

## **Programma di Risanamento Ambientale e Rigenerazione Urbana Area di Rilevante Interesse Nazionale Bagnoli-Coroglio**

**Relazione sul dimensionamento dell'intervento di  
rigenerazione urbana del Programma di risanamento  
ambientale e rigenerazione urbana (PRARU)**

Marzo 2018



INVITALIA

## Premessa

---

Il dimensionamento oggetto della presente relazione costituisce l'esito di un processo di lavoro congiunto tra il Commissario straordinario del Governo per la bonifica ambientale e rigenerazione urbana dell'area di rilevante interesse nazionale Bagnoli-Coroglio, il soggetto attuatore Invitalia, il Comune di Napoli e la Regione Campania.

Da tale sinergia sono scaturiti i documenti sottoscritti in sede di Accordo Interistituzionale il 19 luglio 2017 e ratificati in Cabina di regia il successivo 4 agosto. Nei stessi atti è stabilito che il dimensionamento urbanistico e le scelte infrastrutturali concordate devono essere oggetto di tavoli tecnici di approfondimento che vedano la partecipazione di Invitalia, Comune di Napoli e Regione Campania.

In particolare il dimensionamento urbanistico è uno degli obiettivi dello specifico tavolo tecnico.

Ai fini del dimensionamento si considera acquisita la "planimetria" descrittiva della zonizzazione concordata, ovvero delle destinazioni d'uso delle aree del PRARU, di cui all'allegato 1 all'Accordo Interistituzionale del 19 luglio 2017.

Il lavoro congiunto di cui sopra è cenno si è sviluppato a partire dai seguenti punti cardine:

- intervenuto commissariamento dell'area di Coroglio-Bagnoli ad opera dell'art.33 del Decreto Legge n.133/2014 con l'individuazione del Sito di interesse nazionale Coroglio-Bagnoli (SIN) e affidamento ad Invitalia, in qualità di soggetto attuatore, della redazione ed attuazione del *Programma di risanamento ambientale e di rigenerazione urbana* (PRARU);
- analisi dettagliata dell'area d'intervento e redazione del PRARU in coerenza con gli attuali fabbisogni/opportunità, che integri l'intervento di bonifica con quello di rigenerazione urbana;
- necessità di garantire la sostenibilità economico-finanziaria del PRARU e la sua fattibilità attraverso la previsione di interventi ed attività auto sostenibili nel tempo;
- necessità di realizzare una progettazione urbanistica coerente tra l'ambito oggetto di competenza del Commissario e quello di competenza del Comune di Napoli, in modo da rendere possibile la conferma dell'indice di fabbricabilità di 0,68 mc/mq e di conseguenza le previsioni complessive di dimensionamento di standard di quartiere e di livello urbano della Variante occidentale al Prg del 1972;
- necessità di attivare un processo di condivisione sui contenuti del PRARU con il Comune di Napoli e la Regione Campania, al fine di garantire l'integrazione con gli interventi previsti dal PUA vigente nelle aree esterne al PRARU.

Per il dimensionamento del PRARU si è ritenuto altresì opportuno procedere attraverso verifiche e validazioni con l'ausilio di elaborati planivolumetrici preliminari, non prescrittivi e, in quanto tali, non allegati al PRARU.

Si è inoltre provveduto, in sede di redazione delle norme tecniche a definire il volume complessivo per area tematica ed unità di intervento con relativa destinazione d'uso.

Il dimensionamento complessivo dei parcheggi ex art. 5 DM 1444/68 è stato definito in ragione delle previsioni del PUA vigente (a 100 mq di superficie lorda pavimento di edifici previsti – commerciale e direzionale – deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi).

L'elaborazione di uno studio trasportistico, ha consentito, in funzione dei nuovi attrattori previsti, il dimensionamento di massima dei parcheggi connessi alla fruizione delle nuove funzioni e la loro dislocazione all'interno dell'area.

Questo ha determinato di collocare, oltre ai parcheggi ex art. 5 DM 1444/68, anche una quota integrativa dovuta al fatto che la spiaggia ed il parco pubblico, che sono due dei grandi attrattori del sito, non sono normati rispetto a questa normativa di ambito.

Il contributo trasportistico resta dunque un riferimento quantitativo e distributivo da tenere conto nel dimensionamento complessivo sull'intera area.

Per completezza di esposizione si richiamano, in premessa, anche i principali interventi/programmi/piani attuativi in corso nell'intorno di interesse con riferimento allo stato di attuazione degli stessi ed una prima valutazione di interferenza/impatto.

