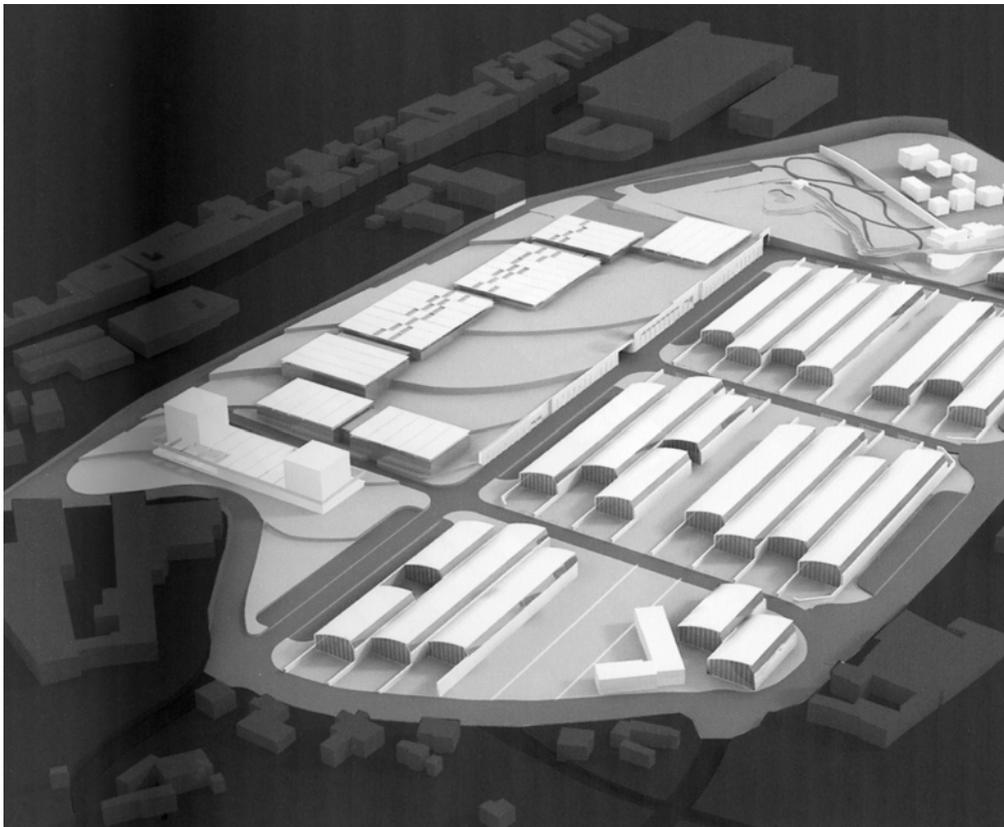


COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento pianificazione urbanistica

*Pianificazione Esecutiva delle Componenti Strutturali
del Territorio e dell'Ambiente
Il Dirigente*

Relazione istruttoria sulla proposta di piano urbanistico attuativo stralcio nell'ambito 43 (magazzini approvvigionamento) per la realizzazione di un polo produttivo integrato.



Napoli, ottobre 2009

Comune di Napoli
Assessorato all'urbanistica

Dipartimento pianificazione urbanistica: coordinatore arch. Roberto Gianni
Servizio Pianificazione Esecutiva delle Componenti Strutturali del Territorio
e dell'Ambiente: arch. Giovanni Dispoto

Gruppo di lavoro:

arch. Giovanni Dispoto: dirigente del Servizio Pianificazione Esecutiva delle
Componenti Strutturali del Territorio e dell'Ambiente

ing. Giuseppe Bianco
arch. Giuseppe Runfola
ing. Matteo Rocco

Napoli, luglio 2009

Proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata presentato dalla soc. Fingestim Srl ai sensi dell'art. 169 - Ambito 43: Magazzini approvvigionamento, delle norme tecniche di attuazione della variante al Prg approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323/2004 sul BURC n. 29 del 14 giugno 2004

Relazione istruttoria

1 Procedura attivata

- 1.1 Premessa
- 1.2 La proposta preliminare
- 1.3 La proposta definitiva

2. Individuazione dell'area di intervento

- 2.1 Descrizione dell'area dell'intervento
- 2.2 L'accessibilità all'area
- 2.3 Inquadramento urbanistico della proposta

3. Descrizione della proposta di piano

- 3.1 Documentazione di piano presentata
- 3.2 Dimensionamento del piano
- 3.3 Urbanizzazione primaria – viabilità, parcheggi pubblici, manufatti fognari
- 3.4 Urbanizzazione secondaria – parco attrezzato
- 3.5 Ulteriori contenuti del piano

4. Valutazione della proposta di piano

- 4.1 Completezza degli elaborati presentati
- 4.2 Conformità del Pua alla disciplina urbanistica vigente
- 4.3 Osservazioni e prescrizioni
- 4.4 Conclusioni



Dipartimento pianificazione urbanistica

*Pianificazione Esecutiva delle Componenti Strutturali
del Territorio e dell'Ambiente
Il Dirigente*

Relazione istruttoria sulla proposta di piano urbanistico attuativo stralcio nell'ambito 43 (magazzini approvvigionamento) per la realizzazione di un polo produttivo integrato.

1. Procedura attivata

1.1 Premessa

L'ipotesi d'intervento viene riferita all'area dei Magazzini Approvvigionamento, inquadrata nel più ampio contesto delle previsioni urbanistiche per la zona orientale di Napoli contenute nella Variante al Prg e finalizzate alla rivitalizzazione socioeconomica della periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti. L'area Magazzini è compresa nell'ambito n. 43, costituendone in termini di superficie oltre l'80%. La disciplina urbanistica prevede che l'attuazione della Variante al Prg negli ambiti sia perseguita mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, di norma estesi agli ambiti di riferimento, secondo le modalità per ciascuno di essi specificate. Inoltre, sempre ai sensi della stessa disciplina, la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferita a quote parti dell'ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito. Pertanto, alla luce di quanto sopra, la società Fingestim Srl ha potuto riferire il piano urbanistico attuativo nell'ambito 43 (magazzini approvvigionamento) a quota parte dell'ambito. Poiché la società proponente (Fingestim Srl) non detiene il totale dei valori immobiliari delle aree necessarie per la realizzazione del Piano, si è proceduto alla individuazione del "comparto edificatorio", ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale 16/2004, costituito dall'intero sub-ambito 43.1 (di proprietà del proponente) e da una limitata porzione delle particelle del sub-ambito 43.2 (di proprietà di terzi) da destinare a strade e marciapiedi.

1.2 La proposta preliminare

La proposta preliminare di piano urbanistico attuativo, e precisamente di piano particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della legge 1150/42 e degli artt. 26 e 27 della LRC n. 16/04, è stata presentata dalla società Fingestim Srl a questo Servizio in data 21 dicembre 2006, con nota prot. n. 524/D. Il Piano coincideva con l'area di circa 23,7 ettari degli ex magazzini approvvigionamento, acquistata dalla suddetta società dalla Real Estate, ex FFSS e oggetto dello studio di fattibilità che, con uno specifico protocollo d'intesa siglato il 29 aprile 2004, il Comune di Napoli e la società Ferrovie Real Estate Spa, proprietaria dell'area, hanno convenuto di redigere

congiuntamente per definire le possibilità e modalità di valorizzazione e trasformazione dell'area. Il suddetto studio di fattibilità è stato approvato dalla giunta comunale con delibera n. 3206 del 12/10/2004.

Tale area si trova nella zona nord orientale di Napoli con accesso da via Botteghelle, al confine con il comune di Casoria. L'area costituisce uno stralcio dell'omonimo ambito previsto dallo strumento urbanistico vigente. La proposta presentata prevede la demolizione quasi completa dei capannoni esistenti da anni abbandonati e al loro posto la realizzazione di un polo produttivo integrato che comprende: la realizzazione di attività produttive, un'attività commerciale per la grande distribuzione, un'area a parco di quartiere e parcheggi pubblici.

Dall'esame istruttorio, pur essendo stata accertata una complessiva compatibilità rispetto alla disciplina urbanistica vigente, per destinazioni d'uso proposte e caratteristiche dimensionali, è emersa una parziale difformità dell'intervento proposto rispetto alla tav. 12- vincoli geomorfologici della variante al Prg approvata con Dpgrc n. 323 dell'11 giugno 2004, oltre ad una incompletezza degli elaborati presentati rispetto alla documentazione prevista dalla LR 14/1982; pertanto, questo ufficio con nota prot. 33/D trasmessa alla Fingestim Srl il 24/01/07 ha fatto richiesta di integrazioni, parzialmente riscontrate dalla Fingestim Srl con nota del 27/04/07.

Le osservazioni relative alla compatibilità geologica dell'intervento sono emerse anche dall'esame del piano da parte del Servizio sicurezza geologica e sottosuolo che ha messo in evidenza la problematica relativa alla collocazione nella proposta di alcuni edifici in una fascia di media-alta instabilità non edificabile. Altre indicazioni sono venute dal servizio fognature e impianti idrici, in particolare per la problematica degli allacciamenti per lo smaltimento delle acque bianche. Tutto ciò ha comportato incontri con il proponente e conferenze di servizio con i vari uffici comunali e, per il problema dello smaltimento delle acque bianche, anche con il consorzio di bonifica delle paludi di Napoli e Volla, al fine di individuare le soluzioni necessarie per rendere attuabile l'intervento.

A seguito degli incontri tenuti con i progettisti del piano in riferimento ai rilievi dei servizi suddetti, e alle ulteriori osservazioni formulate dal Servizio Infrastrutture di Trasporto con nota del 09/08/07 riguardanti l'accessibilità dell'area oggetto del piano al sistema su ferro, l'organizzazione e la qualità dell'impianto viario e gli aspetti contrattuali e gestionali delle opere di urbanizzazione, si è ravvisata l'opportunità di modificare il piano attraverso la presentazione di una nuova proposta che prevedesse, tra l'altro, un riposizionamento degli edifici attestati sulla via Vialone. Successivamente, con nota prot. 424/D del 26/11/2007 trasmessa alla Fingestim srl, questo ufficio ha messo in evidenza che il piano doveva inoltre essere adeguato alla Deliberazione di giunta regionale N. 834 dell'11 maggio 2007 contenente "norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa del territorio". Inoltre il Servizio ambiente U.I.O. - rumore e vibrazioni con nota prot. 429/D del 29/11/2007 ha espresso osservazioni sul piano in oggetto chiedendo l'elaborazione di una relazione d'impatto acustica integrativa.

