

864  
15-10-12



COMUNE DI NAPOLI

ORIGINALE

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SITO UNESCO

Servizio pianificazione urbanistica esecutiva

Proposta di delibera prot. n° 2 del 12/10/2012

Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....

Annotazioni .....

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 763

**OGGETTO:** Approvazione, ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 249 del 12/04/2012 "Direttiva agli uffici in merito all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio", del documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 "Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli (lotti residenziali e per la produzione di beni e servizi).

Il giorno 23.01.2012....., nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 11 Amministratori in carica:

**SINDACO:**

Luigi de **MAGISTRIS**

P

**ASSESSORI:**

Tommaso **SODANO**

P  
P  
P  
Assente  
P  
P

Sergio D'ANGELO

Luigi DE FALCO

Antonella DI NOCERA

Anna DONATI

Marco ESPOSITO

Alberto **LUCARELLI**

P  
P  
P  
Assente  
P  
P

Salvatore **PALMA**

Annamaria **PALMIERI**

Enrico **PANINI**

Giuseppina **TOMMASIELLI**

Bernardino **TUCCILLO**

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: Sindaco Luigi de Magistris

Assiste il Segretario del Comune: Sr. Gaetano Torturo

IL PRESIDENTE

SECRETARIO GENERALE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

Premesso che:

- in data 16/05/2005 con delibera di Consiglio Comunale n. 40 è stata approvato il Piano Urbanistico Esecutivo (Pue) di Coroglio-Bagnoli;
- la Bagnolifutura S.p.A. di Trasformazione Urbana è il soggetto attuatore del Pue di Coroglio-Bagnoli, così come indicato all'art. 2 delle norme tecniche di attuazione del Pue;
- le previsioni del Pue sono state parzialmente modificate con due varianti urbanistiche redatte dalla Bagnolifutura S.p.A. ed approvate con delibere di Giunta Comunale n. 497/2010 e n. 561/2011;
- la Bagnolifutura S.p.A., ha pubblicato in data 30/04/2012 sulla G.U. n. 49 un "avviso esplorativo per la raccolta di manifestazioni di interesse per l'acquisto di n. 4 lotti di suoli edificabili ricadenti nell'Area Tematica 2 del Pue di Coroglio-Bagnoli"
- tali n. 4 lotti sono stati individuati dalla Bagnolifutura, ai sensi dell'art. 14, comma 5 delle norme tecniche di attuazione del Pue che consente al soggetto attuatore di poter suddividere l'area in unità minime di intervento;
- i quattro lotti posti in vendita, che corrispondono ad altrettante unità minime di intervento, sono così individuati nel citato avviso:
  - ✓ lotto 1 - superficie fondiaria di circa 16.300 mq e diritti edificatori pari a 80.191 mc, ripartiti in 38.656,5 mc di residenze e 41.534,5 mc di produzione di beni e servizi;
  - ✓ lotto 2 - superficie fondiaria di circa 16.500 mq e diritti edificatori pari a 55.191 mc, ripartiti in 38.656,5 mc di residenze e 16.534,5 mc di produzione di beni e servizi;
  - ✓ lotto 3 - superficie fondiaria di circa 16.000 mq e diritti edificatori pari a 55.191 mc, ripartiti in 38.656,5 mc di residenze e 16.534,5 mc di produzione di beni e servizi;
  - ✓ lotto 4 - superficie fondiaria di circa 16.300 mq e diritti edificatori pari a 55.191 mc, ripartiti in 38.656,5 mc di residenze e 16.534,5 mc di produzione di beni e servizi;
- il medesimo avviso esplorativo stabilisce che "scaduto il termine della presentazione delle domande, Bagnolifutura trasmetterà le lettere di invito a coloro che, avendo dichiarato di possedere i requisiti richiesti, abbiano manifestato interesse all'acquisto dei lotti";
- nella delibera di Giunta Comunale n. 248 del 12/04/2012 "Direttiva agli uffici in merito all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio" si è stabilito di "incaricare il dipartimento pianificazione urbanistica, d'intesa con la società di trasformazione urbana Bagnolifutura S.p.A., dell'elaborazione di un documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Coroglio-Bagnoli";
- tali ulteriori indicazioni planovolumetriche devono essere conformi alle norme tecniche di attuazione del Pue vigente non potendone in alcun modo costituire variante, come precisato nella delibera n. 248 del 12/04/2012;
- ai sensi dell'art. 4 dello Statuto della Società, la Bagnolifutura SpA "ha per oggetto la progettazione e la realizzazione di interventi di trasformazione urbana, nel territorio del Comune di Napoli, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti";

Considerato che:

- in ossequio a quanto previsto dalla citata delibera e tenuto conto dei compiti e delle attività svolte dalla Bagnolifutura come sopra richiamate, sono stati svolti incontri tra i tecnici del Dipartimento di pianificazione urbanistica — attuale Direzione pianificazione e gestione del territorio - Sito Unesco — e quelli della Bagnolifutura S.p.A. al fine di delineare le ulteriori

M. SEGRETARIO GENERALE

h

indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi agli interventi nell'Area Tematica 2 del Pue (lotti residenziali e per la produzione di beni e servizi);

- la Bagnolifutura ha trasmesso alla Direzione Pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco con PG/2012/775446 del 11/10/2012 il documento, d'intesa con gli uffici comunali, contenente le ulteriori indicazioni planovolumetriche previste dalla delibera di Giunta Comunale n. 248/2012, che è parte integrante della presente delibera.

Precisato che:

- il documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 "Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli (lotti residenziali e per la produzione di beni e servizi) non costituisce in alcun modo variante al Pue.

Si allegano – quale parte integrante e sostanziale del presente atto – i seguenti documenti, composti, complessivamente, da n. 13 pagine, progressivamente numerate e siglate dai Dirigenti proponenti:

Allegato 1 – Lettera di trasmissione della Bagnolifutura PG/2012/775446 (pag. 1);

Allegato 2 – Documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 "Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli (lotti residenziali e per la produzione di beni e servizi) (da pag. 2 a pag. 13).

Visti tutti gli elaborati che costituiscono parte integrante della presente delibera

*La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Direttore della Direzione pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco e dal Dirigente del Servizio pianificazione urbanistica esecutiva sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, gli stessi dirigenti qui di seguito sottoscrivono*

Il Direttore della Direzione pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco  
arch. Giancarlo Ferulano

Il Dirigente del Servizio pianificazione urbanistica esecutiva  
arch. Laura Travaglini

**CON VOTI UNANIMI**

**DELIBERA**

1. Approvare, ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 248 del 12/04/2012 "Direttiva agli uffici in merito all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio", il documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 "Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli (lotti residenziali e per la produzione di beni e servizi).

Il Direttore della Direzione pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco  
arch. Giancarlo Ferulano

**Segue dichiarazione di esecuzione  
immediata su intercalare allegato**

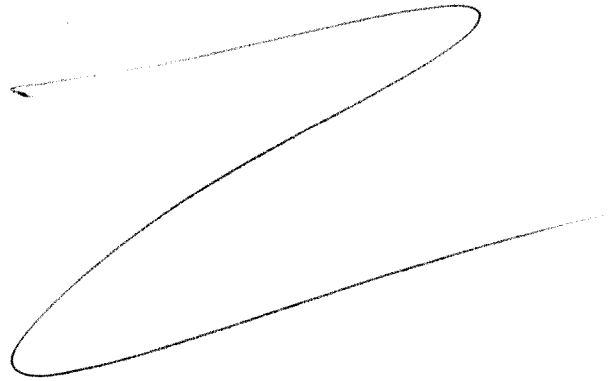
Il Dirigente del Servizio pianificazione urbanistica esecutiva  
arch. Laura Travaglini

L'Assessore all'Urbanistica  
(arch. Luigi De Falco)

U. SEGRETARIA COMUNALE

SEGUE: Deliberazione di Giunta Comunale n° 763 del **23 OTT. 2012**

4



LA GIUNTA

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall' art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/ 2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata.

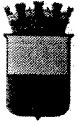
Con voti UNANIMI

DELIBERA

Di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuare le determinazioni.  
Letto. confermato e sottoscritto

IL **SINDACO**  
*Luigi de Magistris*

IL **SEGRETARIO GENERALE**  
*[Handwritten Signature]*



COMUNE DI NAPOLI

5

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 02 DEL 12/10/2012 AVENTE AD  
OGGETTO:

Approvazione, ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 249 del 12/04/2012 "Direttiva agli uffici in merito all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio", del documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 "Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli (lotti residenziali e per la produzione di beni e servizi).