**DI SEGUITO E' INSERITA UNA PROPOSTA SINTETICA DI INQUADRAMENTO DELLE ALTRE INIZIATIVE IN AREA.**

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Polo Fieristico Regionale                                                                                                        | La Mostra D'Oltremare conferma la destinazione a Centro Congressi e Polo fieristico con la dotazione di spazi espositivi al coperto e all'aperto, spazi congressi con i relativi servizi ricettivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Variante al PUA ambito 6 "Mostra" della Variante Occidentale Piano della Mostra (Approvazione con Delibera di G.C. 444/2014)     | Inoltre, è attualmente in corso il recupero dell'area di Edenlandia e del Cinodromo destinate al parco divertimenti e ad attività per lo svago e il tempo libero. Il Centro Congressi in Città della Scienza e le attività Commerciali previste in Acciaieria ampliano l'offerta tematica in ragione di una domanda potenziale più ampia e diversificata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Recupero dell'Ippodromo di Agnano                                                                                                | Nel 2013 la Ippodromi Partenopei srl ha vinto la gara di gestione temporanea indetta dal Comune di Napoli riaprendo l'ippodromo - il 28 settembre dopo un anno di chiusura - in attesa del bando europeo che assegnerà la gestione ventennale. Obiettivo della Ippodromi Partenopei srl è quello di garantire un calendario di corse di trotto e di galoppo di alto profilo tecnico, offrendo al pubblico i migliori servizi: svariati punti di ristoro all'interno dell'impianto; aree riservate per l'organizzazione di eventi; area dedicata ai bambini con animazione didattica, parco verde attrezzato con installazioni artistiche permanenti. Attualmente è in corso di istruttoria una proposta di potenziamento della struttura ai sensi della Legge n. 147/2013 finalizzata ad interventi di manutenzione, restauro e potenziamento dell'offerta sportiva e per il tempo libero dell'Ippodromo. Complessivamente, tale struttura amplia e diversifica l'offerta di attività turistico ricreative nell'area. |
| Recupero delle Terme di Agnano                                                                                                   | Le Terme di Agnano sono oggetto di lavori per il piano di riqualificazione da parte delle Nuove Terme di Agnano s.r.l. Al momento sono operativi solo i reparti di Terme Convenzionate e Parco del Benessere. Il suo recupero consentirebbe di ampliare e diversificare l'offerta di strutture per la cura della persona presenti e/o programmate nell'area.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ricostruzione del Palargento                                                                                                     | Il Palargento fu chiuso nel 1998, nel 2005 si aprì il cantiere di recupero poi interrotto. Oggi è in stato di abbandono. Ad oggi non sono in istruttoria proposte finalizzate alla realizzazione della struttura sportiva che, comunque, resta tra gli obiettivi dell'Amministrazione. La realizzazione di tale attrezzatura, infatti, consentirebbe di ampliare e diversificare l'offerta sportiva nell'area.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Masterplan (con il valore di Preliminare di Piano Urbanistico Attuativo) ex Collegio Ciano (approvato con Delibera GC. 487/2016) | L'ex Collegio Ciano si configura come grande attrezzatura di carattere sociale rivolta principalmente ai giovani; dovrà essere garantita apertura settimanale ad eventi ed iniziative dell'Amministrazione Comunale. Lunedì 8 maggio 2017 ha preso avvio il processo partecipativo in vista della definizione del Pua. Attualmente è in corso di redazione il Pua per l'area dell'ex Collegio proposto dalla Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia. Si prevede di localizzare all'interno del complesso numerose attrezzature sia di livello di quartiere che di livello superiore. Oltre alle attrezzature, i volumi esistenti del complesso ospiteranno attività prevalentemente terziarie con la presenza di residenze speciali (studentato). Essendo il Pua in corso di redazione, non è ancora possibile allo stato valutare la sovrapposizione con le attività previste nel PRARU/PUA.                                                                                                          |
| Variante occidentale per le attrezzature di quartiere per Coroglio (preliminare approvato con Delibera GC. 487/2016)             | Le quantità di standard di attrezzature di quartiere derivanti dal sistema di pianificazione PRARU - PUA aree esterne si assume rispettino complessivamente le quantità previste nel preliminare di Variante approvato. Lo sviluppo degli strumenti PUA/PRARU, pertanto, non influisce sull'iter di pianificazione in corso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pua di Coroglio-Bagnoli per le aree esterne al SIN                                                                               | Il Pua di Coroglio-Bagnoli è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40/2005. A seguito dell'art.33 del Decreto Legge n. 133/2014 con l'individuazione del Sito di interesse nazionale Coroglio-Bagnoli (SIN) e la necessità di redazione del PRARU il Pua ha costituito il riferimento per l'elaborazione del presente documento di dimensionamento congiunto PRARU-Pua delle aree esterne. A seguito dell'approvazione dello stralcio urbanistico del PRARU in variante urbanistica, il Comune procederà all'approvazione del Pua delle aree esterne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 1. L'ambito oggetto di rigenerazione urbana