Con nota n. 36/D del 29/01/08 la società Fingestim Srl ha provveduto a ripresentare il piano, la cui documentazione è stata successivamente integrata (prot. 70/D del 29/02/08, prot. 178/D del 24/04/08) a seguito di incontri con i progettisti tenuti presso gli uffici del Dipartimento.

Si mette in evidenza inoltre che, con nota presentata allo Sportello Unico in data 15/10/2007 prot. SUAP n. 192/es la Società Botteghelle Srl ha presentato domanda di autorizzazione unica per la realizzazione di una grande struttura di vendita – tipologia G2CS – in Napoli alla via Botteghelle, nell'area di intervento della proposta di PUA area ex Magazzini Approvvigionamento.

Con nota prot. n. 385/D del 26/10/2007 l'ufficio Sportello Unico ha fatto richiesta a questo servizio di informazioni circa l'iter di approvazione del P.U.A area ex Magazzini Approvvigionamento, presentato dalla società Fingestim s.r.l., in cui era compresa la struttura di vendita.

Con nota di risposta prot. n. 394/D del 5/11/2007 questo servizio comunicava che la richiesta avanzata dalla società Fingestim s.r.l. non era esplicitamente contenuta nel piano presentato, e inoltre tale proposta non risultava compatibile con lo studio di fattibilità relativo all'area in questione, approvato dalla giunta comunale con delibera n. 3206 del 12/10/2004. Pertanto questo ufficio esprimeva sulla richiesta parere negativo.

Successivamente, a seguito della ulteriore documentazione integrativa fornita dalla società proponente e degli approfondimenti svolti sull'argomento con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e del traffico indotto da questo tipo di strutture, questo ufficio informava con nota prot. 79/D del 5 marzo 2008, il vicesindaco dello stato di avanzamento dell'istruttoria del Pua e, in riferimento alla specifica questione della struttura commerciale, comunicava che erano stati forniti dal proponente elementi tali da consentire di riesaminare la proposta del centro commerciale sotto il profilo della compatibilità con lo strumento di pianificazione vigente. Avendo il Vicesindaco, con nota prot. 182/D del 30 aprile 2008, fatte proprie le valutazioni di cui alla citata nota prot 79/D, questo ufficio ha comunicato al Servizio Sportello Unico di considerare superato il parere contrario già espresso, onde consentire al suddetto sportello il prosieguo dell'iter istruttorio di sua competenza relativo alla domanda in oggetto.

1.3 La proposta definitiva

Con note del 27 giugno 2008 prot. 265/D e del 30 luglio 2008 prot. 297/D, la società Fingestim Srl ha provveduto a ripresentare la proposta di Piano particolareggiato di iniziativa privata per adeguarla alle richieste di integrazione e alle osservazioni presentate da questo ufficio e dai servizi competenti del Comune di Napoli.

Tale proposta, anche per l'individuazione del comparto edificatorio di cui alla premessa, è stata successivamente integrata con le seguenti elaborazioni e modifiche:

- Tav. 7.2 - opere di urbanizzazione da cedere alla pubblica Amministrazione, aggiornamento presentato in data 30 dicembre 2008;
- Tav. 13 – accessibilità alle reti del trasporto pubblico, presentata in data 30 dicembre 2008;
- Elaborato 14 – piano ed elenco particellare, presentato in data 30 dicembre 2008;
- All B – norme di attuazione, aggiornamento presentato in data 30 dicembre 2008;
- All H – schema di convenzione, aggiornamenti presentati in data 30 dicembre 2008, 19 giugno 2009 e 28 ottobre 2009 prot. 370/D ;
- All I – cronoprogramma e programma di spesa – stima costi delle opere da cedere al pubblico, aggiornamento presentato in data 30 dicembre 2008;

Con nota prot. 214/D del 01 luglio 2009 la società Fingestim Srl ha presentato la proposta di Pua con ulteriori correzioni, successivamente integrate, ai fini della conclusione del procedimento, nel mese di ottobre con ulteriori elaborazioni e modifiche:

- All H – schema di convenzione;
- all L - Atto di proprietà e documentazione catastale.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la sua adozione, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla Lr 16 del 22 dicembre 2004 come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, questo Servizio con nota prot. 472/D del 18 dicembre 2008 ha indetto per il giorno 21 gennaio 2009 una Conferenza dei servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i per l'acquisizione dei pareri ancora da esprimere sulla Proposta definitiva di Piano particolareggiato di iniziativa privata presentata dalla società Fingestim Srl. A tal fine, questo ufficio ha invitato alla suddetta Conferenza dei servizi i seguenti servizi:

- Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto;
- Servizio commercio al dettaglio;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi;
- Servizio viabilità e traffico;
- Servizio del verde pubblico e gestione parchi urbani;
- Servizio realizzazione parchi.

Nella suddetta Conferenza dei servizi, riscontrata l'assenza del rappresentante del Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi, viene chiarito che alcuni uffici, avendo già trasmesso il parere di loro competenza non risultano presenti alla conferenza dei servizi e sono acquisiti i pareri favorevoli dei servizi convocati, che sono stati messi agli atti della conferenza, di cui al verbale allegato **[all. 1]**.

In conferenza dei servizi vengono inoltre letti i pareri già pervenuti che sono di seguito elencati:

- la Soprintendenza per i beni archeologici delle province di Napoli e Caserta ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota nostro prot. 77/D del 5 marzo 2008 **[all. 2]**;
- il Servizio Ambiente U.O.I. Agenti fisici inquinanti - Rumore e Vibrazioni ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota nostro prot. 78/D del 5 marzo 2008 **[all. 3]** ;
- il Servizio Ambiente ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota nostro prot. 118/D del 28 marzo 2008 **[all. 4]**;
- il Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto ha espresso parere favorevole in Conferenza dei servizi ribadendo le osservazioni e le richieste già formulate nei pareri trasmessi al Responsabile del procedimento, con le note n. 926 del 9.08.07 **[all. 5]** e nostro prot. 378/D del 22 ottobre 2008 **[all. 6]**;
- il Servizio sicurezza geologica e sottosuolo ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota nostro prot. 459/D del 04 dicembre 2008 **[all. 7]**;
- il Servizio progettazione realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota nostro prot. 463/D del 12 dicembre 2008 **[all. 8]**;
- il Servizio commercio al dettaglio ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota nostro prot. 478/D del 23 dicembre 2008 **[all. 9]**.

In sede di conferenza dei servizi vengono trasmessi i pareri dei servizi di seguito elencati:

- il Servizio Gestione del verde pubblico ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota nostro prot. 34/D del 21 gennaio 2009 **(all. 10)**;
- il Servizio realizzazione parchi ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota nostro prot. 14/D del 21 gennaio 2009 **(all. 11)**;
- il Servizio Traffico e viabilità ha espresso parere favorevole con prescrizioni con

nota nostro prot. 16/D del 21 gennaio 2009 (**all. 12**)

L'ASL Napoli 1 Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. n. 381/D del 23 ottobre 2008 ha espresso parere favorevole con nota nostro prot. 34/D del 13 febbraio 2009 [**all. 13**].

L'Autorità di Bacino Nord-Occidentale, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. n. 467/D del 17 dicembre 2008, ha espresso parere favorevole con prescrizioni di cui alla delibera n. 221 del 5 maggio 2009, trasmessa con nota nostro prot. 145/D del 12 maggio 2009 [**all. 14**]. ai sensi dell'art. 14 della Legge regionale Campania n. 8 del 7 febbraio 1994 e dell'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del PAI Bacino nord-occidentale della Campania;

Per adeguare la proposta di Pua alle richieste di integrazione e alle osservazioni presentate dall'Autorità di Bacino Nord-Occidentale il proponente ha predisposto la seguente elaborazione:

- All D – note integrative alla relazione geologica, aggiornamento presentato a questo ufficio in data 03 marzo 2009;

L'Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. n. 125 del 23 aprile 2009, ha espresso il parere favorevole di compatibilità sismica con nota nostro prot. 183/D del 16 giugno 2009 [**all. 15**].

Per adeguare la proposta di Pua alle richieste di integrazione e alle osservazioni presentate dall'Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania il proponente ha predisposto la seguente elaborazione:

- All D1 – note integrative alla relazione geologica, aggiornamento presentato a questo ufficio in data 20 maggio 2009;

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), prevista dalla delibera GR n. 834 del 11/05/2007 "norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L. R. n. 16 del 22 dicembre 2004 – Norme sul governo del territori", l'Amministrazione comunale, con delibera di giunta comunale n. 727 del 09/05/2008, ha approvato la direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi. Con tale provvedimento è stato deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS soltanto i piani attuativi che contengono previsioni progettuali di cui agli allegati II, III del D.L.vo 16/01/2008 n. 4. Per quanto riguarda invece i piani urbanistici attuativi che contengono previsioni progettuali di cui all'allegato IV, nel quale potrebbero ricadere gli interventi proposti dal Pua in argomento, la delibera GC n. 727/2008 dispone che siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS quelli ricadenti, anche parzialmente, all'interno di aree naturali protette come definite dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394.

Il piano in oggetto non ricade nelle fattispecie di cui sopra, previste dalla delibera G.C. n. 727, pertanto non risulta assoggettabile alla procedura di VAS; tuttavia l'Amministrazione si riserva di approfondire tali aspetti nelle more della procedura di approvazione del Pua e in riferimento a quanto la regione potrà disporre in materia.