Il Direttore della Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio – Sito UNESCO arch. Giancarlo Ferulano e il Dirigente del Servizio Pianificazione esecutiva arch. Laura Travaglini esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: favorevole.

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi.

Addì 12/10/2012

Il Direttore della Direzione pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco  
arch. Giancarlo Ferulano

Il Dirigente del Servizio pianificazione urbanistica esecutiva  
arch. Laura Travaglini

Le presunte proposte non ha rilevanza contabile  
ai sensi dell'art. 48 del decreto legislativo 267/2000,  
così come modificato dal decreto legge 174/2012.

IL RAGIONIERE GENERALE

6

## OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Col provvedimento sottoposto all'esame della Giunta Comunale, si propone di approvare, ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 248 del 12.04.2012, il "documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area tematica 2 "Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli (lotti residenziali e per la produzione di beni e servizi)".

I dirigenti proponenti hanno espresso il parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, come modificato dal decreto legge 10 ottobre 2012, n. 174, con la sintetica espressione "Favorevole", cui fa seguito la dichiarazione che "la presente deliberazione non comporta impegno di spese né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi".

Il Ragioniere Generale ha attestato che la proposta "non ha rilevanza contabile ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000, così come modificato dal decreto legge n. 174/2012".

Dalle motivazioni e dalle dichiarazioni espresse nella parte narrativa, redatta con attestazione di responsabilità dai dirigenti proponenti, risulta (tra l'altro):

- che nella delibera di Giunta Comunale n. 248 del 12.04.2012 era previsto di "incaricare il dipartimento pianificazione urbanistica, d'intesa con la società di trasformazione urbana Bagnolifutura S.p.A., dell'elaborazione di un documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Coroglio-Bagnoli";
- che Bagnolifutura S.p.A. ha individuato le unità minime di intervento (quattro lotti) e le ha fatte oggetto di un "avviso esplorativo per la raccolta di manifestazioni d'interesse per l'acquisto";
- che, d'intesa tra Bagnolifutura S.p.A. e i competenti Uffici comunali, è stato redatto "il documento" del quale si chiede l'approvazione;
- che "il documento" stesso "non costituisce in alcun modo variante al Pue".

Sottolineando che i proponenti dichiarano l'atto senza natura di variante e lo presentano come ricadente nella sfera di competenza della Giunta, si richiamano le osservazioni alla deliberazione di Giunta comunale n.248 del 12 aprile 2012 e si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dai dirigenti che sottoscrivono la proposta, con particolare riguardo alla completezza dell'istruttoria, alla conformità della proposta stessa alla specifica normativa di settore, nonché alla coerenza delle scelte rispetto agli atti di regolazione e di pianificazione approvati e all'idoneità delle stesse in relazione alle finalità che l'Ente intende perseguire.

~~VISTO:  
Il Sindaco  
Luigi de Magistris~~

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Gaetano Virtuoso

23.X.12

6 7

## OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Compatibilmente con i ristretti limiti di tempo a disposizione, rispetto al momento cognitivo degli atti di cui si propone l'approvazione, si osserva che la proposta:

- riguarda l'espressione di indirizzi in merito all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio;
- riporta, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, il parere di regolarità tecnica dei dirigenti proponenti espresso con la locuzione "favorevole", cui fa seguito la specificazione che "la presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi";
- è stata sottoscritta dai dirigenti proponenti con attestazione di responsabilità in ordine alla veridicità e fondatezza degli atti e dei fatti richiamati nella parte narrativa della proposta stessa e delle dichiarazioni espresse;
- è motivata dalla circostanza che "la Bagnolifutura S.p.A. ha l'esigenza di procedere alla pubblicazione di un nuovo bando di gara per la vendita di una parte dell'Area Tematica 2 della Variante al Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli".

Richiamando il valore di indirizzo politico-amministrativo dell'atto proposto, si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dai dirigenti che sottoscrivono la proposta, con particolare riguardo alla completezza dell'istruttoria, alla conformità della proposta stessa alla specifica normativa di settore, nonché alla coerenza delle scelte rispetto agli atti di regolazione e di pianificazione approvati e all'idoneità delle stesse in relazione alle finalità che l'Ente intende perseguire.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Gaetano Virtuoso

*[Signature]* 12.4.12

VISTO:  
Il Sindaco  
Luigi de Magistris



COMUNE DI NAPOLI  
SEGRETERIA GENERALE  
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

**ALLEGATI COSTITUENTI PARTE**  
**INTEGRANTE DELLA**  
**DELIBERAZIONE DI G. C.**

**N. 763.....DEL 23-10-2012**



PG/2012/77566

11/10/2012

bagnolifutura

Direzione Urbanistica, Valorizzazione e Gestione  
Il Dirigente

ALLEGATO 1 - PAG. 1  
COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

Al Direttore della Direzione Pianificazione  
e gestione del territorio – Sito Unesco

Arch. Giancarlo Ferulano

Via Diocleziano, 330  
80124 Napoli

Napoli, 9 ottobre 2012

Ns. prot. 09/12/RB

**Oggetto:** Trasmissione del “Documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 "Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli (lotti residenziali e per la produzione di beni e servizi)”

Gentile architetto,  
secondo quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 248 del 12 aprile 2012 avente ad oggetto “Direttiva agli uffici in merito all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio” la Bagnolifutura S.p.A., d'intesa con la Direzione Pianificazione e gestione del territorio - Sito Unesco del Comune di Napoli, ha provveduto ad elaborare il documento in oggetto.

Le trasmetto pertanto tale documento (in triplice copia) per gli adempimenti successivi.

Cordiali saluti

arch. Rosaria Battarra

*Rosaria Battarra*

*ln*

*h*

1

PG/2012/775446 del 11/10/12

ALLEGATO 2 - PAGG. 12 (DA PAG. 2 A PAG. 13)



COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio - Sito Unesco



Bagnolifutura SpA di Trasformazione Urbana

**Documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate  
alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2  
"Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli (lotti  
residenziali e per la produzione di beni e servizi)**

Redatto ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 249 del 12/04/2012 "Direttiva agli uffici in merito  
all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio"

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

## A. Natura ed obiettivi del Documento

Il presente Documento fornisce, così come previsto dalla delibera di Giunta Comunale n. 248/2012 "Direttiva agli uffici in merito all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio", ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 "Coroglio" del Piano Urbanistico Esecutivo di Coroglio-Bagnoli, limitatamente ai lotti ricadenti nell'Area Tematica n. 2 e oggetto dell'Avviso esplorativo per la raccolta di manifestazioni di interesse (G.U. n. 49 del 30/04/2012 e n. 73 del 25/06/2012).

Il piano urbanistico esecutivo di Coroglio-Bagnoli, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 16/05/2005 e successivamente modificato dalle varianti approvate con delibere di Giunta comunale n. 497/2010 e n. 561/2011, suddivide l'area del piano in aree tematiche e unità di intervento, alcune delle quali caratterizzate da un piano volumetrico non vincolante.

Nell'Area Tematica n. 2, in particolare, il piano definisce, tra l'altro, all'art. 14 delle norme tecniche di attuazione le quantità volumetriche assegnate pari a 154.626 mc di residenza, 153.772 mc di attività ricettive, 91.138 mc di produzione di beni e servizi, per un totale di 399.536 mc. Al successivo art. 22 si specifica che il planovolumetrico assume valore indicativo; nella scheda dell'unità di intervento 2a si definiscono il rapporto di copertura fondiario compreso tra il 23% ed il 46% e l'altezza media minore o uguale a 11,45 m. Tale articolazione delle norme tecniche permette, quindi, una grande variabilità nella definizione dei caratteri urbani e tipologici dei progetti degli interventi edilizi.

Tale circostanza è emersa con maggiore evidenza a seguito della decisione della Bagnolifutura S.p.A. di pubblicare in data 30/04/2012 sulla G.U. n. 49 un avviso esplorativo per la raccolta di manifestazioni di interesse per l'acquisto di n. 4 lotti di suoli edificabili ricadenti nell'Area Tematica 2, ai sensi dell'art. 14, comma 5 delle norme tecniche di attuazione del Pue che consente al soggetto attuatore di poter suddividere l'area in unità minime di intervento. Si rende dunque opportuno fornire indirizzi planovolumetrici finalizzati ad introdurre elementi di coerenza nelle progettazioni eventualmente non contestuali dei lotti edificabili.