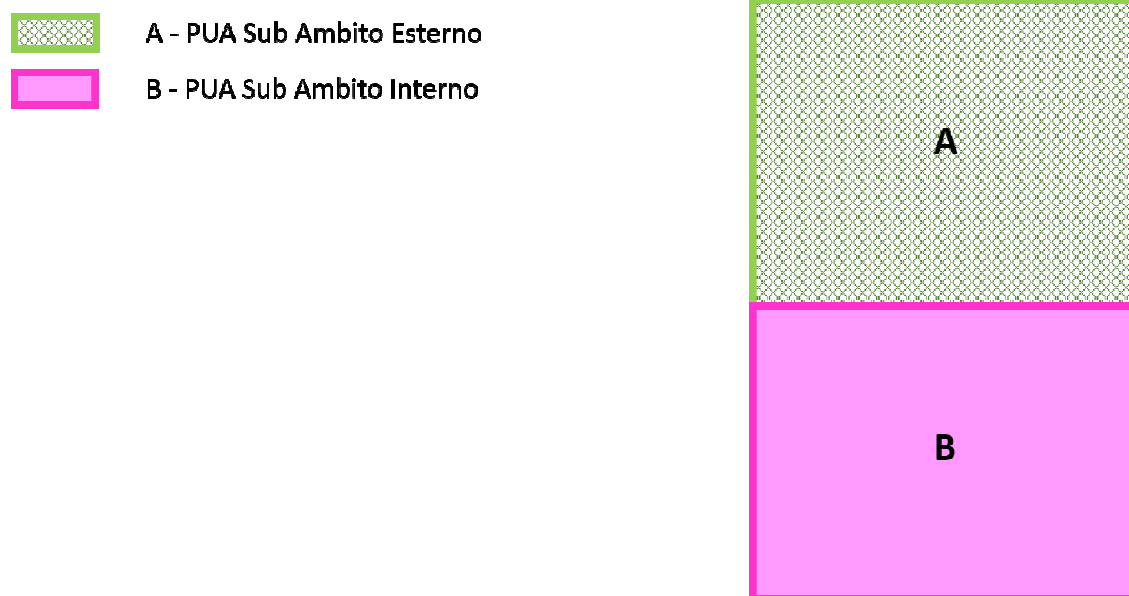
---

Ai fini del dimensionamento urbanistico del PRARU si è provveduto preliminarmente a suddividere la superficie del PUA vigente in due parti tra loro complementari:

- l'ambito compreso nel perimetro dell'Area di rilevante interesse nazionale (ex SIN) ed interessato dal PRARU di competenza del Commissario straordinario del Governo, d'ora in avanti chiamato "sub-ambito interno";
- l'ambito ricompreso nel PUA vigente ma esterno al PRARU e, pertanto, di competenza del Comune di Napoli, d'ora in avanti chiamato "sub-ambito esterno".

La definizione dei perimetri dei due sub-ambiti è illustrata nello schema seguente:

**Schema degli effetti sul PUA a seguito della promulgazione dell'art. 33 del DL 133/2014**

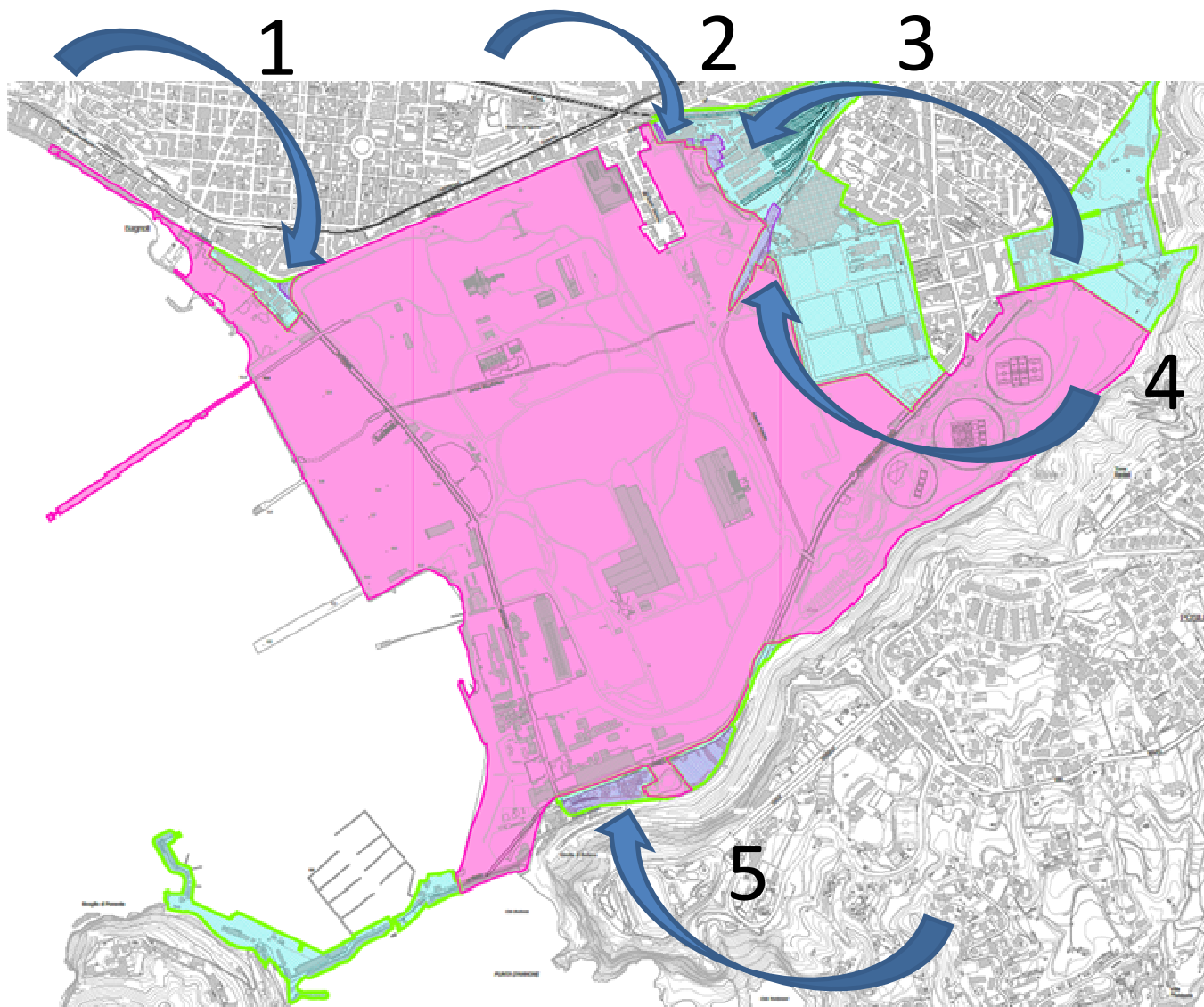


Di seguito, il sub ambito esterno sarà indicato come "sub-ambito A" ed il sub ambito interno come "sub-ambito B".