2. Individuazione dell'area d'intervento

2.1 Descrizione dell'area dell'intervento

L'ambito n. 43 è situato all'estremità nord-orientale di Napoli, al confine con il

comune di Casoria, esso è delimitato ad ovest dalla via provinciale Botteghelle, a sud dalla linea dell'alta velocità (ex linea della Circumvesuviana); ad est dal raccordo autostradale A1; a nord da un costone che definisce il salto di quota tra l'area dei magazzini approvvigionamento in basso e un area sommitale posta sul margine meridionale di via Nazionale delle Puglie. L'area dei magazzini approvvigionamento (24 ettari circa) occupa la maggior parte dell'ambito n. 43 (complessivi 29 ettari circa). Essa è in gran parte pianeggiante ed accessibile dalla via Botteghelle, restando per il resto confinata sui margini settentrionale e in parte orientale dalla scarpata che la raccorda con l'area sommitale di via Nazionale delle Puglie. L'area risulta delimitata sul restante margine orientale dal raccordo autostradale e sul margine meridionale da una strada vicinale che la separa da una fascia di insediamenti prevalentemente produttivi o artigianali che si sviluppa lungo la sede ferroviaria dell'alta velocità (ex Circumvesuviana). I manufatti esistenti degli ex Magazzini approvvigionamento sono collocati nella parte pianeggiante dell'area, delimitata sui lati nord ed est dal fronte di scarpata, e ordinati e orientati secondo una giacitura prevalente in direzione nord-sud.

L'area ricade nel quartiere di Ponticelli, al confine del quartiere di Poggioreale, e si trova al centro di un comprensorio costituito dalla zona orientale di Napoli e dai territori dei comuni limitrofi di Casoria (nord) e di Volla (nord-est). Tale comprensorio può essere a sua volta inquadrato nel più ampio contesto territoriale che lo circonda e che comprende, da ovest a est, i comuni di Casavatore, Afragola, Casalnuovo, Pomigliano, Cercola.

L'area di intervento individuata dalla proposta di piano urbanistico attuativo nell'ambito 43 (magazzini approvvigionamento) ricade nel nuovo catasto terreni al foglio 61 particelle 155 di proprietà del soggetto proponente, 29 parte, 40 parte, 48 parte, 368 parte, 370 parte, 373 parte, 377 parte, 378 parte, 432 parte, 489 parte, 490 parte, 491 parte, 492 parte, 493, 494 parte, di proprietà di soggetti terzi privati, con una superficie complessiva pari a mq. 240.239 così ripartita:

- soggetto Proponente: mq 237.076 - pari al 98,48% del totale;
- soggetti terzi privati: mq 3.163 - pari al 1,52% del totale.

2.2 Accessibilità all'area

La collocazione dell'area rispetto ai principali collegamenti ferroviari e stradali costituisce un tema di particolare importanza ai fini della fattibilità dell'intervento. Infatti per quanto l'area sia collocata in adiacenza delle principali infrastrutture di trasporto risulta oggi accessibile solo dalla via Botteghelle. Questa strada costituisce uno storico percorso della zona orientale di collegamento tra Ponticelli in basso e Poggioreale in alto, ma risulta inadeguata al traffico commerciale che già oggi congestionata la via Nazionale delle Puglie all'incrocio con la stessa via Botteghelle. Inoltre, la fascia edificata interposta tra l'area in oggetto e la via Nazionale delle Puglie comprende un deposito ANM e un autoparco dell'ASIA di cui occorre considerare l'apporto al traffico dell'area. Ciò premesso, i principali collegamenti ferroviari e stradali sono di seguito descritti.

Rete stradale. L'area degli ex magazzini approvvigionamento è accessibile esclusivamente dalla strada provinciale Botteghelle la quale collega la strada nazionale delle Puglie con il quartiere di Ponticelli.

Rete autostradale. Il sistema autostradale, ancorché strutturalmente vicino all'area, non è accessibile se non raggiungendo il centro direzionale, dal quale ci si immette sulla statale 162 oppure, dirigendosi verso nord, raggiungendo gli svincoli autostradali di Casoria.

Rete ferroviaria. Il sistema su ferro che circonda l'area è accessibile dalla sola stazione di Botteghelle. Quest'ultima ha subito un cambio di posizione per effetto della realizzazione della nuova linea metropolitana 3, che ha comportato

l'abbandono del precedente tracciato a raso e la realizzazione di una linea spostata più a valle.

2.3 Inquadramento urbanistico della proposta.

La Variante generale al Prg assume per l'ambito n. 43 (magazzini approvvigionamento) «l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano della periferia nord-orientale, attraverso la formazione di un insediamento per la produzione di beni e servizi, finalizzato alla rivitalizzazione socioeconomica della periferia nord-orientale e degli insediamenti urbani esistenti». La normativa d'ambito subordina l'attuazione dei relativi interventi alla formazione di un Piano urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 37 della sottozona Db -Nuovi insediamenti produttivi di beni e servizi, assumendo un indice di utilizzazione fondiario non superiore a 0,7 mq/mq, e stabilisce che il Pue deve prevedere un parco produttivo integrato così costituito:

- a) attività industriali, per almeno i 2/3 dell'estensione dell'area, tra le quali sono da privilegiare le aziende artigianali e della piccola industria di nuova formazione, specie nei settori ad alto contenuto tecnologico e di relative attività di servizio alla produzione, con progetti innovativi e programmi di sviluppo più avanzati (produzione ecologica e del risparmio energetico, telecomunicazioni, eccetera);
- b) attrezzature per la produzione di servizi;
- c) un insediamento residenziale per una superficie lorda di pavimento non superiore a 4.000 mq., da comprendere nel totale della superficie lorda di pavimento (Slp) consentita, anche e in primo luogo per far fronte all'eventuale trasferimento di abitanti allocati in immobili di cui occorre prevedere la delocalizzazione per la realizzazione del piano.

La norma prevede inoltre che il Pue dovrà «garantire il collegamento dell'area con le infrastrutture per la mobilità esistenti, dall'altro, valorizzando il rapporto con le vicine infrastrutture ferroviarie metropolitane esistenti», e specifica, in altri termini, che il collegamento del nuovo insediamento con le infrastrutture di mobilità dovrà essere posto – nei limiti del possibile – a servizio degli insediamenti esistenti su via Nazionale delle Puglie. La stessa norma impegna i proprietari o aventi diritto a cedere, in aggiunta alle aree per le urbanizzazioni primarie previste dal progetto, aree per urbanizzazioni non inferiori alle quantità previste dall'art. 5 del Dm 2 aprile 1968, n. 1444; e specifica che il Pue dovrà prevedere una conformazione di tali attrezzature come verde pubblico, attrezzature per lo sport e il tempo libero, con tipologie e caratteristiche tali da consentirne una adeguata fruizione da parte degli abitanti degli insediamenti circostanti.

3. Descrizione della proposta di piano

Il piano presentato dalla società proponente costituisce uno stralcio dell'ambito previsto dallo strumento urbanistico vigente, come specificato nel punto 1.1 *Premessa*. L'area da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo è una parte di quella definita per l'ambito n. 43 "Magazzini approvvigionamento". La tav. 5 della proposta di Pua suddivide l'ambito in tre parti:

- l'area di proprietà della società Fingestim destinata a produzione di beni e servizi identificata come sub ambito 43.1., che interessa l'82,30% dell'intero ambito;
- la zona in direzione nord-est, confinante con il tracciato del collegamento autostradale, utilizzata prevalentemente per, residenza identificata come sub ambito 43.2., che interessa il 5,90% dell'intero ambito;
- la fascia parallela all'andamento dei binari in direzione sud dell'ambito utilizzata prevalentemente per attività per la produzione di beni, identificata come sub ambito

43.3., che interessa l'11,80% dell'intero ambito.

Poiché la società proponente non detiene il totale dei valori immobiliari delle aree necessarie per la realizzazione del Piano, si è proceduto alla individuazione del "comparto edificatorio", ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale 16/2004, costituito dall'intero sub-ambito 43.1 (di proprietà del proponente) e da una limitata porzione delle particelle del sub-ambito 43.2 (di proprietà di terzi) da destinare a strade e marciapiedi.

Lo stralcio oggetto del piano presentato, che costituisce più dell'ottanta per cento dell'intero ambito, prevede in misura proporzionale all'area la realizzazione di quanto previsto dal Prg. In particolare la proposta presentata prevede la conservazione di una palazzina per uffici, l'eliminazione dei capannoni esistenti da anni abbandonati e al loro posto la realizzazione in conformità al Prg di un polo produttivo integrato che comprende: attività produttive, direzionali, un'attività commerciale per la grande distribuzione - tipologia G2CS, un'area a parco di quartiere e parcheggi pubblici.

L'investimento complessivo dell'intervento è di circa **94.000.000 di euro** e comprende anche opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del proponente per **19.982.649,77 Euro**;

L'impianto del polo produttivo proposto ha caratteristiche e dimensioni urbane e la sua attuazione consentirebbe il recupero di un'area abbandonata e molto degradata, con significativi effetti positivi per quanto riguarda l'offerta immobiliare cittadina destinata ad attività artigianali, industriali e commerciali. Le urbanizzazioni primarie e secondarie previste consentono, attraverso la realizzazione di una viabilità locale all'interno, al contorno e all'esterno dell'area, nonché di spazi verdi e di attrezzature di quartiere, di migliorare la qualità urbana e ambientale di una parte del quartiere di Poggioreale, in cui l'area ricade.

