

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO IMMOBILE MOSTRA D'OLTREMARE S.p.A. IN VIA MANZONI 310

RICHIESTA CHIARIMENTI

QUESITO N. 01:

In merito al vs. avviso pubblico per la vendita di immobile in via Manzoni 310, si richiedono i seguenti

1. consistenza superfici coperte diversificate per attuale destinazione d'uso;
2. attuali destinazioni d'uso superfici coperte;
3. consistenza superfici scoperte ed attuale destinazione d'uso;
4. possibili destinazioni d'uso e limitazioni, anche alla luce delle limitazioni imposte dagli Enti autorizzanti le trasformazioni edilizie ed urbanistiche.

CHIARIMENTO N° 01:

1) Consistenza superfici coperte diversificate per attuale destinazione d'uso:

- piano terra superficie interna a quota stradale mq 45.
- piano terra superficie esterna terrazzo a quota stradale mq 110
- piano S-1 superficie interna appartamento del custode mq 150
- piano S-1 superficie interna ex banchine passeggeri mq 130
- piano S-2 superficie interna sala macchine mq 135
- piano S-3 aree esterne (agricolo) mq 980

2) Possibili destinazioni d'uso e limitazioni, anche alla luce delle limitazioni imposte dagli Enti autorizzanti le trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

Variante della Zona Occidentale al Piano Regolatore Generale Ambito n°1 (Coroglio)

- zona nE (componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio)
- sottozona nEb (zone incolte produttive)

di cui di seguito si riportano estratti dalle norme di attuazione var/occidentale

ALLEGATI A RICHIESTA CHIARIMENTI N° 01

tecnologici (piloni per l'energia elettrica, riflettori Rai-tv, eccetera). Sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 11

(Sottozona nEa - Aree agricole)

1. La sottozona nEa identifica le parti del territorio ricadenti in zona nE connotate dalla funzionalità alla attività agricola tuttora prevalente, nonché ad altri usi connessi. Tale definizione si estende a quelle aree che, seppure non coltivate, siano comprese, al pari delle aree agricole propriamente dette, in spazi che rivestano carattere testimoniale del paesaggio agrario.
2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, connessi alla conduzione diretta del fondo agricolo, purché l'uso dei suddetti edifici riguardi i soggetti di cui al successivo comma 13. L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,01 mc/mq. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di pertinenze per usi accessori funzionali all'attività agricola, con indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq. L'unità minima di intervento resta fissata in ha 1.
3. Ove, con riferimento allo stato della proprietà alla data di adozione del piano, i manufatti esistenti, aventi destinazione residenziale o per usi accessori, abbiano consistenza uguale o superiore a quella derivante dall'applicazione dei suddetti indici, non è consentita alcuna nuova edificazione a scopo residenziale o accessorio.
4. Al fine del calcolo delle unità minime di intervento non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue.
5. Ai fini del calcolo delle unità minime di intervento le superfici ricadenti in sottozona nEc - Aree boscate eventualmente rientranti nella conduzione unitaria del fondo agricolo sono computabili, ma non possono in alcun modo essere interessate da edificazione. Al medesimo fine non sono invece computabili le eventuali superfici ricadenti in sottozona nEb - Aree incolte produttive e nEe - Rupi e costoni.
6. I terreni, una volta utilizzati ai fini degli interventi consentiti nelle presenti norme, restano inedificabili, anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari nonché presso l'apposito ufficio comunale.
7. E' consentita la costituzione di consorzi finalizzati alla fruizione pubblica di percorsi interni alle aree agricole e alla prestazione di servizi di ristoro e di vendita dei prodotti agricoli. In questo caso, sempre che la superficie complessivamente interessata sia maggiore di 10 ha, è consentito, per i servizi in oggetto, un ulteriore indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq.
8. L'edificabilità di cui ai commi 2 e 7 è vietata nelle parti della sottozona nEa:
 - connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, riportate nella tav. W10 della variante;
 - ricadenti nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'art.1 quinquies della L.431/85, vigenti alla data di adozione del piano;
 - ricadenti sulla collina di Posillipo e su Nisida;
 - ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali.
9. E' ammessa la realizzazione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto-frutticole a ciclo stagionale o ininterrotto.
10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti.