Le seguenti aree di proprietà di Invitalia, attualmente collocate nel sub-ambito esterno A in quanto non ricomprese nel perimetro del SIN, non sono oggetto di trasformazione:

- marciapiede piazza Bagnoli (1)
- viabilità privata (2).

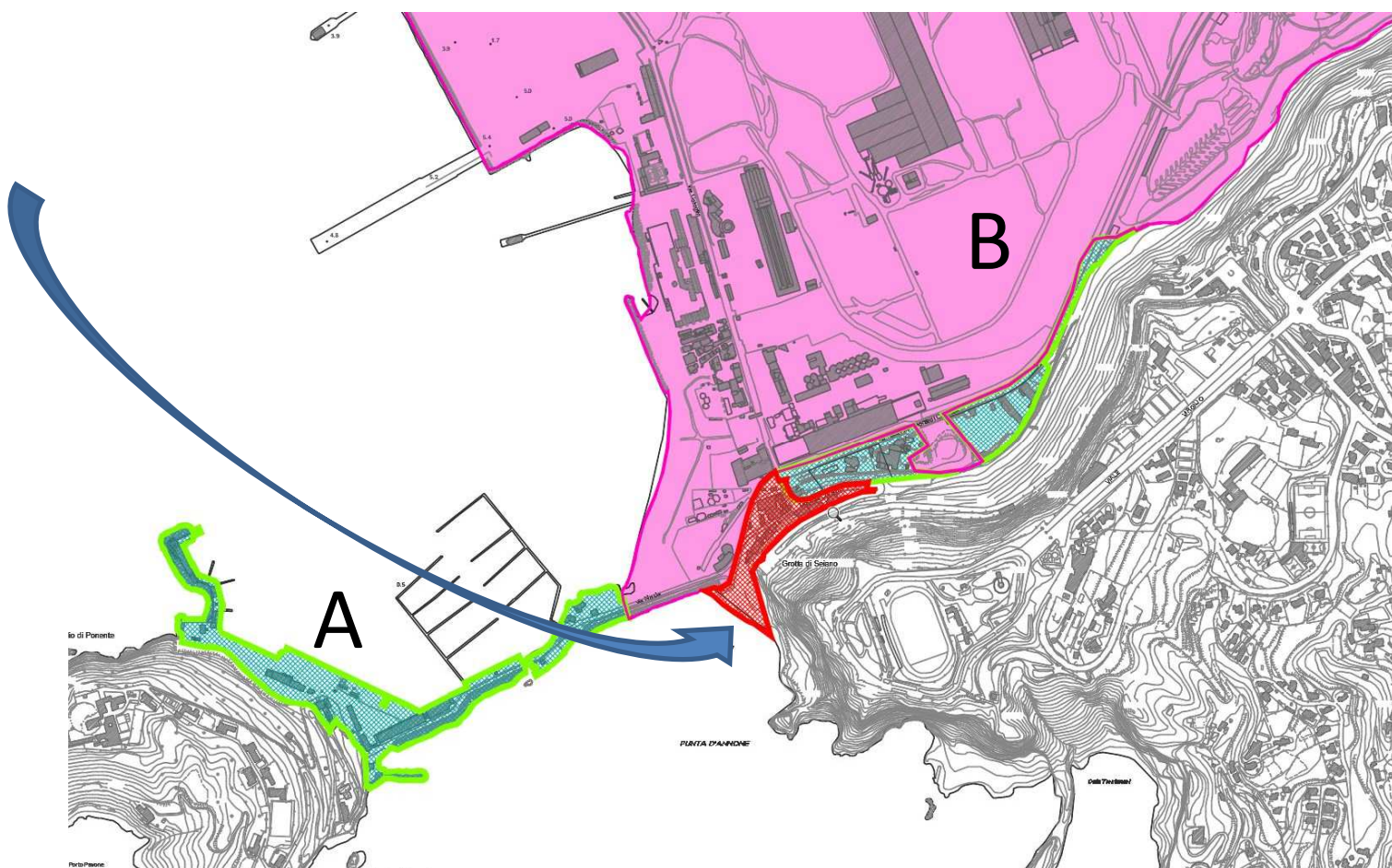
ed una adiacente l'area tematica 4) e non sono oggetto di intervento di trasformazione.



Altre aree, pur ricadendo fuori dal perimetro del SIN e dunque incluse nel sub-ambito esterno A, sono funzionali al completamento di interventi che, essendo comuni ai due sub-ambiti A e B, hanno necessità di procedimenti autorizzativi e modalità attuative unitarie e congiunte tra Invitalia, Comune e Regione:

- la prima, che comprende la collina di Santa Teresa (3), in area tematica 4, è integrata in un intervento di recupero dell'intera area a livello strada;
- l'area 4, in area tematica 1, ricade nell'intervento complessivo che riguarda il riassetto dell'Arena Sant'Antonio, che si conclude nell'area prospiciente la spiaggia di Cala Badessa, come di seguito riportato;
- nelle aree 5, in area tematica 1, ricade l'intervento di riassetto idrico dell'intera area (ampliamento dell'impianto esistente e nuova localizzazione del TAF, nonché il potenziamento dell'Arena Sant'Antonio).