3.1 Documentazione di piano presentata.

elaborato	descrizione	scala
	ELABORATI DI ANALISI	
01	Inquadramento territoriale - stralci della Var. al Prg	varie
01.1	Stralcio della Var. al Prg con indicazioni vincoli esistenti	1:2.000
02	Stato di fatto del territorio	1:4.000
02.1	Mappa catastale - perimetro dell'area d'intervento	1:1.000
03	Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze	
03.1	Rilievo plano-altimetrico A	1:500
03.2	Rilievo plano-altimetrico B	1:500
04	Profili altimetrici dell'esistente	1:500
	ELABORATI DI PROGETTO	
05	Identificazione dei sub ambiti dell'Ambito n. 43	1:2.000
06	Zonizzazione, unità minime di intervento, lottizzazione e sagome di ingombro degli edifici	1:1.000
06a	Zonizzazione, aree private e pubbliche: urbanizzazione primaria e secondaria	1:1.000
07	Planimetria generale con indicazione aree funzionali	1:500
07.1	Mappa catastale con indicazione del perimetro dell'area d'intervento e posizionamento degli edifici	1:1.000

07.2	Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da cedere al Comune (aggiornamento 30/12/2008)	1:1.000
08	Profili altimetrici di progetto	1:500
09a	Schemi quotati planim. ed altim. - produzione beni	1:500
09b	Schemi quotati planim. ed altim. – produzione servizi	1:500
10	Opere all'esterno del perimetro dell'ambito	1:2.000
11	Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere	1:1.000
12	Ostacoli alla navigazione aerea	1:25.000 1:2.000
13	Accessibilità alle reti del trasporto pubblico	1:2.000
14	Piano ed elenco particellare	
	ALLEGATI	
all A	Relazione illustrativa	
all B	Norme di attuazione e stralcio norme di attuazione variante al prg	
all C	Relazione archeologica	
all D	Relazione geologica	
all. D1	Alleg. alla relaz. geol. - cartografia della var. al prg	
all. D	Note integrative alla relazione geologica (aggiornamento 03/03/09)	
all. D1	Note integrative alla relazione geologica (aggiornamento 20/05/09)	
all E	Consistenza e caratteristiche della vegetazione	
all E-01	Rilievo - Suddivisione aree di studio	
all E-02	Rilievo - Censimento degli alberi	
all E-03	Rilievo - Alberi da conservare	
all E-04	Relazione paesaggistico – agronomica - schema di classificazione	
all E-05	Relazione descrittiva (fase analitica e progettuale)	
all E-06	Planimetria d'insieme del parco - aree tematiche	
all E-07	Planimetria architettonica piano dominante	
all E-08	Sezioni trasversali e longitudinali	
all E-09	Abaco delle piante	
all E-10	Capitolato opere a verde	
all F	Reti sottoservizi-schemi di massima impianti	
all F-C101	Rete raccolta acque nere – planimetria esterna	
all F-C102	Rete raccolta acque bianche- planim. esterna	
all F-C103	Part. immiss. fogna bianca canale san Severino	
all F-C104	Particolare separatore oli	
all F-P101	Imp. idrico, antincendio e irrigazione -planimetria esterna	
all F-M101	Imp. rete gas - planimetria esterna	
all F-E101	Imp. elettrico - planimetria esterna cavidotti mt	
all F-E102	Imp. elettrico – planim. est. cavidotti telecomunic.	
all F-Relaz	Relazione impianti tecnici e reti sottoservizi	
all G	Il sistema della mobilità - studio trasportistico a supporto degli interventi previsti dal Pua	

all G-T.01	Inquadramento Territoriale e rete stradale dell'area. Stato di fatto
all G-T.02	Quadro programm. interventi e rete stradale di progetto
all G-T.03	La rete stradale proposta - planimetria e sezioni tipo
all H	Schema di convenzione (aggiornamento 19 giugno 2009)
all I	Cronoprogramma e programma di spesa
all I-01	Stima costi delle opere da cedere al pubblico
all L	Atto di proprietà e documentazione catastale
all M	Rapporto ambientale
all N	Progetto architettonico
all N-01	Quaderno illustrativo con viste tridimensionali
all N-02	Abaco elementi di arredo urbano
all O	Relazione di impatto acustico

3.2 Dimensionamento del piano.

La proposta di piano urbanistico attuativo nell'ambito 43 (magazzini approvvigionamento) per la realizzazione di un polo produttivo integrato prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento (Slp) pari a mq 105.037,00, derivante dall'applicazione alla superficie fondiaria di mq 150.053,00 dell'indice medio di 0,7 mq/mq, così come definito nell'articolo 169 delle Norme di Attuazione del PRG. La suddetta superficie lorda di pavimento comprende:

a) attività per la produzione di beni per mq 63.730 di Slp così suddivise:

- capannoni industriali destinati alla produzione di beni, con parte dei parcheggi pertinenziali interrati. La Slp massima ammessa, ad esclusione dei parcheggi pertinenziali interrati, è di mq. 54.157,00 su una superficie fondiaria di mq. 90.846,00;
- edificio da destinare come servizi alla produzione di beni, con parcheggi pertinenziali interrati. La superficie lorda massima di pavimento - ad esclusione dei parcheggi pertinenziali interrati - è di mq. 9.572,00 su una superficie fondiaria di mq. 9.971,00;

b) attività per la produzione di servizi per mq 41.358 di Slp così suddivise:

- una struttura commerciale classificata G2CS con parcheggi pertinenziali interrati. La superficie lorda massima di pavimento - ad esclusione dei parcheggi pertinenziali interrati - è di mq. 39.292,00, di cui circa 21.000 di superficie di vendita;
- una struttura per lo svago e il tempo libero con una Slp pari a mq 2.066,00.

La proposta di piano urbanistico attuativo prevede inoltre:

c) standards ex art. 5 Dm 1444/68 per mq 53.355 così suddivisi:

- parcheggi pubblici per mq 25.758;
- parco attrezzato per mq 27.597;

d) viabilità pubblica per mq 76.793 così suddivisa:

- interna alla proprietà del proponente per mq 33.668 (interna di nuovo impianto per mq 26.116; ampliamento nella proprietà del proponente di via Vialone e di via Botteghelle per mq 7.552);
- adeguamento viabilità esterna a margine dell'ambito del PUA (attuali Via Vialone e Via Botteghelle) di proprietà del Comune per mq 8.882;
- adeguamento viabilità esterna a margine dell'ambito del PUA, all'interno del sub-ambito 43.2, di proprietà del Comune per mq 492;
- viabilità di collegamento tra Via vialone e Via Nazionale delle puglie, su area

- in via di acquisizione da parte del proponente per mq 1.045;
 - strade e marciapiedi all'interno del sub-ambito 43.2 per mq 3.163;
 - -prosecuzione all'esterno dell'ambito 43 dell'asse viario realizzato all'interno del sub-ambito 43.2, di proprietà di terzi per mq 3.440;
 - collegamento di Via Botteghelle con Via Traccia, da realizzarsi all'esterno dell'ambito 43, di proprietà di terzi per mq 26.103;
- e) opere di adeguamento fognario:
- da realizzare nella via Botteghelle per lo smaltimento delle acque nere;
 - per l'immissione delle acque bianche nel canale Sanseverino;
- f) parcheggi pertinenziali per complessivi mq 112.616 così suddivisi:
- per la struttura commerciale e per la struttura per lo svago e il tempo libero mq 64.656;
 - per le aree destinate alla produzione di beni mq 47.960.

Poiché il soggetto privato Proponente non detiene il totale dei valori immobiliari delle aree necessarie per la realizzazione del Piano, si è proceduto alla individuazione del "comparto edificatorio", ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale 16/2004, costituito dall'intero sub-ambito 43.1 e da una porzione delle particelle del sub-ambito 43.2. Le particelle del sub ambito 43.2 soggette al comparto edificatorio sono individuate nell'allegato H - Schema di convenzione. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la superficie lorda di pavimento realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed aree verdi, sono disciplinate dalle Norme di Attuazione del PPE. In particolare in applicazione di tali Norme, le quote edificatorie, vengono così ripartite:

- soggetto Proponente: mq 237.076 - pari al 98,48% del totale delle quote edificatorie;

- soggetti terzi privati: mq 3.163 - pari al 1,52% del totale delle quote edificatorie.

Di conseguenza la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per infrastrutture ed attrezzature pubbliche nonché gli oneri per la loro realizzazione, sono ripartiti tra il soggetto Proponente ed i soggetti terzi privati, come specificato nelle Norme di Attuazione del PPE e nell'allegato H - Schema di convenzione.

3.3 Urbanizzazione primaria – viabilità, parcheggi pubblici, manufatti fognari.

Le urbanizzazioni primarie proposte dal PUA a supporto dell'insediamento nell'area dell'ex deposito magazzini FS prevedono differenti tipologie di opere indicate sulla tavola 7.2 (aggiornamento dicembre 2008) "opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune", e nell'allegato H - Schema di convenzione.

Le urbanizzazioni primarie proposte prevedono la realizzazione di viabilità pubblica, parcheggi pubblici, opere di adeguamento del canale S. Severino.

Gli interventi sulla viabilità si pongono l'obiettivo di realizzare sia una maglia interna, necessaria a garantire accessibilità e mobilità interna all'area, sia alcuni interventi esterni all'area tali da garantire il collegamento della viabilità interna con quella a scala comunale e sovracomunale.

Al fine di analizzare l'impatto delle opere previste dal Pua sulla mobilità dell'area e in particolare le ripercussioni del traffico veicolare indotto dalle opere a realizzarsi sulla viabilità, il proponente ha condotto uno studio trasportistico (all. G) sulla viabilità nell'intorno dell'area di intervento. L'analisi della distribuzione dei flussi di traffico ha evidenziato che nelle ore di punta della mattina e della sera le condizioni di traffico nelle strade in prossimità del nuovo insediamento sono al limite della congestione o in condizioni critiche.

Dallo studio trasportistico del proponente si evince che, nel complesso, il sistema

stradale proposto si pone l'obiettivo di realizzare una maglia stradale più fitta e strettamente connessa con la viabilità cittadina consentendo percorsi alternativi ai flussi già oggi in transito e a quelli previsti dagli attrattori futuri, riducendo il grado di congestione della rete stradale dell'area.

Le suddette tipologie di opere viabilistiche proposte consistono in:

- viabilità di nuovo impianto all'interno del perimetro del PPE, comprensiva dei sottoservizi e della rete della pubblica illuminazione, da realizzare su suoli privati del proponente da cedere all'Amministrazione, per mq 26.116;
- ampliamento di un tratto di strada di via Botteghelle e di via Vialone all'interno della proprietà della Proponente da cedere all'Amministrazione, per mq 7.552, e adeguamento dell'adiacente viabilità comunale già esistente, per mq 8.882, comprensivi dei necessari interventi dei sottoservizi e della rete della pubblica illuminazione con particolare riferimento al manufatto fognario da realizzare nella via Botteghelle per lo smaltimento delle acque nere;
- viabilità all'interno del sub ambito 43.2 in fregio all'autostrada, per mq 3.163;
- adeguamento della viabilità esterna a margine dell'ambito del PUA, all'interno del sub-ambito 43.2, di proprietà del Comune per mq 492;
- viabilità esterna all'ambito 43 di collegamento tra Via vialone e Via Nazionale delle Puglie, su area in via di acquisizione da parte del proponente, per mq 1.045;

Le opere di urbanizzazione, come sopra descritte ed individuate sono da ritenersi necessarie per la valida attuazione del PPE con una stima dei costi delle opere di viabilità a carico del proponente pari a **Euro 8.487.990,00**.