Con la delibera di Giunta Comunale n. 249 del 12/04/2012 "Direttiva agli uffici in merito all'attuazione degli interventi nell'area tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Bagnoli-Coroglio" si è stabilito di "incaricare il dipartimento pianificazione urbanistica, d'intesa con la società di trasformazione urbana Bagnolifutura S.p.A., dell'elaborazione di un documento contenente ulteriori indicazioni planovolumetriche finalizzate alla redazione dei progetti relativi a ciascun lotto dell'Area Tematica 2 del Piano urbanistico esecutivo di Coroglio-Bagnoli", al fine di introdurre elementi di coerenza nei progetti dei lotti dell'Area Tematica 2. Tale documento, così come stabilito dalla suddetta delibera, dovrà fornire indicazioni planovolumetriche conformi al Pue, non costituendone in alcun modo variante. Al presente documento, quindi, viene attribuito un ruolo di indirizzo, non vincolante, ai soli fini della redazione dei progetti di ognuno dei lotti edificabili che dovranno essere conformi al Pue di Coroglio-Bagnoli, al regolamento edilizio, alle norme vigenti e dovranno tenere conto delle indicazioni del presente Documento.

## B. Riferimenti per il disegno urbano

I progetti del nuovo insediamento dovranno essere tesi a valorizzare le qualità posizionali e paesaggistiche dell'area, prospiciente il grande parco, privilegiando soluzioni tese a favorire le relazioni con il contorno urbano. Allo stesso tempo, dovranno garantire la visibilità da via

Nuova Bagnoli sull'area del parco urbano e sul panorama sulla piana di Coroglio.

Inoltre, i progetti dovranno curare il rapporto e le relazioni che si andranno a definire tra le nuove architetture e le preesistenze delle archeologie industriali e il verde attualmente presente nell'area.

A tal fine, si ravvisa l'opportunità di conservare e valorizzare la fascia a verde attualmente esistente, parallela a via Nuova Bagnoli, che costituisce un "filtro" tra l'asse viario e i lotti in vendita. Tale elemento verde può essere prolungato fino alla ciminiera AGL al fine di completare tale elemento con la sistemazione dello spazio circostante la stessa ciminiera.

Nella definizione del progetto edilizio di ciascun lotto, appare utile assumere quale elemento ordinatore del nuovo insediamento, il nuovo asse viario parallelo a via Nuova Bagnoli: lungo tale asse potranno allinearsi gli edifici che costituiscono fronti edilizi permeabili verso il parco e verso i lotti privati. Di conseguenza, nella definizione dell'orientamento degli edifici è da privilegiare l'orientamento parallelo o perpendicolare al nuovo asse viario parallelo a via Nuova Bagnoli.

Con riferimento alle tipologie edilizie ed alla loro aggregazione, le soluzioni proposte dovranno garantire condizioni ottimali di illuminazione e panoramicità, nel rispetto dei vincoli posti dalle norme edilizie (distanze dai confini e tra gli edifici, prescrizioni antisismiche, ecc.). La configurazione di ciascun lotto dovrebbe inoltre essere tale da incentivare l'uso pubblico dello spazio urbano, mediante la configurazione di spazi pedonali caratterizzati dalla presenza di attività per la produzione di beni e servizi e da percorsi di accesso al parco urbano.

Nel caso in cui le volumetrie realizzabili, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati, saranno localizzate, in ciascun lotto, nelle aree comprese tra via Nuova Bagnoli e il parallelo asse viario in corso di realizzazione, si dovranno prevedere, nella parte di lotto prospiciente il Parco Urbano, sistemazioni e destinazioni che garantiscano la permeabilità degli spazi e siano compatibili con la qualità e le caratteristiche del Parco.

In sede di progettazione edilizia o di realizzazione, gli edifici potranno distanziarsi di massimo 3 m dagli assi di allineamento, in relazione alla presenza di servitù determinate dai sottoservizi presenti lungo la nuova strada in corso di completamento. Nella definizione del rapporto tra i nuovi edifici e le preesistenze interne alle aree oggetto di alienazione (manufatti di archeologia industriale, aree a verde, ecc.) dovranno essere definite distanze congrue non inferiori a 5 m.

In sede di progettazione del lotto 2 potranno anche formularsi proposte di utilizzo dei manufatti di archeologia industriale e, per il Carroponte MOXEY potrà essere prevista la sua delocalizzazione in altro sito.

### C. Parametri urbanistici ed edilizi

La Bagnolifutura S.p.A., con la pubblicazione in data 30/04/2012 sulla G.U. n. 49 di un avviso esplorativo, ha avviato una procedura di evidenza pubblica per la raccolta di manifestazioni di interesse per l'acquisto di n. 4 lotti di suoli edificabili ricadenti nell'Area Tematica 2 del Pue di Coroglio-Bagnoli, ai sensi dell'art. 14, comma 5 delle norme tecniche di attuazione del Pue che consente al soggetto attuatore di poter suddividere l'area in unità minime di intervento. I quattro lotti posti in vendita, che corrispondono ad altrettante unità minime di intervento, sono stati così individuati:

- lotto 1 - superficie fondiaria di circa 16.300 mq e diritti edificatori pari a 80.191 mc, ripartiti in 38.656,5 mc di residenze e 41.534,5 mc di produzione di beni e servizi;
- lotto 2 - superficie fondiaria di circa 16.500 mq e diritti edificatori pari a 55.191 mc, ripartiti in 38.656,5 mc di residenze e 16.534,5 mc di produzione di beni e servizi;
- lotto 3 - superficie fondiaria di circa 16.000 mq e diritti edificatori pari a 55.191 mc, ripartiti in 38.656,5 mc di residenze e 16.534,5 mc di produzione di beni e servizi;
- lotto 4 - superficie fondiaria di circa 16.300 mq e diritti edificatori pari a 55.191 mc, ripartiti in 38.656,5 mc di residenze e 16.534,5 mc di produzione di beni e servizi.

Al fine del controllo della morfologia dell'insediamento e della coerenza dei singoli lotti edificabili, si introduce quale parametro di riferimento non vincolante (ma di cui i progettisti devono tener conto) l'altezza massima degli edifici da realizzare in ciascun lotto. Tale parametro è definito in 27 m per gli edifici localizzati nelle superfici fondiarie comprese tra via nuova Bagnoli e la parallela a via Nuova Bagnoli e in 8 m per gli edifici localizzati tra il parco e la parallela a via nuova Bagnoli. Ciò al fine di avere un rapporto equilibrato tra i nuovi edifici e l'intorno circostante e per non occludere eccessivamente la vista sul parco urbano.

Inoltre, al fine di garantire a tutti i lotti le stesse possibilità di edificazione lungo i confini tra due lotti, la distanza degli edifici dai confini è definita pari ad almeno la metà dell'altezza degli stessi.

La tabella seguente riporta per ciascun lotto i diversi parametri prescrittivi, definiti dalle norme tecniche del Pue e dalla Bagnolifutura SpA e riportati nella manifestazione di interesse pubblicata in data 30/04/2012 sulla G.U. n. 49, e di riferimento per la configurazione dei progetti edilizi.

Unità minima di intervento	Parametri definiti nella manifestazione di interesse pubblicata in data 30/04/2012 sulla G.U. n. 49				Parametri prescrittivi previsti dal Pue		Ulteriori indicazioni planovolumetriche	
	Sup. fondiaria (mq)	Volume complessivo (mc)	Residenza (mc)	Produzione di beni e servizi (mc)	Altezza media (m)	Rc fond. (mq/mq)	Altezza max (m)	Altezza max (m) edifici localizzati tra il parco e la parallela a via nuova Bagnoli
Lotto 1	16.300	80.191	38.656,50	41.534,50	≤ 11,45	≥ 23% ≤ 46%	27	8
Lotto 2	16.500	55.191	38.656,50	16.534,50			27	8
Lotto 3	16.500	55.191	38.656,50	16.534,50			27	8
Lotto 4	16.500	55.191	38.656,50	16.534,50			27	8
<b>Totale</b>	<b>65.800</b>	<b>245.764</b>	<b>154.626,00</b>	<b>91.138,00</b>				

#### D. Accessibilità, sosta e parcheggi

Al fine di incrementare l'accessibilità all'area, il Pue prevede la realizzazione di connessioni carrabili, urbanizzazioni primarie, tra via Nuova Bagnoli e il nuovo asse viario in fase di realizzazione (parallela a via Nuova Bagnoli). Anche la posizione di tali assi viari riportata nelle tavole del Pue è indicativa, come stabilito dall'art.14 comma 5 delle norme tecniche del Pue. Ai fini di una corretta impostazione della viabilità complessiva prevista dal piano, appare utile prevedere uno degli assi viari a valle del lotto n. 4, in corrispondenza dell'interruzione della fascia alberata lungo via Nuova Bagnoli. Tale asse dovrà essere configurato con dimensioni compatibili con i flussi previsti per l'area. Possono essere inoltre previste all'interno della superficie fondiaria ulteriori connessioni carrabili di servizio ai lotti.