tecnologici (piloni per l'energia elettrica, riflettori Rai-tv, eccetera). Sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 11

(Sottozona nEa - Aree agricole)

1. La sottozona nEa identifica le parti del territorio ricadenti in zona nE connotate dalla funzionalità alla attività agricola tuttora prevalente, nonché ad altri usi connessi. Tale definizione si estende a quelle aree che, seppure non coltivate, siano comprese, al pari delle aree agricole propriamente dette, in spazi che rivestano carattere testimoniale del paesaggio agrario.

2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, connessi alla conduzione diretta del fondo agricolo, purché l'uso dei suddetti edifici riguardi i soggetti di cui al successivo comma 13. L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,01 mc/mq. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di pertinenze per usi accessori funzionali all'attività agricola, con indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq. L'unità minima di intervento resta fissata in ha 1.

3. Ove, con riferimento allo stato della proprietà alla data di adozione del piano, i manufatti esistenti, aventi destinazione residenziale o per usi accessori, abbiano consistenza uguale o superiore a quella derivante dall'applicazione dei suddetti indici, non è consentita alcuna nuova edificazione a scopo residenziale o accessorio.

4. Al fine del calcolo delle unità minime di intervento non è consentita la somma di superfici frazionate e non contigue.

5. Ai fini del calcolo delle unità minime di intervento le superfici ricadenti in sottozona nEc - Aree boscate eventualmente rientranti nella conduzione unitaria del fondo agricolo sono computabili, ma non possono in alcun modo essere interessate da edificazione. Al medesimo fine non sono invece computabili le eventuali superfici ricadenti in sottozona nEb - Aree incolte produttive e nEe - Rupi e costoni.

6. I terreni, una volta utilizzati ai fini degli interventi consentiti nelle presenti norme, restano inedificabili, anche in caso di successivo frazionamento. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari, o dagli aventi titolo, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati dalle planimetrie e dai certificati catastali dei terreni così vincolati. Il vincolo è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari nonché presso l'apposito ufficio comunale.

7. E' consentita la costituzione di consorzi finalizzati alla fruizione pubblica di percorsi interni alle aree agricole e alla prestazione di servizi di ristoro e di vendita dei prodotti agricoli. In questo caso, sempre che la superficie complessivamente interessata sia maggiore di 10 ha, è consentito, per i servizi in oggetto, un ulteriore indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq.

8. L'edificabilità di cui ai comma 2 e 7 è vietata nelle parti della sottozona nEa:

- connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, riportate nella tav. W10 della variante;

- ricadenti nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'art.1 quinquies della L.431/85, vigenti alla data di adozione del piano;

- ricadenti sulla collina di Posillipo e su Nisida;

- ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali.

9. E' ammessa la realizzazione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto-frutticole a ciclo stagionale o ininterrotto.

10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio di detti impianti.

11. Per l'installazione di serre, la distanza dai confini non può essere inferiore a m 3 dai fondi finitimi, a m 10 dalla viabilità pubblica, a m 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. L'altezza al colmo dei manufatti serricoli non deve essere superiore a m 5.

12. Ai fini della tutela dei valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, e comunque con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze. In ogni caso non è consentita l'occupazione di suolo con serre oltre il 60% dell'area disponibile; gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono altresì assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque. E' consentita la realizzazione di vasche entroterra per l'accumulo e la raccolta delle acque meteoriche. L'installazione di serre non è consentita nelle parti della sottozona nEa di cui al comma 8 del presente articolo.

13. La presente disciplina si attua da parte dei seguenti soggetti: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, enfiteuti o titolari di altro diritto reale, nonché affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, sempreché gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, siano stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo.

14. Nella zona agricola è fatta salva la possibilità di prevedere la formazione di aree boscate, con essenze coerenti con le caratteristiche dei siti, ovvero di percorsi ecologici, a fini di ripristino dei processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea, di idonei habitat per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche selvatiche e in genere della microfauna. Sono ammesse tecniche colturali sperimentali ed innovative ma, in ogni caso, a ridotto impatto ambientale e paesaggistico.