Inoltre, ai fini dell'ottimizzazione dell'accessibilità all'area del Piano, il Proponente ha individuato, d'intesa col Comune, una soluzione viaria migliorativa, la cui realizzazione incide su alcune aree "fuori ambito", di proprietà e /o disponibilità di terzi ed è disciplinata dall'art. 10 della Convenzione. Detta soluzione viaria è costituita dalle seguenti opere:

- prosecuzione all'esterno dell'ambito 43, fino all'incrocio con la strada Nazionale delle Puglie, dell'asse viario realizzato all'interno del sub-ambito 43.2, in fregio all'autostrada, da realizzare in aree di proprietà di terzi, per mq 3.440;
- collegamento di Via Botteghelle con Via Traccia, da realizzarsi all'esterno dell'ambito 43 lungo il tracciato dell'area di sedime della rete FF.SS. dismessa, da realizzare in aree di proprietà di terzi, per mq 26.103.

La stima dei costi a carico del proponente per le opere di viabilità previste nella soluzione viaria migliorativa pari a **Euro 5.307.104,52**.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, il Pua prevede che l'area destinata a parcheggi pubblici a raso, compreso il verde stradale, sia pari a mq. 25.758,00, con una stima dei costi delle opere di viabilità a carico del proponente pari a **Euro 2.805.235,05**.

Il manufatto fognario di nuova realizzazione a carico del proponente consiste in opere di adeguamento per l'immissione delle acque bianche nel canale Sanseverino. Pertanto, previo trattamento delle acque di prima pioggia e previa la realizzazione del collegamento tra la rete dell'area e il canale S. Severino le acque reflue del futuro insediamento troveranno recapito nel citato canale. L'importo delle opere finanziate dal proponente è pari a **Euro 500.000,00**

3.4 Urbanizzazione secondaria – parco urbano

Nella parte acclive a nord-est, già attualmente ricoperta da verde spontaneo il piano propone la realizzazione di un parco con attrezzature sportive, con opportuno modellamento del suolo che suddivide l'area in tre parti a quote differenti. L'organizzazione della superficie prevede che la superficie a quota più alta sia attrezzata a parco con alberature più fitte, percorsi pedonali e ciclabili, aree per giochi bambini, pattinaggio e bocce (con ingresso e parcheggio da via Vialone).

Nell'area mediana è prevista una vasca d'acqua ed un punto di ristoro, e in quella a quota più bassa, campi sportivi, aree aperte con alberature a filari e percorsi pedonali. La superficie destinata dalla proposta di Pua a parco attrezzato è pari a mq 27.597,00 con un costo a carico del proponente pari a **Euro 2.759.448,87**

3.5 Ulteriori contenuti del piano

La documentazione di piano comprende lo Studio trasportistico a supporto degli interventi, (all. G) costituito da una relazione, da un inquadramento territoriale dello stato di fatto con la rete stradale dell'area, un quadro programmatico degli interventi con la rete stradale di progetto, e la rete stradale proposta con planimetrie e sezioni tipo.

Comprende, inoltre, in ottemperanza all'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla legge 447/95, la relazione di impatto acustico (all. O), al fine della verifica della compatibilità del progetto con la zona acustica in cui l'intervento ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta, tra gli elaborati, la Relazione geologica (all. D), l'allegato alla relazione geologica - cartografia della variante al Prg (all. D1), le note integrative alla relazione geologica (All. D - aggiornamento 03/03/09), le note integrative alla relazione geologica (All. D1 - aggiornamento 20/05/09), al fine della verifica delle condizioni che rendono praticabile l'intervento con le caratteristiche del suolo.

Le caratteristiche qualitative e quantitative di massima delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (viabilità comprensiva dei sottoservizi e della rete della pubblica illuminazione, parcheggi pubblici a raso comprensivi del verde stradale, parco urbano, opere per l'adeguamento del canale Sanseverino) sono riportate nel Cronoprogramma e programma di spesa – All 01 Stima dei costi delle opere da cedere al pubblico (all. I), presentato in data 30 dicembre 2008.

In adempimento a quanto previsto dall'art. 37 della Lr 16/04, le società proponenti hanno presentato una bozza di convenzione riguardante le modalità di realizzazione a mezzo procedura ad evidenza pubblica, istruita dal Proponente in qualità di mandatario del Comune di Napoli, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la modalità di realizzazione delle relative opere (all. H), presentato in data 29 dicembre 2008.

In particolare viene proposta la cessione di 120.774 mq di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi 130.148 mq, comprensivi delle opere di viabilità previste nella soluzione viaria migliorativa di cui al punto 3.3 della presente relazione.

4. Valutazione della proposta di piano

In questa sezione vengono riportate le risultanze dell'istruttoria relative al piano precedentemente descritto in ordine ai seguenti aspetti:

- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e delibera di Giunta regionale n. 834 dell'11 maggio 2007) e dal "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*" di cui alla disposizione dirigenziale n°18 del 14 marzo 2008 del Dipartimento Urbanistica;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica comunale vigente (*variante generale al PRG*, approvata con DPGRC n. 323 del 11 giugno 2004);
- conformità alle norme di settore;
- schema di convenzione proposto;
- congruità della relazione sommaria di spesa delle opere pubbliche in cessione.

4.1 Completezza degli elaborati presentati.

Gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative su richiamate per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti.

4.2 Conformità del Pua alla disciplina urbanistica vigente

Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della LRC 16/04, in particolare tra i piani particolareggiati (comma 2 lettera a), di cui alla legge 1150/1942, artt. 13 e 28. Esso non costituisce variante alla disciplina urbanistica introdotta dalla Variante al Prg ed è conforme a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della LR 16/04 (diritto di redazione del piano) in quanto la società proponente è proprietaria di oltre il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi e a tale scopo essa ha fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di provenienza di tale immobile (All. L - atto di proprietà e documentazione catastale).

L'area oggetto di piano è assoggettata alla disciplina urbanistica della zona D (insediamenti per la produzione di beni e servizi) sottozona Db (nuovi insediamenti produttivi di beni e servizi). L'art. 37 delle Norme tecniche di attuazione, relativo alla sottozona Db identifica le parti della città destinate alla produzione di beni e servizi, per le quali è prevista la trasformazione urbanistica. Il piano proposto costituisce uno stralcio dell'ambito n. 43 (magazzini approvvigionamento), disciplinato dall'art. 169 delle norme di attuazione della variante al Prg, che subordina l'attuazione dei relativi interventi alla formazione di un Piano urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina della sottozona Db, con le prescrizioni di cui al punto 2.3-inquadramento urbanistico della proposta.

Tale stralcio è stato individuato ai sensi dell'art. 2 delle norme tecniche di attuazione che espressamente dispone: "La formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quota parte dell'ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito."

La proposta di Pua presentata non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.lgs. n. 42/2004, parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano Camaldoli (Dm 06.11.95) e Posillipo (Dm 14.12.95), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (DPGRC n. 782 del 13.11.03), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (DPGRC n. 3922 del 14.07.04). Non sono compresi i Decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922 abrogata dall'entrata in vigore della legge 1497/1939;

L'area interessata dal Pua rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico (art. 58 delle NdA), come delimitate nella tavola 14 della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

Si precisa ancora che dalla lettura della Tav.-12 Vincoli geomorfologici le aree interessate dal piano sono classificate per la maggiore estensione come area stabile, in piccola parte come area a bassa instabilità e in piccola parte, in corrispondenza di via Vialone, come area a media e alta instabilità, nelle quali in ogni caso il proponente nella proposta definitiva non ipotizza la realizzazione di costruzioni.

La destinazione dell'area, prevista dalla proposta di piano, è pertanto conforme alla disciplina urbanistica vigente.

In merito agli aspetti dimensionali, la superficie complessiva proposta, pari a 105.037 mq di slp è così ripartita:

- attività per la produzione di beni per 63.730 mq di Slp;
- attività per la produzione di servizi per 41.358 mq di Slp;

Tale superficie, che scaturisce dall'applicazione alla superficie fondiaria di mq 150.053,00 dell'indice medio di 0,7 mq/mq, così come definito nell'articolo 169 delle

Norme di Attuazione del Prg, è pertanto conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici, la superficie da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'amministrazione deve corrispondere a quella prevista dall'art. 5 del Dm 1444/68, nella misura rispettivamente, di 80 mq di spazio per 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, per la quota della produzione di servizi, e almeno il 10% dell'intera superficie destinata alla produzione di beni.

Il fabbisogno di spazi pubblici dovuto alla produzione di servizi è pari a 33.086 mq, quello dovuto alla produzione di beni è pari a 14.891 mq. Complessivamente il fabbisogno di standard dovuto risulta pari a 47.977 mq.

Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella tabella a) che segue:

quote	parametro	dati quantitativi		standard mq
		slp	s.t.	
		mq	mq	
produzione servizi	80 mq ogni 100 mq slp	41.358		33.086
produzione beni	10 % sup. territoriale		148.907	14.891
			totale	47.977

tab. a)

A fronte di tale fabbisogno il piano prevede aree per 25.758 mq da destinare a parcheggi pubblici e un'area di 27.597 mq da destinare a parco attrezzato, per complessivi 53.355 mq di standards ex art. 5 Dm 1444/68; **pertanto le superfici per standards cedute dal proponente risultano conformi alle quantità previste per legge**. Le modalità della cessione all'Amministrazione delle suddette attrezzature pubbliche sono regolamentate dall'allegato H - schema di convenzione.