All'interno di ciascun lotto dovrà essere posta attenzione alla configurazione di reti di percorsi pedonali, anche mediante la realizzazione di passerelle e collegamenti verticali di connessione tra i lotti edificabili e via Nuova Bagnoli.

#### E. Qualità e caratteristiche degli spazi aperti

Per salvaguardare e valorizzare le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del contesto è necessario che gli interventi siano caratterizzati da un'elevata qualità morfologica in grado di integrare armonicamente il nuovo insediamento con il quartiere preesistente, il Parco Urbano, gli edifici di archeologia industriale.

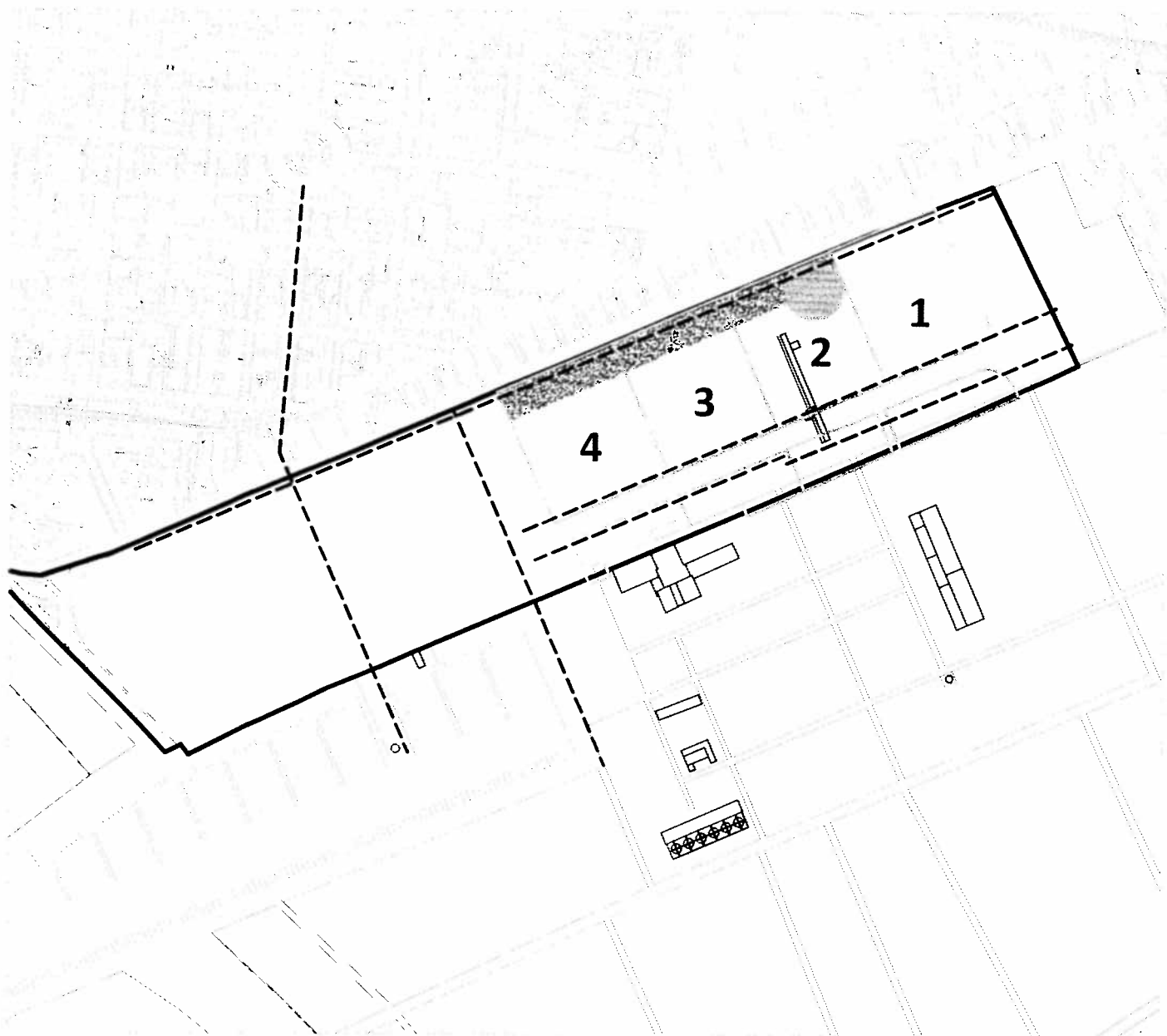
Al fine di realizzare un'integrazione armonica tra le diverse aree che concorrono alla trasformazione dell'area di Bagnoli e ottenere un'impostazione coerente degli spazi aperti, sia pubblici che privati, le caratteristiche formali ed architettoniche di tali spazi potranno essere sviluppate in coerenza con quelle già previste dal progetto definitivo del I lotto del Parco Urbano approvato con delibera di Giunta Comunale n. 2294/2009.


Particolare attenzione dovrà essere prestata al disegno dello spazio in corrispondenza della ciminiera AGL e dell'area a verde distribuita lungo via Nuova Bagnoli, proponendo soluzioni

progettuali di qualità che ne consentano l'integrazione nel nuovo organismo edilizio.  
La configurazione degli spazi aperti dovrà garantire la possibilità di attraversamento pedonale dell'Area Tematica 2 da e verso il Parco Urbano, mediante una sequenza organizzata di percorsi e spazi attrezzati, a garanzia della permeabilità tra i lotti e il contesto.

Nelle schede allegate che seguono vengono illustrate alcune esemplificazioni grafiche tra le possibili configurazioni planovolumetriche dei lotti per la residenza e produzione di beni e servizi dell'Area Tematica 2.