Ai fini di un completamento “fisico” del sistema degli interventi oggetto dell’Accordo Interistituzionale del 19 luglio 2017 si evidenzia la necessità di prevedere anche la valorizzazione/recupero dell’area di circa 2 ha, individuata in planimetria e situata nel tratto antistante l’ingresso della Grotta di Seiano fino alla spiaggia di Cala Badessa. Tale area è necessaria alla realizzazione del completamento dello scarico a mare dell’Arena Sant’Antonio, per la gestione delle portate eccedenti e per la realizzazione della nuova viabilità di accesso a Nisida. Per gli interventi di riassetto complessivo dell’Arena Sant’Antonio saranno successivamente individuate le modalità attuative congiunte con Comune e Regione.



## 2. Calcolo della superficie territoriale

La ripartizione della superficie territoriale tra sub-ambito A e sub-ambito B è riportata nella tabella 1, con la precisazione che i riferimenti ivi contenuti al sub-ambito A devono ritenersi funzionali unicamente a dare evidenza che il PRARU non determina alcun ridimensionamento o sovradimensionamento della superficie territoriale complessiva prevista dal PUA vigente:

**Tabella 1 – Ripartizione <sup>1</sup>superficie territoriale PUA vigente**

| Area tematica | PUA vigente (ha) | Sub ambito esterno A (ha) | Sub ambito interno B (ha) | PRARU+ PUA (ha) |
|---------------|------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| <b>1</b>      | 164              | 5,91                      | 158,09                    | 164             |
| <b>2</b>      | 17,54            | 0                         | 17,54                     | 17,54           |
| <b>3</b>      | 37,22            | 18,88                     | 18,34                     | 37,22           |
| <b>4</b>      | 9,59             | 0,67                      | 8,92                      | 9,59            |
| <b>5</b>      | 24,15            | 24,15                     | 0                         | 24,15           |
| <b>6</b>      | 9,27             | 9,27                      | 0                         | 9,27            |
| <b>7</b>      | 2,23             | 2,23                      | 0                         | 2,23            |
| <b>8</b>      | 6,78             | 6,78                      | 0                         | 6,78            |
| <b>9</b>      | 43,27            | 9,27                      | 34                        | 43,27           |
| <b>Totale</b> | <b>314,05</b>    | <b>77,16</b>              | <b>236,89</b>             | <b>314,05</b>   |



Il territorio di entrambi i sub-ambiti è stato esaminato, quindi, seguendo l'articolazione nelle aree tematiche del PUA vigente, con riferimento alle quali la presente relazione, nello stabilire il dimensionamento delle superfici territoriali per ciascuna delle aree del sub-ambito B, consente anche di verificarne la coerenza con il dimensionamento complessivo delle superfici territoriali delle aree medesime previsto dal PUA vigente, distinguendo le superfici destinate alle infrastrutture per la mobilità, alle attrezzature a carattere territoriale o di quartiere, nonché le superfici fondiarie, le quantità edificatorie e le relative funzioni.

Il principio perequativo del PUA vigente (legato all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,68 mc/mq) è confermato dal sistema di pianificazione del PRARU. In particolare, nonostante la suddivisione del PUA vigente in due sub-ambiti distinti, si è previsto che le aree del sub-ambito B (interessate dal PRARU) sviluppino una volumetria coerente con l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,68 mc/mq previsto dal PUA vigente; ciò ferma restando la possibilità di una diversa ripartizione delle volumetrie realizzabili nei due sub-ambiti, il cui totale, comunque, è sempre pari a quanto stabilito dal PUA vigente. Il dimensionamento proposto dal PRARU non comporterà, *ex se*, alcuna modifica e/o incremento della volumetria complessiva del PUA vigente, intervenendo solo nella localizzazione e destinazione d'uso, nonché nella definizione di conservazione e reinsediamento.

<sup>1</sup> Per le aree tematiche ricadenti interamente in un sub-ambito, la superficie territoriale è stata ripresa dalle NTA del PUA vigente; per le aree territoriali attribuite parzialmente ai due sub-ambiti si è proceduto a misurazione cartografica.

### 3. Il dimensionamento dei volumi del sub-ambito B

Ai fini del dimensionamento della volumetria sono considerate tutte le aree ricadenti nel sub-ambito B, cui già il PUA vigente attribuisce l'indice di **0,68 mc/mq**. In particolare, tale indice di fabbricabilità territoriale è attribuito dal PUA vigente a tutte le superfici delle aree tematiche comprese nel sub-ambito B, con la sola eccezione delle aree militari sotto Nisida, incluse nel PUA ma non computate nella superficie territoriale. Per quanto riguarda **il dimensionamento dei volumi**, l'art. 7 delle Norme tecniche di attuazione del PUA vigente prevede la seguente articolazione espressa in metri cubi:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Nuova edificazione                      | 1.099.696        |
| Archeologia industriale                 | 200.304          |
| <b>Totale nuova edificazione art.23</b> | <b>1.300.000</b> |
|                                         |                  |
| Reinsediamento                          | 606.496          |
| Conservazione funzionale                | 208.504          |
| <b>Totale attività compatibili</b>      | <b>815.000</b>   |
|                                         |                  |
| <b>Totale generale</b>                  | <b>2.115.000</b> |

A seguito della ridefinizione delle attività compatibili di conservazione e di reinsediamento previste dal PRARU, il dimensionamento complessivo risulta così modificato:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Nuova edificazione                      | 1.099.696        |
| Archeologia industriale                 | 200.304          |
| <b>Totale nuova edificazione art.23</b> | <b>1.300.000</b> |
|                                         |                  |
| Reinsediamento                          | 553.079          |
| Conservazione funzionale                | 261.921          |
| <b>Totale attività compatibili</b>      | <b>815.000</b>   |
|                                         |                  |
| <b>Totale generale</b>                  | <b>2.115.000</b> |

I paragrafi che seguono offrono alcune specificazioni rispetto a quanto contenuto nella tabella precedente in riferimento al sub-ambito B, per il quale i volumi complessivi, derivanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale 0,68 mc/mq, è pari a 1.610.852 mc.