15. Ove non diversamente disposto dalla presenti norme, sono ammesse le attività di lavorazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fondi agricoli.

16. E' ammesso ogni processo di evoluzione e razionalizzazione degli ordinamenti colturali, sempre che non comporti modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico. Sono ammessi altresì:

- l'orticoltura
- il florovivaismo
- i depositi a cielo aperto ad esclusivo uso agricolo, ove non comportino sistemazioni superficiali di tipo impermeabilizzante
- i percorsi pedonali, ciclabili, equestri
- le strade vicinali, poderali, interpoderali o di bonifica.

Art. 12

(Sottozona nEb - Aree incolte produttive)

1. La sottozona nEb identifica le parti del territorio che, già assoggettate ad attività colturali, siano temporaneamente abbandonate. Sono altresì comprese aree residuali degradate suscettibili di riconversione a scopi colturali.

2. Per quanto riguarda le trasformazioni fisiche:

- è ammessa, anche ai fini della riconversione produttiva, l'installazione di serre, nei limiti e secondo le modalità previste dai comma da 9 a 13 dell'articolo 11;
- sono ammessi gli interventi di nuova edificazione a fini agricoli, di cui all'art.11 solo in caso di riconversione ad usi agricoli avvenuta, con riferimento all'intero fondo agricolo, da almeno 3 anni e comprovata da idonea certificazione, fermo restando quanto prescritto dal comma 8 del medesimo articolo.

3. Circa le utilizzazioni compatibili:

- è ammessa la riconversione a usi agricoli o boschivi, sempre che ciò non comporti sostanziali modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico;
- sono ammesse le utilizzazioni compatibili per la sottozona nEa - Aree agricole.

PARTE II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI

Art. 22

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

- 1. Il piano si attua mediante interventi diretti o mediante piani urbanistici esecutivi, come disciplinati dalla presente normativa per ciascuno degli ambiti indicati nella tav. W8.**
- 2. Nelle parti del territorio definite di interesse archeologico, delimitate nella tav. W5, i soggetti aventi titolo per l'attuazione degli interventi sono tenuti a darne comunicazione alla competente Soprintendenza, con avviso notificato almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.**
- 3. L'Amministrazione comunale si riserva di predisporre apposita regolamentazione su specifici criteri di intervento.**
- 4. Il soddisfacimento degli standard di cui all'art.3 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968 e al titolo II, punto 1.4 della Lr 14/82 avviene nel rispetto delle quantità definite nelle tabelle da 14 a 19 contenute nella relazione nonché nel rispetto delle localizzazioni e delle destinazioni di cui alla tav. W12 della variante, mediante interventi diretti.**

Art. 23

(Ambito n.1 - Coroglio)