Per quanto riguarda la viabilità, il piano prevede la realizzazione a carico del proponente e la cessione all'Amministrazione con modalità definite nello schema di convenzione, di viabilità di progetto, comprensiva dei sottoservizi e della rete della pubblica illuminazione, sia interna al comparto edificatorio che adiacente per una superficie pari a 37.876 mq. Inoltre il proponente si impegna ad adeguare la viabilità esterna a margine del Pua, di proprietà comunale (attuali Via Vialone e Via Botteghelle e viabilità pubblica nel sub ambito 43.2) per una superficie pari a 9.374 mq. La viabilità complessiva proposta (di nuova realizzazione o di adeguamento) è quindi pari a 47.250 mq e rappresenta il 19,6% della superficie territoriale.

La suddetta percentuale è superiore al 12,5% che questo ufficio, negli indirizzi per il dimensionamento del piano, ha stimato come quella minima indispensabile per garantire il collegamento delle nuove funzioni previste nell'area con le infrastrutture per la mobilità esistenti; inoltre, la realizzazione della maglia stradale proposta, nel suo complesso, contribuisce a realizzare una ricucitura del territorio, riducendo il grado di congestione dell'intera rete stradale dell'area e offrendo alternative di percorso agli attuali flussi in transito sulla rete **e pertanto risulta conforme a quanto richiesto**.

Le opere di viabilistiche suddette sono da ritenersi necessarie per la valida attuazione del PPE. Inoltre, l'eventuale realizzazione e la cessione all'Amministrazione delle urbanizzazioni previste nella "soluzione migliorativa" di cui al punto 3.3 della presente relazione, che impegnano una superficie pari a 29.543 mq, fa sì che gli interventi sulla viabilità raggiungono una superficie complessiva

pari a 76.793 mq.

La rappresentazione planimetria degli interventi sulla viabilità è individuata sulla tavola 7.2 (agg.dic2008) "opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune".

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali. Per verificare la conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali si è accertato il rispetto dell'art. 41-sexties della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, per il quale il piano deve prevedere appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione. Inoltre, per l'attività commerciale, l'art. 6 allegato E della L.R. Campania n. 1/2000 prevede, per le strutture commerciali classificate G2CS, una quantità di parcheggi pari a 3 mq per 1 mq di superficie netta di vendita.

Il calcolo che ne deriva è rappresentato nella tabella b) che segue:

attività	parametro	sup. netta di vendita	volume	dotazione minima parcheggi pertinenziali	superfici previste dal piano
		mq	mc	mq	mq
attività commerciale tipologia G2CS	3 mq per 1 mq superficie vendita	21.000		63.000	63.000
svago e tempo libero	1 mq/10 mc		12.396	1.240	1.656
Produzione di beni	1 mq/10 mc		472.290	47.229	47.960
			totale	111.469	112.616

tab. b)

A fronte del fabbisogno così determinato il piano prevede una superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali pari a mq 112.616, così ripartita:

- mq 64.656 nei piani interrati del centro commerciale;
- mq 47.960 a raso e nei piani interrati degli edifici destinati alla produzione di beni;

che risulta, pertanto, superiore al limite minimo fissato dalle norme in vigore.

Conformità allo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo Siad. Come noto la legge regionale 1/2000 ha affidato ai Comuni il compito di individuare le aree di localizzazione degli insediamenti commerciali, con particolare riguardo alle medie e grandi strutture di vendita, mediante la dotazione di un apposito strumento di intervento per l'apparato distributivo. Il Siad, approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 46 del 9 marzo 2001 ha individuato, sul territorio comunale, tra l'altro, i siti di opportunità per la grande distribuzione. Il piano in esame ricade in un'area individuata dal Siad come sito di opportunità per la grande distribuzione.

Inoltre si mette in evidenza che, come già scritto nel punto 1.2 - *La proposta preliminare*, con nota presentata allo Sportello Unico in data 15/10/2007 prot. SUAP n. 192/es la Società Botteghelle Srl ha presentato domanda di autorizzazione unica per la realizzazione di una grande struttura di vendita – tipologia G2CS –nell'area di intervento della proposta di PUA. Con nota prot. n. 385/D del 26/10/2007 l'ufficio Sportello Unico ha fatto richiesta a questo servizio di informazioni circa l'iter di

approvazione del P.U.A area ex Magazzini Approvvigionamento, presentato dalla società Fingestim s.r.l., in cui era compresa la struttura di vendita.

Con nota di risposta prot. n. 394/D del 5/11/2007 questo servizio comunicava che la richiesta avanzata dalla società Fingestim Srl non era esplicitamente contenuta nel piano presentato, e inoltre tale proposta non risultava compatibile con lo studio di fattibilità relativo all'area in questione, approvato dalla giunta comunale con delibera n. 3206 del 12/10/2004. Pertanto questo ufficio esprimeva sulla richiesta parere negativo.

Successivamente, a seguito della ulteriore documentazione integrativa fornita dalla società proponente e degli approfondimenti svolti sull'argomento con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e del traffico indotto da questo tipo di strutture, questo ufficio informava con nota prot. 79/D del 5 marzo 2008, il vicesindaco dello stato di avanzamento dell'istruttoria del Pua e, in riferimento alla specifica questione della struttura commerciale, comunicava che erano stati forniti dal proponente elementi tali da consentire di riesaminare la proposta del centro commerciale sotto il profilo della compatibilità con lo strumento di pianificazione vigente. Avendo il Vicesindaco, con nota prot. 182/D del 30 aprile 2008, fatte proprie le valutazioni di cui alla citata nota prot 79/D, questo ufficio ha comunicato al Servizio Sportello Unico di considerare superato il parere contrario già espresso, onde consentire al suddetto sportello il prosieguo dell'iter istruttorio di sua competenza relativo alla domanda in oggetto.

Pertanto, in merito agli aspetti funzionali e dimensionali ed al soddisfacimento degli standard urbanistici, il piano presentato risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente, nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate:

- la localizzazione dei parcheggi interrati previsti negli edifici destinati alla produzione di beni dovrà tenere conto delle indicazioni previste nel grafico dell'allegato D - *note integrative alla relazione geologica* (aggiornamento 03/03/09), dove sono evidenziate le aree nelle quali è possibile realizzare solo tipologie di capannoni per la produzione di beni senza piani interrati;
- la superficie di vendita destinata all'alimentare ricadente all'interno della struttura commerciale classificata G2CS non deve superare 4.000 mq;
- per quanto riguarda l'immissione del collettore di acque bianche nel canale S. Severino, l'autorizzazione del consorzio di bonifica alle Paludi di Napoli e Volla dovrà essere acquisita prima dell'affidamento della progettazione definitiva degli interventi;
- i progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere trasmessi al Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione strade, illuminazione pubblica e sottoservizi per il parere di competenza.

4.3 Osservazioni e prescrizioni

La Soprintendenza per i beni archeologici delle province di Napoli e Caserta a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. 254/D del 5 giugno 2007, con nota nostro prot. 77/D del 5 marzo 2008 (**all. 2**) ha espresso parere favorevole con la prescrizione che, prima di avviare le opere di progettazione definitiva per la trasformazione dell'area, sia effettuata una serie di indagini preliminari, volte a verificare la consistenza archeologica del sottosuolo e a tal fine si concorda col programma formulato nella Relazione Archeologica. La Soprintendenza fa inoltre presente che le dette indagini dovranno essere effettuate da ditte con personale esperto nel campo archeologico, accreditate presso essa, il cui elenco è

consumabile sul sito Web, mentre per eseguire i carotaggi ed altre indagini geo-archeologiche è allegato al parere l'elenco delle ditte accreditate.

Il Servizio Ambiente – U.O.I. agenti fisici inquinanti Rumore e vibrazioni, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio in merito agli aspetti relativi all'impatto ambientale e acustico, prot. 228/D del 9 maggio 2007, con nota nostro prot. 78/D del 5 marzo 2008 (**all. 3**) ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni che riguardano:

- prima dell'inizio dei lavori, l'acquisizione della autorizzazione in deroga per i cantieri edili;
- al collaudo dell'intervento e comunque prima dell'avvio delle attività produttive:
 - la caratterizzazione acustica degli impianti posti a servizio delle tipologie edilizie previste dal Pua;
 - la verifica del rispetto dei valori limite assoluti e differenziali di cui al Dpcm 14.11.97;
 - la verifica dei requisiti acustici passivi di fonoisolamento di cui al Dpcm 05.11.97;
 - l'eventuale realizzazione di opere di risanamento finalizzate al rispetto delle normative vigenti in materia di acustica ambientale.

Il Servizio ambiente a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. 381/D del 19 ottobre 2007, ha espresso parere con nota nostro prot. 118/D del 28 marzo 2008 (**all. 4**) contenente indicazioni sull'eventuale attività di caratterizzazione e bonifica dell'area in oggetto. Tale argomento è stato oggetto di chiarimenti con il servizio ambiente e questo ufficio ha precisato che nello schema di convenzione, parte integrante del piano da approvare, è compreso l'art. 17 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente, che prescrive obblighi e impegni del proponente sul tema in oggetto. Nel caso in esame il proponente quindi con l'approvazione del piano e preliminarmente alla successiva fase progettuale, viene impegnato a procedere alle indagini e all'eventuale bonifica ai sensi del decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m. Il Dipartimento Ambiente del Comune di Napoli seguirà l'intervento nella fase attuativa per gli aspetti riguardanti la bonifica. Il suddetto Dipartimento si è espresso favorevolmente circa le disposizioni contenute nell'art. 17 della convenzione sopra citato, chiedendo per le vie brevi di eliminare il riferimento al solo Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, facendo più in generale riferimento per gli eventuali interventi di bonifica, "alle norme in materia".

Il Servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. 193/D del 20 aprile 2007, con nota prot. 926 del 9 agosto 2007 (**all. 5**) ha espresso parere su la proposta preliminare del Pua L'esame svolto dal Servizio Pianificazione e progettazione delle infrastrutture di trasporto ha riguardato la conformità del progetto alle indicazioni e ai principi espressi dalla pianificazione integrata dei trasporti e del territorio contenuti nei documenti di pianificazione e programmazione dei trasporti già approvati dall'amministrazione comunale (piano comunale dei trasporti, piano della rete stradale, piano delle cento stazioni).