## Unità Intervento e Perimetrazione Lotti



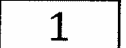
 Confine dell'unità d'intervento 2a

Confine dei lotti

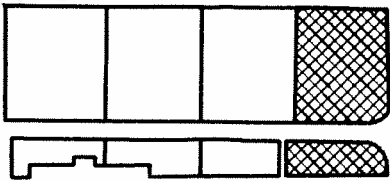
 Fascia di rispetto ciminiera AGL

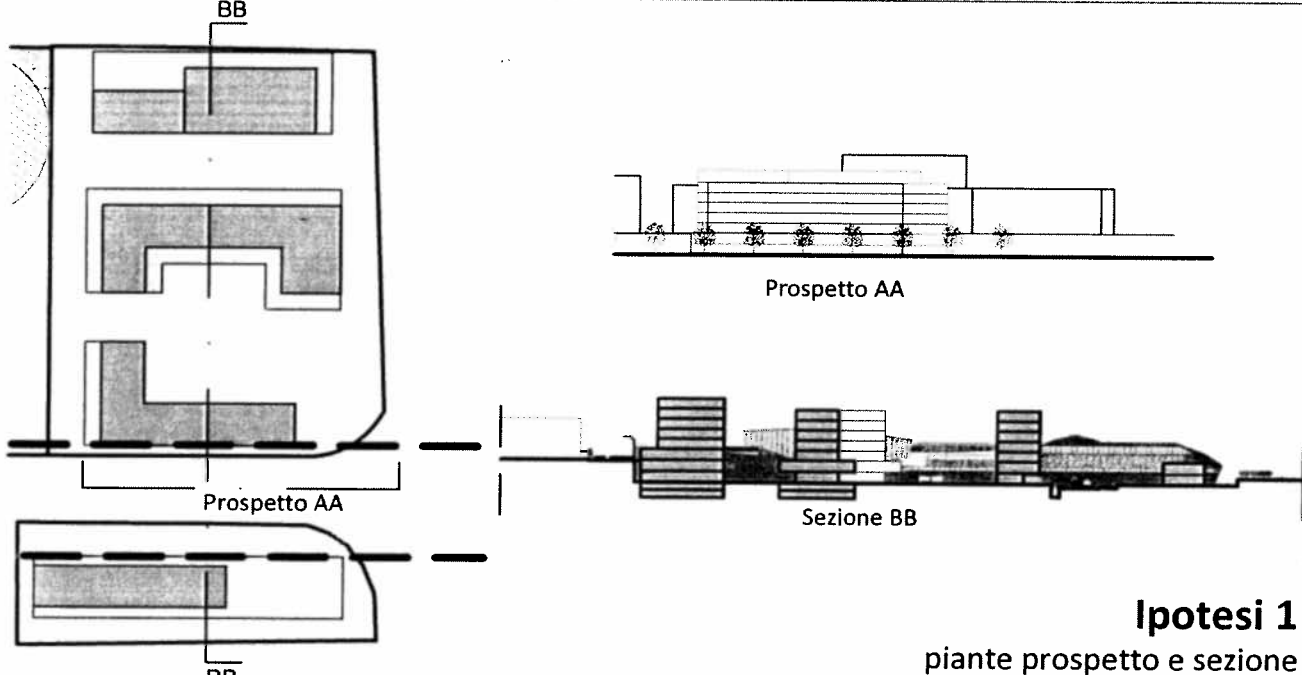
 Fascia di rispetto area a verde

----- Assi indicativi

 N° lotto

# Esemplificazioni planovolumetriche lotto 1

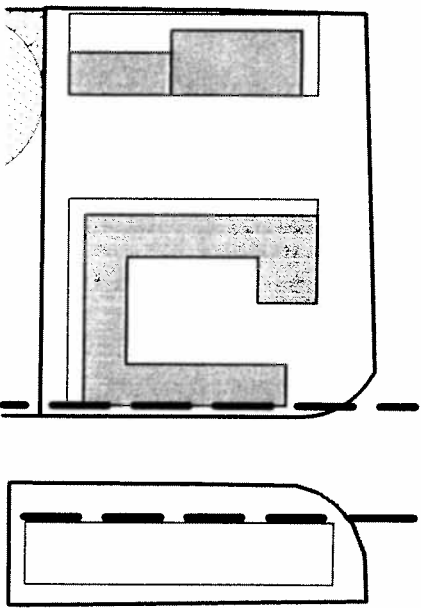
key plan 



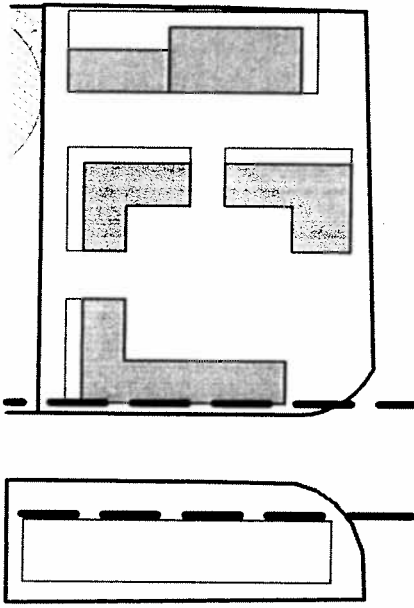
Prospetto AA

Sezione BB




**Ipotesi 1**  
piante prospetto e sezione



**Ipotesi 2**  
piante



**Ipotesi 3**  
piante

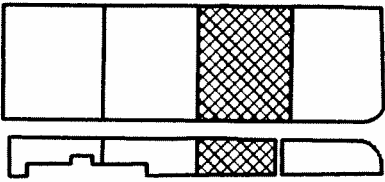
-  Perimetro lotto
-  Asse di allineamento
-  Area di ingombro indicativa degli edifici di nuova costruzione

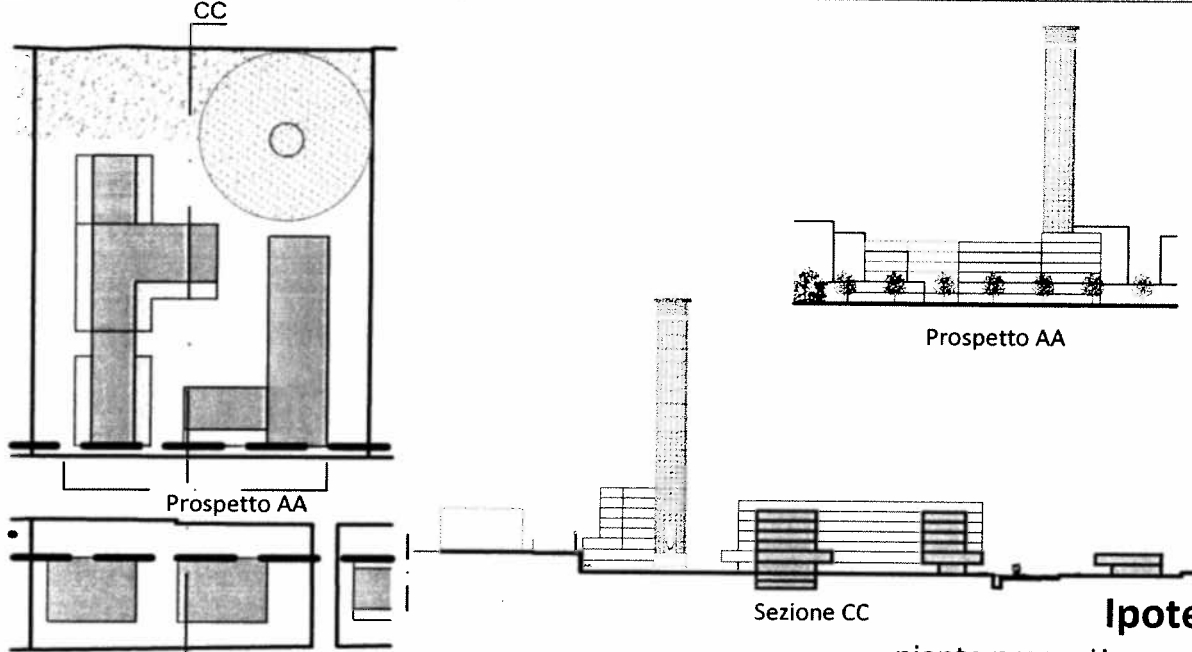
**COMUNE DI NAPOLI**  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