#### Volumetrie realizzate nel salto di quota del Waterfront

Nel dimensionamento del PRARU le volumetrie "mitigate" realizzate nel salto di quota esistente tra via Coroglio e il mare cubano al 100%. Le superfici delle aree di pertinenza sono dimensionate rispetto a tale valore.

In fase di progettazione edilizia sarà possibile eventualmente realizzare, alla luce dei regolamenti edilizi del Comune, una Superficie Lorda Pavimento (SLP) maggiore di un edificio di equivalente cubatura ma non mitigata/interrata, in funzione delle specifiche tecniche di progetto.

#### Attrezzature pubbliche già presenti nell'area (Porta del Parco e Parco dello Sport)

Nell'individuazione di percorsi di sostenibilità per il recupero e la rifunzionalizzazione di Porta del parco e Parco dello sport non si escludono modifiche ai progetti approvati e alle parti finite e/o collaudate con eventuale introduzione di flessibilità nelle relative destinazioni d'uso, preservandone la fruizione pubblica e le caratteristiche di attrezzature.

### Archeologia industriale

Il PUA vigente prevede di destinare nelle archeologie industriali Acciaieria, Officina Meccanica, Torre di Spegnimento, Impianto Trattamento Acqua, Centrale termica, Altoforno e Cowpers complessivamente 200.304 mc per attività di produzione di beni e servizi.

Il PUA vigente prevede, altresì, di recuperare ad esclusivo uso pubblico la Direzione Uffici, la Palazzina telex ed il Pontile Nord.

Restano, infine, oggetti di sola testimonianza del ciclo industriale il Carroponte Moxey, la Ciminiera AGL, la Candela Coke, la Candela Afo, l'Applevage, la Gabbia discagliatrice e la Batteria forni Coke.

Nel PRARU, ai fini della sostenibilità economico finanziaria del recupero e rifunzionalizzazione delle archeologie industriali, si prevede di ampliare le volumetrie destinate a produzione di beni e servizi. L'incremento è pari a 240.000 mc considerati nella nuova categoria "incremento archeologia", collocata nel raggruppamento "attività compatibili".

Il totale delle volumetrie private da realizzare nelle archeologie, pari a 440.304 mc, resta compreso comunque nei 2.115.000 mc totali previsti dal PUA.

Il bilancio delle volumetrie private utilizzabili nelle singole archeologie sarà comunque oggetto di ricalcolo complessivo qualora dovesse concretizzarsi l'uso pubblico esclusivo di alcune di esse; le volumetrie che dovessero essere liberate saranno ricomprese nel sub-ambito B, nelle unità di intervento 2a, 3a, 3g, compatibilmente con le tolleranze verificate negli elaborati planivolumetrici.

Nel caso in cui invece, per esigenze di rifunzionalizzazione delle archeologie, sia necessaria una volumetria ad uso privato superiore a quella prevista pari a 440.304 mc, potranno essere utilizzate volumetrie allocate in altre aree disciplinate dal PRARU, lasciando il bilancio complessivo del sub-ambito B compreso comunque nei 1.610.852 mc totali.

### Reinsediamento e conservazione funzionale delle attività compatibili

Il PRARU prevede una classificazione delle attività compatibili in parte differente da quella del PUA vigente. Questa costituisce l'esito dell'Accordo Interistituzionale del 19 luglio 2017 di cui alla premessa e di cui in questa relazione si prende atto.

In riferimento all'area interessata dal PRARU, tali volumi ricadono, sostanzialmente, in prossimità dell'arenile sud e sotto il costone di Posillipo.

In particolare, si prevede di destinare a conservazione funzionale l'ex Archivio Ilva, parte dei fabbricati della città della Scienza il cui fronte è disposto lungo via Coroglio come individuati nelle tavole 3, 4 e 5, oltre che i fabbricati a monte di via Coroglio, il borgo Coroglio, il Lido Pola e l'info point come attrezzature.

La definizione delle attività compatibili di conservazione e reinsediamento è così modificata:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Reinsediamento                     | 553.079 mc        |
| Conservazione funzionale           | 261.921 mc        |
| <b>Totale attività compatibili</b> | <b>815.000 mc</b> |

Di seguito la tabella sintetizza la ripartizione delle volumetrie fin qui descritte per categorie e sub ambiti.

**Tabella 2 – Ripartizione volumetrie con riferimento alla perimetrazione del SIN**

| Descrizione categoria                                              | PRARU<br>Sub Ambito B<br>mc | Residuo PUA<br>Sub Ambito A<br>mc | PRARU + Residuo PUA<br>Totale mc |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>NUOVA EDIFICAZIONE totale</b>                                   | <b>996.637</b>              | <b>303.363</b>                    | <b>1.300.000</b>                 |
| Archeologia industriale**                                          | 200.304                     | 0                                 | 200.304                          |
| Nuova edificazione                                                 | 796.333                     | 303.363                           | 1.099.696                        |
| <b>ATTIVITÀ COMPATIBILI totale</b>                                 | <b>614.215</b>              | <b>200.785</b>                    | <b>815.000</b>                   |
| *Reinsediamento (compresi volumi in<br>archeologia industriale) ** | 422.968                     | 130.111                           | 553.079                          |
| Conservazione in sito                                              | 191.247                     | 70.674                            | 261.921                          |
| <b>Totale complessivo</b>                                          | <b>1.610.852</b>            | <b>504.148</b>                    | <b>2.115.000</b>                 |

(\*) La logica del PRARU e la relativa proposta di rigenerazione dell'area ha comportato di definire il reinsediamento non vincolato all'originale localizzazione ed alla destinazione d'uso, ma distribuito proporzionalmente rispetto alla superficie territoriale dei sub-ambiti A e B.