Con il suddetto parere il Servizio infrastrutture ha formulato alcune osservazioni riguardanti le opere di urbanizzazione primaria, relative ai seguenti aspetti:

- a) accessibilità al sistema su ferro e organizzazione e qualità dell'impianto viario;
- b) elaborati di progetto e relativi contenuti;
- c) aspetti contrattuali e gestionali.

Successivamente alla presentazione da parte della società Fingestim Srl della proposta definitiva del Pua per adeguarla alle richieste di integrazione e alle

osservazioni presentate dagli uffici, e a seguito dell'incontro svoltasi presso il Dipartimento urbanistica il 1 ottobre 2008, il Servizio infrastrutture, con nota nostro prot. 378/D del 22 ottobre 2008 (**all. 6**) ha espresso parere favorevole sulla proposta di Pua formulando alcune osservazioni e indicazioni progettuali. Tali osservazioni e indicazioni progettuali, così come già quelle esposte nel parere del 9 agosto 2007 sulla precedente proposta di Pua, si propongono l'obiettivo di garantire un'adeguata accessibilità dall'impianto urbano proposto al sistema del trasporto pubblico, su ferro e su gomma, e da quello privato.

Nell'esaminare la proposta definitiva del Pua alla luce delle richieste formulate con la nota n. 926 del 9 agosto 2007, il Servizio infrastrutture ricorda che le osservazioni riguardavano i tre aspetti sopraccitati.

Rispetto al primo punto, la proposta di Pua ha recepito la richiesta di prevedere un nuovo collegamento tra l'area centrale del Pua e la via Vialone, mentre si evince una diversa organizzazione degli edifici in rapporto alla progettazione della strada, in relazione sia alla previsione di fronti stradali che a una diversa distribuzione delle aree da destinare a parcheggio.

Riguardo al secondo punto, non viene riscontrata in nessun elaborato l'individuazione del "perimetro complessivo dell'intervento, composto dall'area del sub ambito 43.1, coincidente con il confine della proprietà del proponente, e dell'area di intervento esterna a tale perimetro". Rispetto a tale individuazione, nel parere precedente si chiedeva, di conseguenza di individuare le opere di urbanizzazione, le aree da cedere, i riferimenti catastali, ecc.

Riguardo alla specificazione dei regimi giuridici dei suoli, l'ufficio ritiene che vada integrata la planimetria 07.2, per indicare, su un'unica planimetria catastale aggiornata, "l'area relativa alle opere di urbanizzazione, suddivisa in aree di proprietà comunale, aree di proprietà pubblica di altri soggetti, aree di proprietà del proponente da cedere al comune e aree di proprietà privata di altri soggetti da espropriare". Infine, rispetto agli aspetti contrattuali e gestionali, non essendo stato trasmesso lo schema di Convenzione, il Servizio infrastrutture conclude che non è possibile dar seguito alle osservazioni formulate in proposito.

Pertanto, nel ribadire le osservazioni e le richieste già formulate nella nota n. 926 del 9 agosto 2007, viene osservato che, dal punto di vista dell'accessibilità, il progetto definisce unicamente le infrastrutture a servizio del trasporto privato, ovvero la viabilità e le aree per la sosta, trattandosi di un intervento organizzato e strutturato prevalentemente in funzione di un uso automobilistico. Il Servizio infrastrutture ribadisce la richiesta formulata nel precedente parere chiedendo di illustrare il rapporto esistente tra l'organizzazione degli edifici e l'impianto viario, attraverso l'indicazione degli accessi pedonali e veicolari, dei recinti e dei percorsi stradali di connessione tra le funzioni del Pua e il sistema del trasporto ferroviario, sia attuale che futuro.

In ultimo viene segnalato che la parte di viabilità proposta all'esterno del Pua, posta in corrispondenza del sedime dismesso del binario ferroviario di approvvigionamento ai Magazzini Fs, interferisce con le decisioni derivanti dalla procedura di approvazione del progetto esecutivo relativo agli *interventi per la realizzazione del ramo di penetrazione urbana della tratta dell'Alta Velocità Roma - Napoli, dal km. 216 fino a Napoli Centrale, compresa la linea di collegamento Nord-Sud con i connessi potenziamenti del Nodo di Napoli e delle linee afferenti.*

Nella conferenza di servizi del 21 gennaio 2009, l'arch. Camerlingo ha ribadito le osservazioni e le richieste già formulate nei pareri trasmessi al Responsabile del procedimento, con le note n. 926 del 9.08.07 e n. 1130 del 21.10.2008, ricordando che il Pua di Botteghele è stato esaminato rispetto alla dotazione infrastrutturale attuale e futura. A tal fine, ha evidenziato la necessità che l'impianto urbano proposto sia conforme ai principi e ai contenuti del Piano comunale dei trasporti, del

Piano della rete stradale primaria e del Piano delle cento stazioni.

In riferimento agli elaborati riguardanti la viabilità, si è ribadito nella conferenza di servizi che ulteriori verifiche sono rinviate alle successive fasi di approfondimento progettuale, dal momento che il progetto delle infrastrutture da allegare alla proposta di Pua deve essere un progetto preliminare. A tal proposito, in conferenza l'arch. Dispoto ha richiamato lo schema di convenzione, parte integrante del piano da approvare, e in particolare l'articolo 8-*progettazione delle Opere di Urbanizzazione* capo IV - obblighi del proponente in relazione alla progettazione della convenzione, che così recita: " *Il Proponente si impegna nei confronti del Comune di Napoli a progettare e ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione, in conformità ai progetti presentati. Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di indirizzare il Progetto Definitivo ed il Progetto Esecutivo delle sopra richiamate opere con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico del Proponente l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune di Napoli stesso*".

Il Servizio Sicurezza geologica e sottosuolo, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio in merito agli aspetti relativi alla sicurezza geologica, prot. 408/D del 10 novembre 2008, con nota nostro prot. 459/D del 4 dicembre 2008 (**all. 7**), constatato che non ricadono manufatti che prevedono incremento di volume all'interno delle perimetrazioni dei vincoli geomorfologici (Alta e Media Instabilità), di cui alla cartografia redatta ai sensi della LR. 9/83 - Carta della Stabilità, ha espresso parere favorevole, subordinando lo stesso all'osservanza delle prescrizioni sotto indicate:

- che sia prevista, preliminarmente alle fasi di movimento terra, la realizzazione di opportune opere di contenimento a protezione dei fronti di scavo;
- che sia prevista la realizzazione di opportune opere di raccolta e allontanamento delle acque pluviali e meteoriche dal sito, convogliando le stesse nella rete fognaria comunale;

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

- che le fondazioni della costruenda opera, scelte in modo opportuno in termini di dimensionamento e di profondità di attestamento, non procurino sollecitazioni alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essa contigui evitando ogni sconfinamento di manufatti (pali, tiranti, etc.) in proprietà aliene, pubbliche e/o private; nello specifico si prescrive che non possono essere usati tiranti che invadano proprietà aliene e che potrebbero determinare variazioni degli stati tensionali dei terreni di fondazione di quest'ultime;
- di proteggere con opportune opere provvisorie gli scavi durante la fase di realizzazione dell'opera, prevedendo altresì efficaci sistemi di drenaggio delle acque;
- in considerazione della presenza di edifici, ubicati a ridosso del sito di intervento, andrà realizzato un opportuno programma di monitoraggio, con il quale, attraverso controlli periodici si valuti l'interazione tra l'opera a farsi e l'edificato circostante;
- la realizzazione di un'idonea canalizzazione ed un efficace sistema di drenaggio per consentire il libero deflusso delle acque di corrivazione superficiali;
- le variazioni dello stato tensionale indotte dall'opera progettata andranno contenute all'interno della proprietà del richiedente;
- di porre particolare attenzione allo smaltimento delle acque pluviali, verificando le quote di recapito, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di allagamento.

Il Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio in merito agli aspetti

connessi alla verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria, prot. 370/D del 15 ottobre 2008, con nota nostro prot. 463/D del 12 dicembre 2008 (**all. 8**), ha espresso parere favorevole, subordinato all'adeguamento alle seguenti prescrizioni:

- che sia previsto nell'ambito delle opere di attuazione comprese nell'ambito 43, la costruzione della fogna bianca e nera, lungo la parte interessata di via Botteghelle da realizzarsi in uno con il previsto allargamento e riqualificazione della sede stradale;
- per il parere definitivo occorre acquisire i grafici del progetto definitivo della rete con indicazione delle portate che saranno addotte alla rete esterna al complesso.

Inoltre, per quanto riguarda l'immissione del collettore di acque bianche nel canale S. Severino, il Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici, non avendo competenze in merito, evidenzia la necessità di acquisire l'autorizzazione dal Consorzio di bonifica alle Paludi di Napoli e Volla.

Il Servizio Commercio al dettaglio a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot 457/D del 4 dicembre 2008, ha espresso con nota nostro prot. 478/D del 23 dicembre 2008 (**all. 9**) parere favorevole, dichiarando che non si rilevano motivi ostativi ai fini di una favorevole valutazione del piano. Nel parere viene precisato che la prevista struttura di grande distribuzione è localizzata su un'area ricadente in zona dichiarata compatibile con tale collocazione dallo Strumento comunale d'intervento approvato con Delibera Consiliare n..46/2001. Tale parere favorevole è stato ribadito dal dirigente del Servizio Commercio al dettaglio nella Conferenza dei servizi indetta con nota prot. 472/D del 18 dicembre 2008, per il giorno 21 gennaio 2009.

L'ASL Napoli 1 Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, competente in merito agli aspetti sanitari, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. n. 381/D del 23 ottobre 2008, con nota nostro prot. 34/D del 13 febbraio 2009 (**all. 10**) ha espresso parere preventivo di massima favorevole prescrivendo che, all'atto della richiesta dei pareri igienici sanitari per le strutture che si andranno a realizzare, alla documentazione deve essere allegata la bonifica delle strutture fuori terra, la caratterizzazione dei suoli e l'eventuale loro bonifica, nel rispetto di quanto riportato nel D. Lgs 152/06, nonché la relazione sulla valutazione di impatto acustico ambientale.