- 1. Il piano persegue l'obiettivo primario di un'alta qualità urbana, attraverso:**
 - **il ripristino delle condizioni di vivibilità del mare e della costa;**
 - **la tutela e il ripristino delle eccellenti preesistenze naturali, costituite dal costone di Posillipo, dall'isola di Nisida, dalla spiaggia;**
 - **la formazione di vaste zone a verde nella grande piana compresa tra le emergenze naturali e gli abitati di Bagnoli, Cavalleggeri, Diocleziano e Campegna;**
 - **la realizzazione di attrezzature turistiche, residenziali, di ricerca, produttive e terziarie;**
 - **la integrazione tra dette attività e le funzioni esistenti al contorno;**
 - **il potenziamento dei sistemi di trasporto pubblico.**
- 2. Il piano si attua, nel rispetto della disciplina delle zone e sottozone nAb, nAe, nEa, nEb, nEc, nEd, nEe, nFa, nFb, nG in esso comprese, secondo le modalità di seguito specificate.**
- 3. Nella sottozona nAb - Insediamenti di interesse storico - Agglomerati urbani di impianto ottonecentesco, relativi all'insediamento di via Cocchia, le previsioni di piano si attuano con interventi diretti, finalizzati alla conservazione dell'impianto e dell'edilizia originaria, con esclusione di interventi di sostituzione. Non sono ammesse modifiche della destinazione d'uso residenziale.**
- 4. Nella sottozona nAe - Insediamenti di interesse storico - Aree archeologiche, relative a parti del territorio di Posillipo, l'attuazione è prevista mediante piano urbanistico esecutivo, finalizzato all'istituzione di un parco con valenza archeologica e ambientale. Detto piano, riguardando parti del territorio connotate anche da prevalente stato di natura, dovrà uniformarsi, per le aree non impegnate dagli scavi, a quanto previsto per la zona nEe - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio, e per le relative sottozone.**
- 5. Nelle sottozone nEa, nEb, nEc, nEd, nEe - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio - Aree agricole - Aree incolte - Aree a verde ornamentale - Rupi e costoni, relative al territorio di Nisida e al costone di Posillipo, il piano si attua con interventi diretti.**
- 6. Nella sottozona nFa - Attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - Parchi, il piano si attua:**
 - **per il parco Virgiliano, con interventi diretti di iniziativa pubblica;**
 - **per il parco attrezzato per lo sport, con interventi diretti. Per le parti di nuovo impianto, relative al suddetto parco sportivo, il piano si attua con indice di fabbricabilità territoriale 0,1 mc/mq, con prescrizione di preservare all'impianto vegetale almeno il 60% della superficie, nonché di prevedere**

idonee alberature nelle aree destinate a parcheggio. La superficie impegnata dalle costruzioni - entro il massimo del 40% della superficie totale di 36 ha - va a scomputo della superficie fondiaria dell'intero ambito, pari a 75 ha. La progettazione verrà redatta nel rispetto degli indirizzi di cui alla scheda n.1 allegata alla presente normativa.

7. Nella zona nG - Insedimenti urbani integrati, la variante si attua mediante un piano particolareggiato esecutivo che definisce l'impianto complessivo dell'area interessata, nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla tabella seguente:

Funzioni	Superficie (ha)			Volume previsto (mc)		
	min	med	max	min	med	max
Parco urbano (+parco Cna)	-	120	-	-	-	-
Spiaggia	-	35	-	-	-	-
Verde di comparto	35	45	55	-	-	-
Totale spazio verde		200				
Attrezzature di quartiere	25	30	35	-	-	-
Infrastrutture di trasporto	20	25	30	-	-	-
Totale servizi pubblici		55				
Residenza	10	15	20	100.000	200.000	300.000
Attività di ricerca produttive o terziarie	30	45	60	600.000	800.000	1.000.000
Attrezzatura integrata, attività commerciali e ricettive	5	15	30	100.000	300.000	500.000
Totale nuova edificazione *		75			1.300.000	
Totale attività compatibili o da reinserire					815.000	
Totale generale		330			2.115.000	

Includono i volumi dei nuovi impianti del parco sportivo, pari a 36.000 mc.

In tale piano particolareggiato esecutivo, deve essere previsto l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, ai sensi dell'articolo 5 della legge 9 gennaio 1991 n.10.

Prevedendo, inoltre, la realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata, da destinare alle famiglie residenti - alla data del 31 maggio 1995 - negli immobili nell'ambito di Coroglio destinati alla demolizione, il piano stabilirà la quota di alloggi di edilizia residenziale pubblica sul totale delle residenze che saranno previste.

Il parco urbano, sarà localizzato nell'area di rilevante valore paesistico compresa tra via Coroglio, il costone di Posillipo, via Cocchia e il suo prolungamento fino a via Leonardi Cattolica e via nuova Bagnoli, più precisamente indicata nella planimetria allegata. Avrà carattere prevalentemente boschivo a diffuso livello di fruibilità, assimilabile alla sottozona nFa. In detta area sono ammesse esclusivamente le trasformazioni tese a conseguire livelli di adeguata naturalità. Non è consentita l'edificazione. Sono ammessi movimenti di terra purché sia assicurata la funzionalità dell'assetto idraulico e idrogeologico delle aree contermini. In ogni caso, vanno rigorosamente rispettati i caratteri fondamentali del paesaggio circostante, e la sua percezione ottica, al quale il nuovo impianto va armonicamente integrato. E' ammessa, per la gestione del parco, l'utilizzazione dell'acqua di falda, nel rispetto delle norme vigenti e delle discipline particolari emanate dagli enti competenti. Non è consentita l'impermeabilizzazione del suolo, in misura superiore del 3%