*Handwritten signature and date: 16/04*

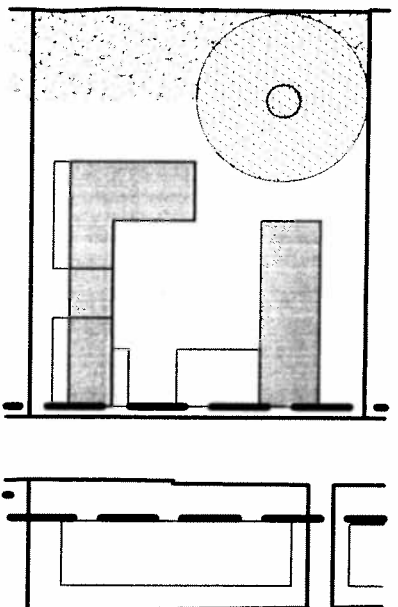


# Esemplificazioni planovolumetriche lotto 2

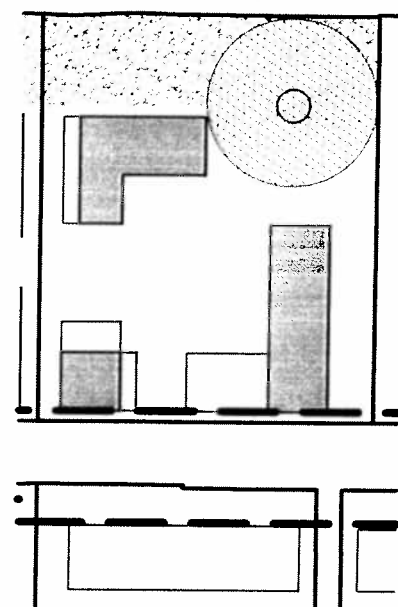
key plan 






**Ipotesi 1**  
piante prospetto e sezione

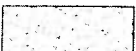




**Ipotesi 2**  
piante

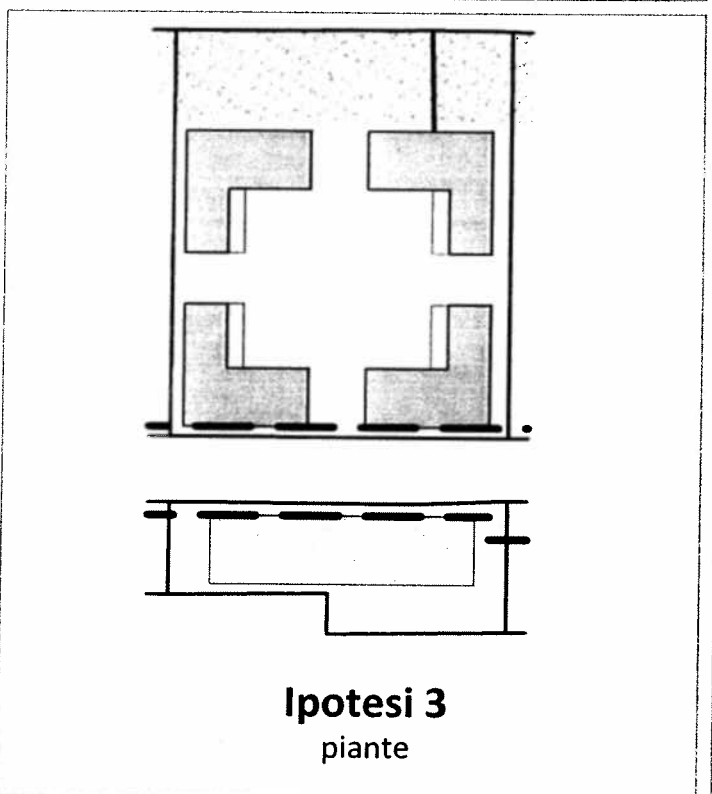
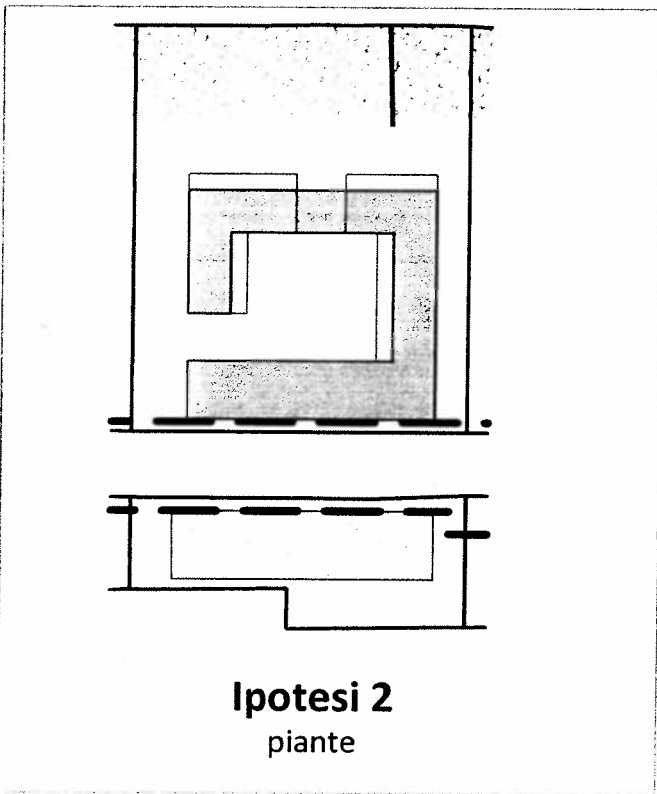
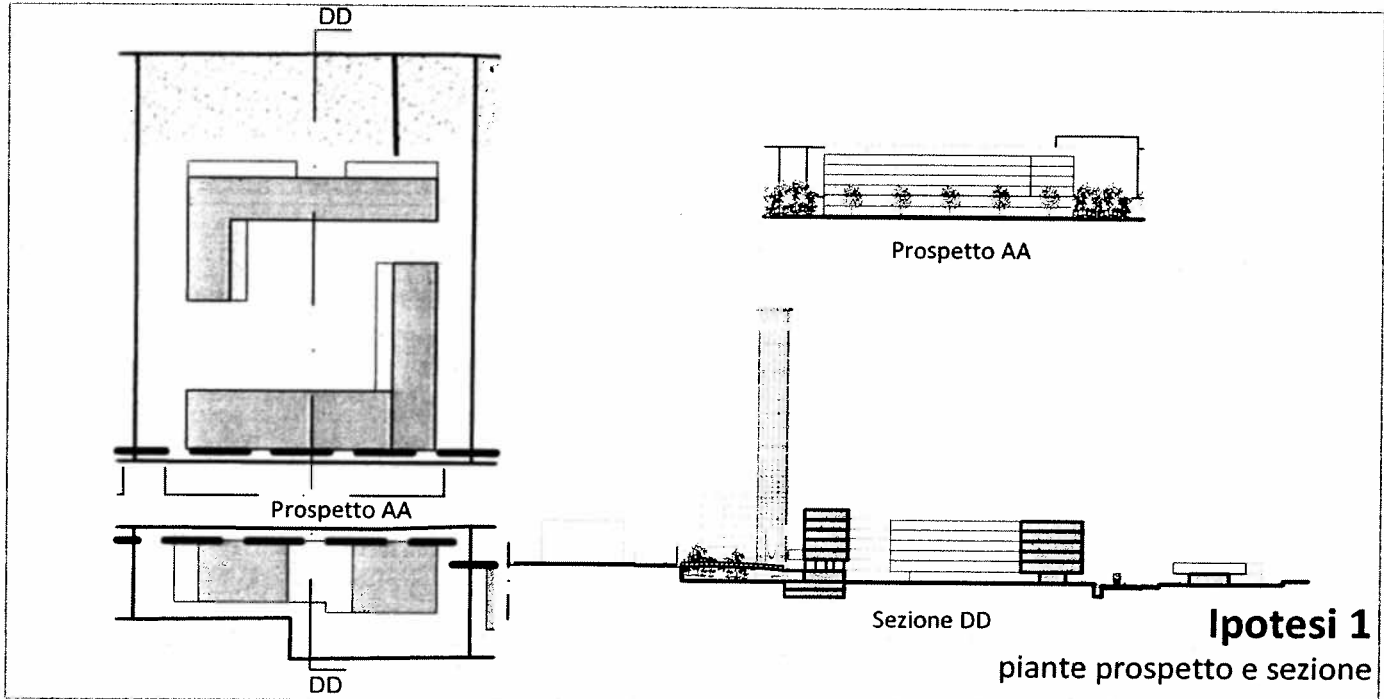
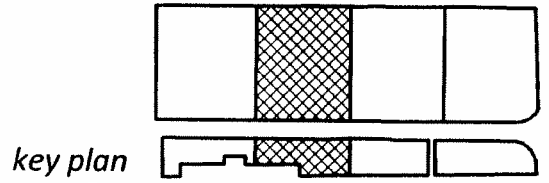


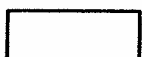


**Ipotesi 3**  
piante

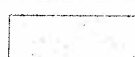
-  Perimetro lotto
-  Asse di allineamento
-  Area di ingombro indicativa degli edifici di nuova costruzione