Il Servizio Gestione del verde pubblico, a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. 472/D del 18 dicembre 2009, con nota nostro prot. 34/D del 21 gennaio 2009 (**all. 11**), ha espresso parere favorevole, subordinato, nelle successive fasi di progettazione, all'adeguamento alle seguenti prescrizioni:

- si osserva incongruenza tra la tavola E03, specifica per gli alberi oggetto di conservazione, e la planimetria generale di progetto. In questo si rilevano inoltre situazioni di incompatibilità tra le opere prospettate e l'obiettivo di preservare alcuni elementi vegetali. In sede di definitivo il piano di salvaguardia dovrà tener conto degli elementi di progetto incompatibili, comprese le modifiche di quota, i tracciati dei sottoservizi e le esigenze materiali di cantiere;
- in merito alle articolate modalità di gestione, demandata a diversi uffici, è necessario che l'area attrezzata per lo sport sia fisicamente divisa dall'area parco. Gli accessi alle strutture pubbliche devono aprirsi preferibilmente sulla viabilità pubblica. Se non risulta possibile dovrà essere accesa una servitù di passaggio a tempo indeterminato, ampliabile secondo necessità;

- se l'area destinata a verde pubblico è da ascrivere al patrimonio comunale, dovrà essere opportunamente recintata e l'esercizio di ristoro è da collocare al margine, al di fuori del perimetro e con accesso indipendente;
- per la sicurezza dell'utenza minorile il *Laburnum anagyroides* va sostituito con specie priva di parti tossiche;
- il progetto esecutivo dovrà essere preventivamente vagliato dai Servizi preposti alla gestione.

Il Servizio realizzazione parchi a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. 458/D del 4 dicembre 2008, ha espresso con nota nostro prot. 14/D del 21 gennaio 2009 (**all. 12**) parere favorevole con le seguenti indicazioni:

- nelle fasi successive del procedimento devono essere chiariti i sistemi e le modalità di manutenzione della parte pubblica in special modo per quanto riguarda il laghetto artificiale;
- in considerazione del fatto che si tratta di un'opera ad uso pubblico si chiede di interloquire con i proponenti nelle successive fasi della progettazione e nella fase di esecuzione dell'opera allegando, alcune raccomandazioni inerenti la progettazione e la realizzazione di aree verdi urbane.

Il Servizio Traffico e viabilità a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio, prot. 409/D del 10 novembre 2008, ha espresso con nota nostro prot. 16/D del 21 gennaio 2009 (**all. 13**) parere favorevole a condizione che:

- venga elevato il livello di accessibilità pedonale dell'intero intervento, prevedendo brani urbani qualificati e vivaci;
- per il superamento di dislivelli di quota vengano previsti adeguati accorgimenti per garantire la mobilità di soggetti portatori di disabilità motorie;
- vengano previste, all'esterno della carreggiata stradale, fermate del trasporto pubblico locale;
- venga mantenuta negli spazi pubblici la continuità del percorso pedonale, prevedendo almeno m. 2,00 di marciapiede libero, al netto di fasce arboree ed elementi di arredo o di servizio e l'organizzazione della sede stradale sia conforme alle prescrizioni del DM 2001 - norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
- vengano previsti in prossimità delle intersezioni, attraversamenti pedonali;
- vengano realizzate, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, rampe per facilitare la mobilità dei soggetti portatori di handicap motori, i cui dislivelli siano segnalati con variazioni cromatiche, che rechino a pavimento segnali (sistema LOGES) o altri segnali di pericolo a tutela dei soggetti non vedenti;
- i varchi carrai distino almeno m. 12,00 dalle intersezioni o dalle rotatorie;
- in corrispondenza dei varchi carrai:
 - vengano adottati di sistemi di apertura automatica degli sbarramenti materiali posti a protezione della proprietà, arretrati di almeno metri 5 (cinque), allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso e siano utilizzati sistemi di segnalazione luminosa e acustica di avviso di apertura degli sbarramenti di cui sopra;
 - venga conservata la continuità del marciapiede, in corrispondenza dei varchi di cui al punto precedente, mantenendo lo stesso a livello del marciapiede e riducendo lo scivolo di accesso per le auto in corrispondenza della cordatura del marciapiede.

Il Servizio Traffico e viabilità chiede inoltre di esaminare il progetto nei successivi gradi di approfondimento progettuale, per il parere di competenza.

L'Autorità di bacino nord-occidentale della Campania, a seguito della richiesta di

parere da parte di questo ufficio, prot. n. 467/D del 17 dicembre 2008, con delibera n. 211 del 5 maggio 2009 nostro prot. 145/D del 12 maggio 2009 (**all. 14**), ha espresso parere favorevole, con le seguenti prescrizioni per la fase esecutiva di progetto:

- dovrà essere effettuata la verifica idraulica del sistema di smaltimento delle acque di pioggia considerando un periodo di ritorno pari almeno a $T=20$ anni;
- la verifica di congruità dei recapiti finali delle acque di pioggia e reflue dovrà essere effettuata dall'Ente Gestore degli stessi,
- dovrà essere previsto un sistema di riutilizzo delle acque meteoriche, per il principio della razionalizzazione dell'impiego delle risorse idriche, in ottemperanza ai D. Lgs.vo 152/2006 e alla Delibera di Giunta Regionale n. 659 del 18/04/2007 pubblicata sul BURC n. 33 del U/06/2007 alla quale dovrà farsi riferimento anche relativamente agli aspetti di permeabilità delle aree esterne;
- il progetto dovrà evitare l'interferenza diretta con la circolazione delle acque sotterranee come evidenziato nella relazione geologica integrativa inviata;
- dovrà essere redatto un apposito piano di caratterizzazione dell'area finalizzato alla verifica dell'assenza delle sostanze inquinanti e alla eventuale bonifica dei suoli;
- alla luce della pubblicazione delle nuove "Norme Tecniche delle Costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008, pubblicate sulla G.U.R.I. del 04/02/2008 l'Amministrazione Proponente dovrà verificare, ai sensi dell'art. 20 della Legge 31/2008 (Decreto milleproroghe), se per gli interventi e le opere proposte debba essere applicata la nuova normativa, nel qual caso gli studi geologici e geotecnici, le verifiche geotecniche e il dimensionamento delle strutture dovranno essere adeguati a quanto previsto dal suddetto D.M. 14/01/2008."

Il Settore Provinciale del Genio Civile, Area generale di Coordinamento, Lavori Pubblici – Opere Pubbliche della Regione Campania a seguito della richiesta di parere da parte di questo ufficio in merito agli aspetti relativi alla compatibilità sismica, prot 125/D del 23 aprile 2009, ha espresso, con nota nostro prot. 183/D del 16 giugno 2009 (**all. 15**) parere favorevole di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83 e art. 89 del Dpr 380/2001 in quanto le previsioni urbanistiche del piano *"..... sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche riportate nella documentazione prodotta, fatto salvo l'obbligatorietà dell'approfondimento delle indagini geognostiche, geofisiche e geotecniche di carattere puntuale, da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva del progetto"*.

In merito allo schema di convenzione, i proponenti si impegnano alla cessione, in favore del Comune di Napoli ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di aree per complessivi mq 91.231,00. Le aree da cedere sono tutte destinate alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e vengono indicate nell'allegato 4/b della convenzione e sulla tavola 7.2-opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune".

Inoltre i proponenti si obbligano alla realizzazione ed al trasferimento delle opere di urbanizzazione previste (nuova viabilità pubblica, adeguamento viabilità pubblica esistente, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, l'adeguamento del canale Sanseverino), per complessivi mq 100.605,00, comprensivi dell'adeguamento della viabilità pubblica esterna a margine dell'ambito del PUA con i relativi interventi dei sottoservizi e della rete della pubblica illuminazione. Le opere di viabilistiche suddette sono da ritenersi necessarie per la valida attuazione del PPE.

Inoltre, ai fini dell'ottimizzazione dell'accessibilità all'area del Piano, il Proponente ha individuato, d'intesa col Comune, una soluzione viaria migliorativa, la cui realizzazione incide su alcune aree "fuori ambito", di proprietà e /o disponibilità di

terzi, disciplinata dall'art. 10 della Convenzione. Detta soluzione viaria, ove attuata, incrementa la viabilità di mq 29.543,00, portando la superficie complessiva delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie previste dal Pua previste a mq 130.148,00.

Pertanto si ritiene che lo schema di convenzione proposto risulti rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte dei proponenti, degli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/68.

Congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione. Il costo, stimato dai proponenti, delle opere di urbanizzazione da ritenersi necessarie per la valida attuazione del PPE è complessivamente pari a **€ 14.675.545,25**.

I suddetti costi delle urbanizzazioni (di cui alla stima dell'all.I-stima costi delle opere da cedere al pubblico) risultano maggiori rispetto a quelli risultanti dai costi parametrici riportati nella Relazione della *variante* (aggiornati secondo l'ultimo indice ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferito al periodo gennaio 1999 – dicembre 2008), pari a € 14.473.029,56.

Inoltre se si dovessero conseguire le condizioni per attuare la soluzione viaria migliorativa di cui sopra, disciplinata dall'art. 10 della Convenzione, il costo, stimato dai proponenti, delle opere di urbanizzazione si incrementa di € 5.307.104,52 per un importo complessivo pari a **€ 19.982.649,77**. Anche in questa ipotesi l'importo delle urbanizzazioni risulta maggiore rispetto a quello risultanti dai costi parametrici riportati nella Relazione della variante (aggiornati con le modalità di cui sopra), pari a € 19.748.227,34.

4.4 Conclusioni

In conclusione si ritiene, per i motivi sopra esposti ed anche in considerazione dei pareri acquisiti, che non sussistono elementi ostativi all'adozione del piano particolareggiato presentato, con le osservazioni e prescrizioni riportate nei punti 4.2-Conformità del Pua alla disciplina urbanistica vigente. e 4.3-Osservazioni e prescrizioni.

Il responsabile di P.O.
arch. Giuseppe Runfola

Il responsabile del procedimento
arch. Giovanni Dispoto