dell'intera superficie del parco. La costituzione di nuovi percorsi, ove necessaria, dovrà essere finalizzata alla sola mobilità pedonale o ciclabile. Esso dovrà avere una funzione di collegamento degli abitati di Bagnoli, Cavalleggeri e Campegna con soluzioni particolarmente attente ai valori ambientali. Il parco dovrà essere posto in continuità con la linea di costa e con le aree di riserva di Nisida e del costone di Posillipo. L'organizzazione del parco dovrà inoltre tener conto, sulla base di un'attenta analisi costi-benefici, degli aspetti gestionali e manutentivi e dei relativi costi. Saranno anche previste, a tal fine, attrezzature per il gioco, lo sport, il tempo libero e la balneazione, nell'ambito della superficie di cui è consentita l'impermeabilizzazione. Per la fondazione Idis - città della scienza - nelle more della formazione del piano particolareggiato esecutivo sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente al fabbricato contrassegnato con asterisco sulla tav. W11 e alle sistemazioni esterne e impiantistiche di pertinenza. Il piano particolareggiato è elaborato nel rispetto della scheda n.1 allegata alla normativa.

8. La localizzazione dell'approdo a servizio del nuovo insediamento di Coroglio è definita dal piano particolareggiato esecutivo sulla base dei seguenti studi specialistici:

- sugli aspetti meteo-marini e portuali;
- sulla portualità turistica dell'area flegrea e del golfo di Napoli;
- sull'impatto socio-economico dell'operazione;
- sull'individuazione delle specifiche soluzioni tecniche ritenute necessarie per l'eliminazione dell'inquinamento provocato dalle imbarcazioni e dalle attività portuali al fine di garantire la compatibilità con la balneazione.

La dimensione massima è di 700 posti barca.

9. Il piano particolareggiato esecutivo deve prevedere tra l'altro:

- l'interconnessione dell'area del parco con le infrastrutture per la mobilità esistenti, mediante l'utilizzazione di sistemi di trasporto leggeri, caratterizzati da bassissimo inquinamento acustico e ambientale, nonché dal contenuto costo di realizzazione e gestione;
- collegamenti anche meccanici tra l'area del parco territoriale e la collina di Posillipo.

10. Le attività di ricerca e le residenze presenti sulla spiaggia saranno trasferite dopo la predisposizione di idonea sistemazione alternativa nell'ambito del nuovo insediamento previsto a Coroglio.

11. La riconfigurazione della linea di costa, ivi inclusa l'ipotesi di smantellamento della colmata, è definita dallo stesso piano particolareggiato sulla base di studi relativi:

- ai livelli di inquinamento della spiaggia, delle acque, dei fondali marini e della colmata;
- alle modalità di ripascimento della spiaggia;
- all'analisi dei costi degli interventi in questione.

Sulla spiaggia è consentita l'installazione di impianti stagionali per la balneazione.

12. Il ricorso alle procedure previste dall'articolo 27 della legge 142/90 concernenti l'accordo di programma tra i soggetti pubblici interessati agli interventi previsti nella presente zona, va sottoposto alla valutazione nella sede consiliare, nel rispetto delle competenze assegnate al Consiglio comunale dall'articolo 32 della legge 142/90.

Dopo l'approvazione della presente normativa di variante da parte della regione, il Sindaco è autorizzato a procedere secondo quanto indicato. L'accordo di programma, data la rilevanza economico - territoriale degli interventi previsti ai fini dello sviluppo dell'intera città, sarà sottoposto alla preventiva approvazione del Consiglio comunale e sarà promosso sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi attuativi degli interventi (Ppe, programmi integrati di intervento ex lege 179/92).

Art. 24

(Ambito n.2 - Cavalleggeri)

1. Il piano persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso:
 - il mantenimento dell'agglomerato di recente formazione;