-  Fascia di verde esistente
-  Fascia di rispetto ciminiera AGL 

# Esemplificazioni planovolumetriche lotto 3



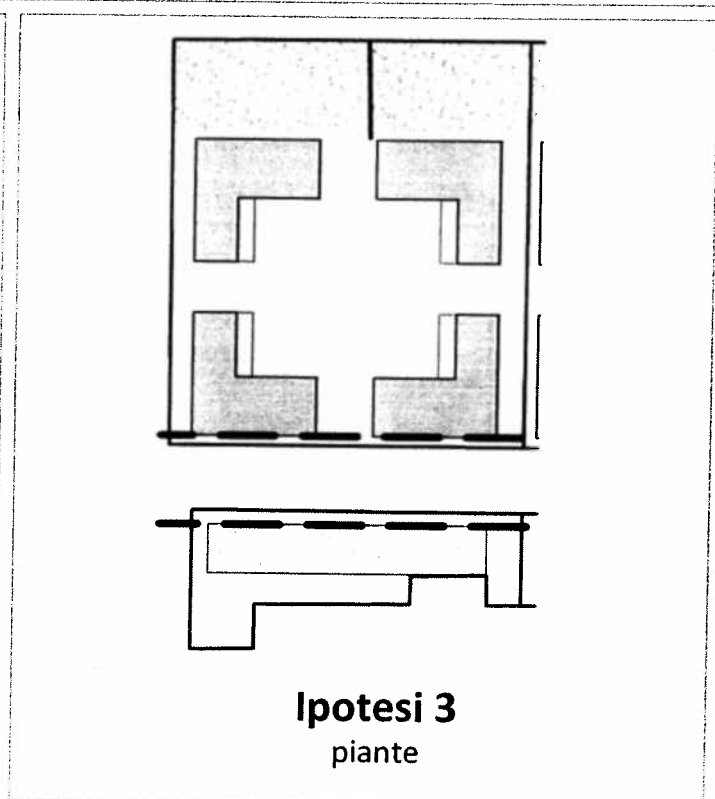
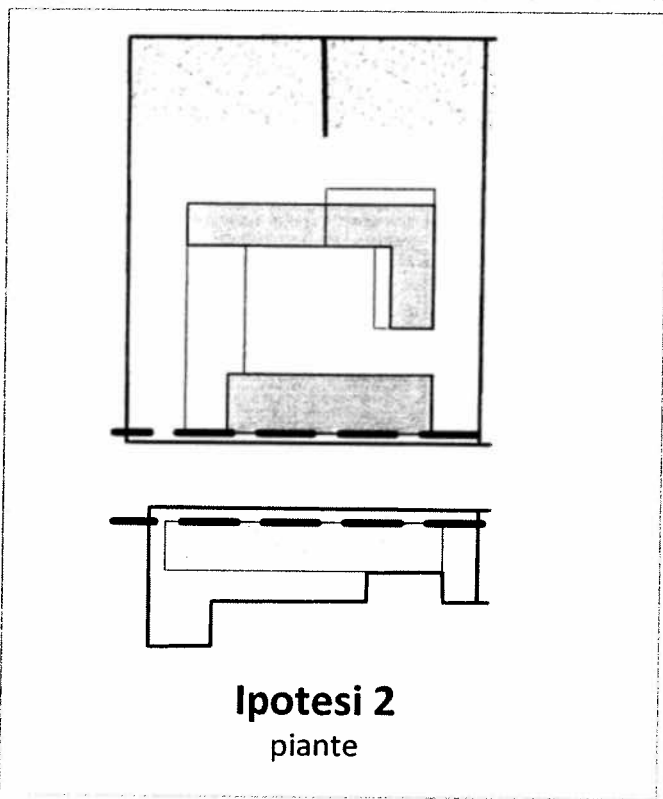
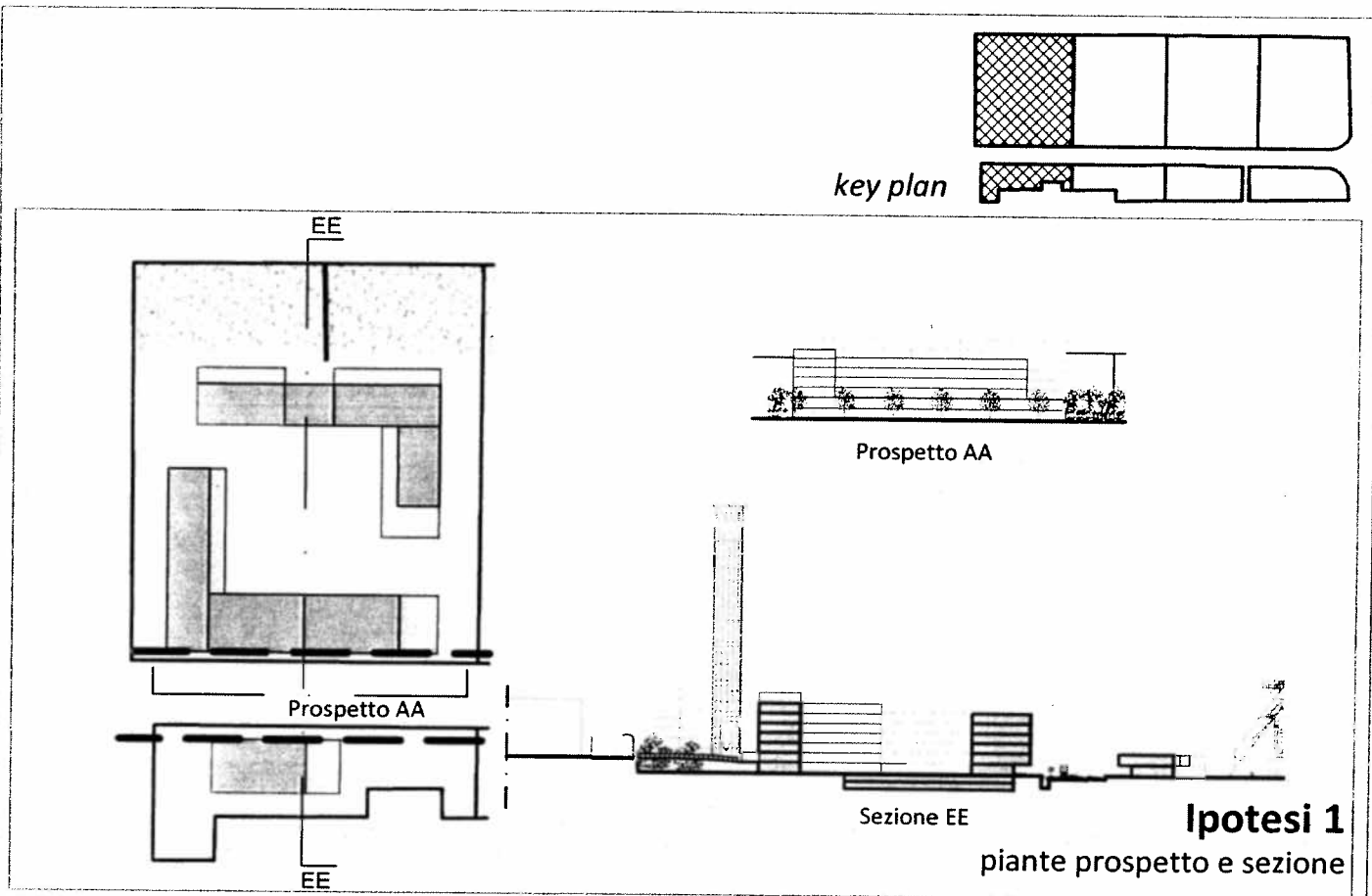
-  Perimetro lotto
-  Asse di allineamento
-  Area di ingombro indicativa degli edifici di nuova costruzione

-  Fascia di verde esistente

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

*[Handwritten signature]*

# Esemplificazioni planovolumetriche lotto 4



Perimetro lotto



Fascia di verde esistente



Asse di allineamento



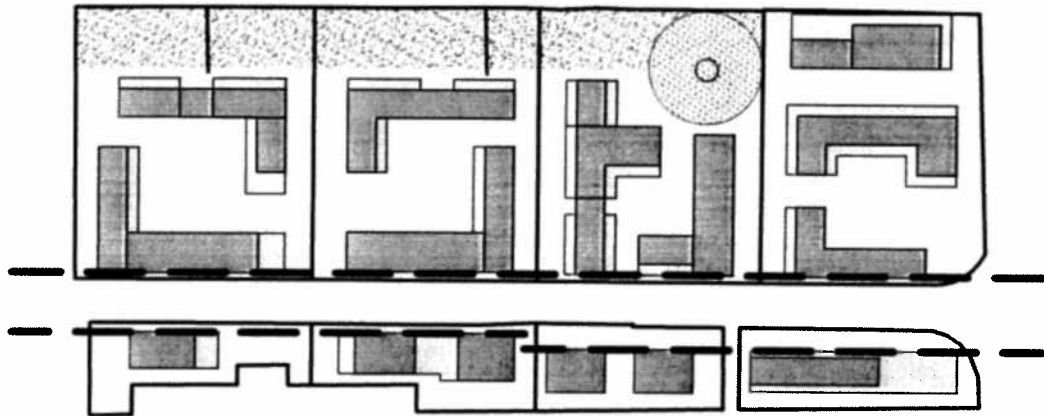
Area di ingombro indicativa degli edifici di nuova costruzione

COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

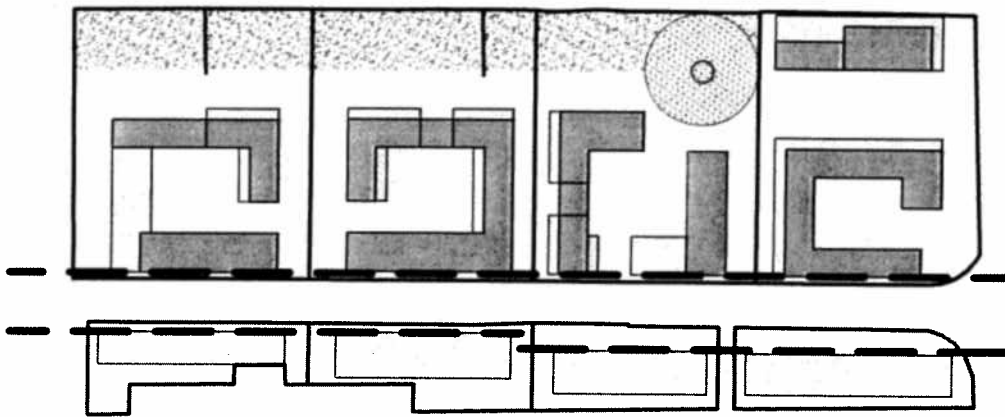
*Handwritten signature*

# Esemplificazioni delle possibilità di aggregazione dei lotti

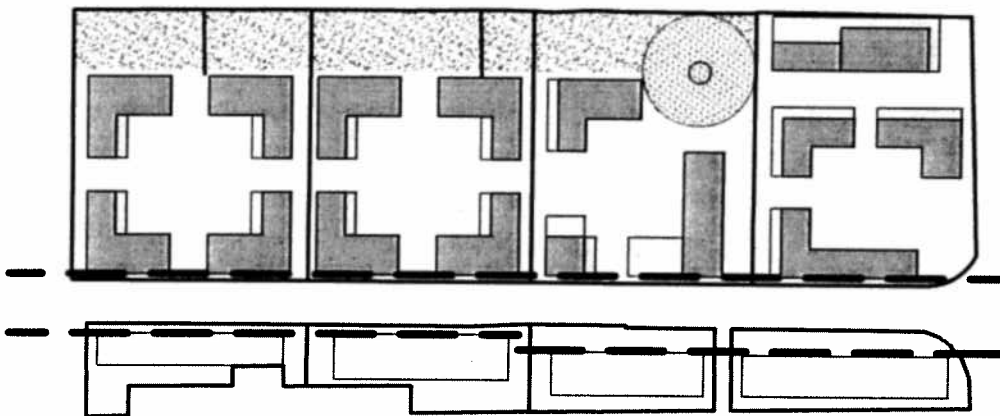
## Ipotesi 1



## Ipotesi 2



## Ipotesi 3



Perimetro lotto



Fascia di verde esistente



Asse di allineamento



Fascia di rispetto ciminiera AGL

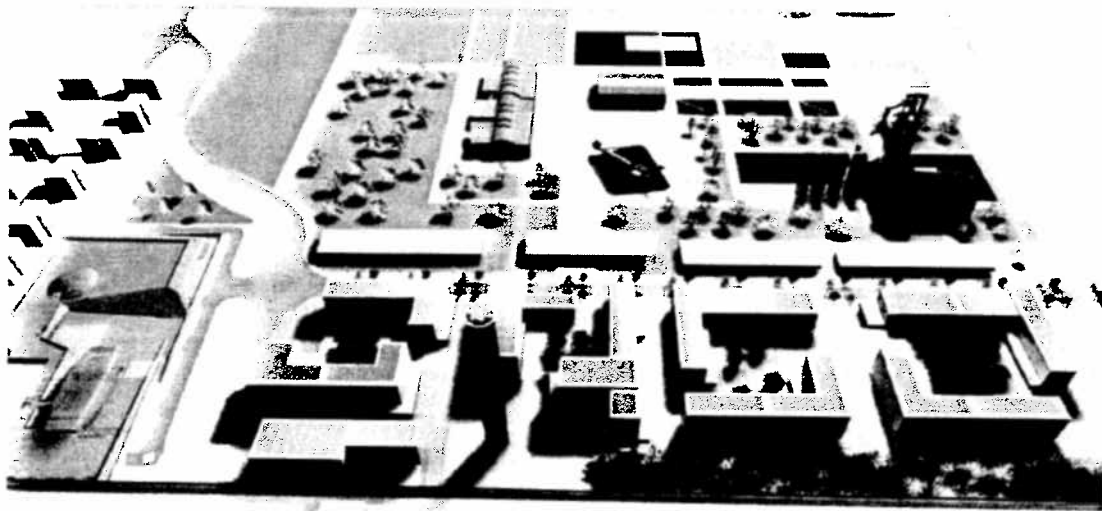


Area di ingombro indicativa  
degli edifici di nuova costruzione

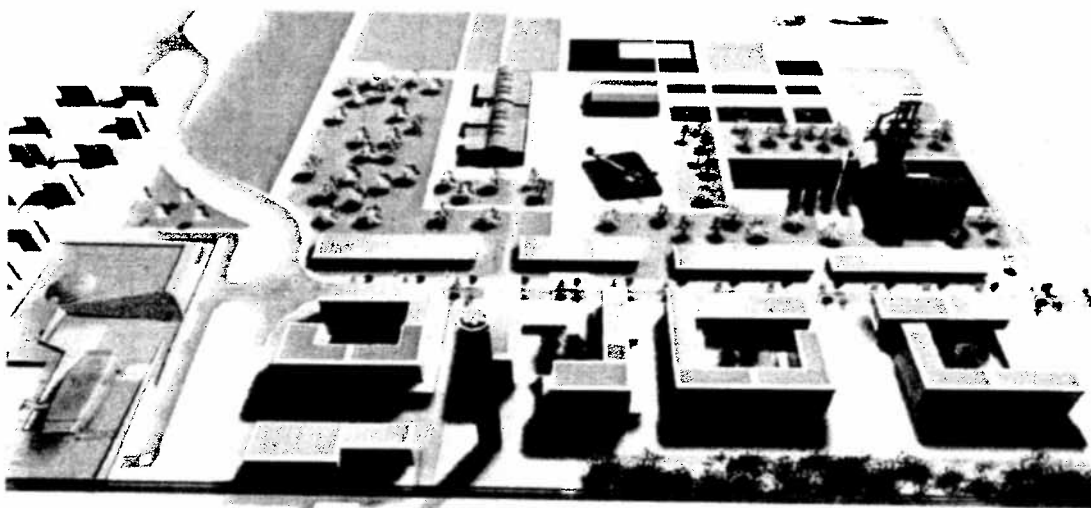
COMUNE DI NAPOLI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

# Esemplificazioni delle possibilità di aggregazione dei lotti

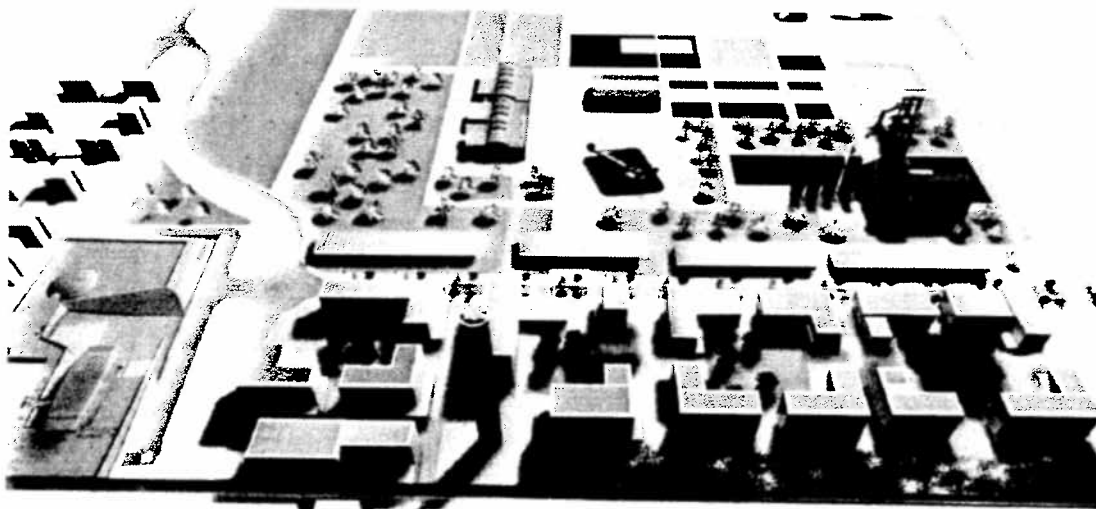
Ipotesi 1



Ipotesi 2



Ipotesi 3



Deliberazione di G. C. n. 463 del 23/10/2012 composta da n. 8 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 13, separatamente numerate.

**SI ATTESTA:**

**13 NOV. 2012**

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il..... e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

**Il Funzionario Responsabile**

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000 .....

Addi .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Il presente provvedimento viene assegnato a:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

per le procedure attuative.

Addi.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Attestazione di compiuta pubblicazione:**

**Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Attestazione di conformità**

*(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)*

La presente copia, composta da n. 8 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. 753 del 23.10.12.

divenuta esecutiva in data ..... (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. 13 pagine separatamente numerate,

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

**Il Funzionario responsabile**

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.  
(2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.