Le volumetrie dei due sub-ambiti sono svincolate dalle contestuali demolizioni e dalle relative destinazioni d'uso di provenienza e saranno distribuite nell'area come definito nelle successive tabelle di dettaglio delle aree tematiche, fino al raggiungimento dei volumi identificati.

(\*\*) Alla volumetria per produzione di beni e servizi nelle archeologie industriali prevista nel PUA vigente pari a 200.304 mc vanno aggiunti 240.000 mc di capienza che, in via prioritaria, provengono dal reinsediamento.

**Tabella 2a – Dettaglio della destinazione d'uso per le categorie “Nuova edificazione” ed “Attività compatibili”.**

|                               | Nuova Edificazione |                | Nuova<br>Edificazione<br>Totale | Attività Compatibili |                | Attività<br>Compatibili<br>Totale | Totale<br>complessivo |
|-------------------------------|--------------------|----------------|---------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Descrizione                   | residenza          | beni e servizi |                                 | residenza            | beni e servizi |                                   |                       |
| AT1                           | 40.000             | 368.304        | 408.304                         | 22.664               | 479.083        | 501.747                           | 910.051               |
| AT2                           | 60.000             | 130.000        | 190.000                         |                      | 0              | 0                                 | 190.000               |
| AT3                           | 97.696             | 134.637        | 232.333                         |                      | 112.468        | 112.468                           | 344.801               |
| AT4                           |                    | 165.000        | 165.000                         |                      |                |                                   | 165.000               |
| AT9                           |                    | 1.000          | 1.000                           |                      |                |                                   | 1.000                 |
| <b>Totale<br/>complessivo</b> | <b>197.696</b>     | <b>798.941</b> | <b>996.637</b>                  | <b>22.664</b>        | <b>591.551</b> | <b>614.215</b>                    | <b>1.610.852</b>      |

La ripartizione delle categorie “Nuova edificazione” ed “Attività compatibili” per le residenze, è stata divisa proporzionalmente fra il Sub Ambito A PUA ed il Sub Ambito B PRARU, anche in funzione della superficie territoriale di competenza.

Come già riportato nell'Accordo Interistituzionale del 19 luglio 2017 si conferma la necessità di “definire un meccanismo di flessibilità attuativa degli interventi (in misura percentuale che possa consentire variazioni di volumetrie “a somma zero”), senza alcun impatto, quindi, sui volumi totali del piano. A tal fine si prevede che detti

meccanismi di flessibilità siano applicabili, per le nuove edificazioni, tra i volumi realizzabili nelle Archeologie industriali e quelli relativi alla produzione di beni e servizi.

#### 4. Articolazione della superficie fondiaria

In questo paragrafo si procede a stabilire la superficie fondiaria del sub-ambito B in relazione alle rispettive aree tematiche, nonché a dare evidenza della relativa ripartizione con il sub-ambito A assumendo a riferimento il dimensionamento della superficie fondiaria previsto dal PUA vigente.

Per la disciplina puntuale del dimensionamento delle superfici fondiarie previste dal PRARU in relazione alle singole aree tematiche si rinvia al paragrafo 7.

**Tabella 3 – Ripartizione superficie fondiaria sub-ambito interno ed esterno del PUA**

| Area tematica | PUA vigente            |                     | Sub-ambito A           |                     | Sub-ambito B           |                     |
|---------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|               | Sup. Territoriale (ha) | Sup. Fondiaria (ha) | Sup. Territoriale (ha) | Sup. Fondiaria (ha) | Sup. Territoriale (ha) | Sup. Fondiaria (ha) |
| <b>1</b>      | 164                    | 3.96                | 5.91                   | 0                   | 158.09                 | 13.83               |
| <b>2</b>      | 17.54                  | 14.87               | 0                      | 0                   | 17.54                  | 7.70                |
| <b>3</b>      | 37.22                  | 21.92               | 18.88                  | 4.85                | 18.34                  | 14.42               |
| <b>4</b>      | 9.59                   | 7.7                 | 0.67                   | 0.07                | 8.92                   | 7.24                |
| <b>5</b>      | 24.15                  | 9.72                | 24.15                  | 9.72                | 0                      | 0                   |
| <b>6</b>      | 9.27                   | 7.45                | 9.27                   | 7.45                | 0                      | 0                   |
| <b>7</b>      | 2.23                   | 2.12                | 2.23                   | 2.12                | 0                      | 0                   |
| <b>8</b>      | 6.78                   | 0                   | 6.78                   | 0                   | 0                      | 0                   |
| <b>9</b>      | 43.27                  | 0.1                 | 9.27                   | 0                   | 34                     | 0.1                 |
| <b>Totale</b> | <b>314.05</b>          | <b>67.84</b>        | <b>77.16</b>           | <b>24.21</b>        | <b>236.89</b>          | <b>43.29</b>        |

#### 5. Articolazione degli standard (art.3 ed art.5 del D.M. 1444/68)

Le quantità derivanti dal sistema di pianificazione del PRARU, in raccordo con il PUA vigente, si assume rispettivamente complessivamente le quantità previste in sede di Variante occidentale per le attrezzature di quartiere per Coroglio (Attrezzature esistenti) così riassunte:

| Tabella variante occidentale per le attrezzature dell'area occidentale |               |                  |                |                |                |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                        | Istruzione    | Interesse comune | Spazi pubblici | Parcheggi      | Totale         |
| <i>Ambito Bagnoli</i>                                                  | 34.575        | 8.222            | 128.488        | 11.704         | 182.989        |
| <i>Ambito Cavalleggeri</i>                                             | 30.131        | 9.028            | 162.868        | 26.712         | 228.739        |
| <i>PUA 2005</i>                                                        | 19.520        | 9.760            | 39.040         | 9.760          | 78.080         |
| <i>Delta Variante</i>                                                  | 3.474         | 27.290           | 2.804          | 128.232        | 161.800        |
| <b>Totale</b>                                                          | <b>87.700</b> | <b>54.300</b>    | <b>333.200</b> | <b>176.408</b> | <b>651.608</b> |

*Tabella \_Standard previsti dalla variante occidentale per le attrezzature dell'area occidentale*

Tali quantità si assume siano il riferimento complessivo per la progettazione del PRARU e del PUA che dovranno garantire almeno tali quantità per tipologia di standard.

Allo scopo di mantenere il più possibile invariato il dimensionamento degli standard, rispetto al PUA vigente, per affrontare la quantificazione degli standard per le aree del sub-ambito interno (oggetto del PRARU) è riportata nella tabella seguente la distinzione per aree tematiche:

| Ripartizione degli standard del PUA vigente per area tematica |             |                  |                |             |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------|-------------|-------------|
|                                                               | Istruzione  | Interesse comune | Spazi pubblici | Parcheggi   | Totale      |
| Area tematica 1                                               | 0           | 0                | 33,32          | 0           | 33,32       |
| Area tematica 2                                               | 0           | 0                | 0              | 1,33        | 1,33        |
| Area tematica 3                                               | 4,26        | 1,56             | 0              | 2,22        | 8,04        |
| Area tematica 4                                               | 0           | 0,48             | 0              | 1,15        | 1,63        |
| Area tematica 5                                               | 0           | 0                | 0              | 0,58        | 0,58        |
| Area tematica 6                                               | 1,54        | 0                | 0              | 0           | 1,54        |
| Area tematica 7                                               | 0           | 0                | 0              | 0           | 0           |
| Area tematica 8                                               | 2,97        | 3,39             | 0              | 0           | 6,36        |
| Area tematica 9                                               | 0           | 0                | 0              | 0           | 0           |
| <b>Totale</b>                                                 | <b>8,77</b> | <b>5,43</b>      | <b>33,32</b>   | <b>5,28</b> | <b>52,8</b> |

*Tabella \_Standard previsti dal PUA vigente*

In riferimento alla tabella art. 8 delle norme del PUA si evidenzia come:

- Il parco di quartiere è pari a: 9.06 ha;
- Il totale delle altre attrezzature di quartiere è pari a: 19.48 ha;
- Il parco di quartiere nel Parco urbano è pari a: 24.26 ha

Lo studio trasportistico ad oggi individua, in 5.500 posti auto (ha 14,25), il dimensionamento complessivo, in funzione degli attrattori all'interno dei due Sub – Ambiti, come di seguito riportati:

- 4.780 P.A. (12,45 ha) – Sub-Ambito interno;
- 720 P.A. (1,8 ha) – Sub-Ambito esterno.

I Parcheggi da art.5 DM 1444/68, stimati in funzione della SLP complessiva di produzione beni e servizi, sono in Sub-Ambito interno, pari a 9,3 ha.

Questo ha determinato la ripartizione seguente:

| Sub - ambito       | Park art. 5 (ha) | Park art. 3 (ha) | Integrazione studio trasportistico (ha) | Totale Park (ha) | Posti Auto (n) |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|----------------|
| Sub Ambito interno | 9,3              | 1,96             | 1,18                                    | 12,45            | 4.780          |
| Sub Ambito esterno | 1,8              |                  |                                         | 1,8              | 720            |
| <b>Totale</b>      | <b>11,1</b>      | <b>1,96</b>      | <b>1,18</b>                             | <b>14,25</b>     | <b>5.500</b>   |

## 6. Dimensionamento dello spazio verde

Il dimensionamento del verde previsto dal PRARU è realizzato in coerenza con quello del PUA vigente.

L'art. 8 delle NTA del PUA vigente indica, così come riportato nella tabella seguente, un totale di "spazio verde" pari a 189,32 ha, che comprende 156,67 ha tra parco urbano, Parco dello Sport e parco di quartiere e 32,65 ha di spiaggia.

Indica, inoltre, 9,06 ha di parco di quartiere.

Il dimensionamento dello spazio verde (verificato su base cartografica) del PRARU è riportato nella tabella che segue, confrontato con il dimensionamento dello spazio verde del PUA.

In tale tabella è riportata anche la quota di "parco di quartiere" corrispondente alle aree a standard da art.3 del D.M. 1444/68.

**Tabella 4 – Tabella di raffronto aree verdi**

|                                 | Parco di quartiere (ha) | Parco urbano (ha) | Spiaggia pubblica (ha)                          | Parco dello sport (sub ambito interno) | Parco dello sport (sub ambito esterno) | Totale aree verdi |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Spazio verde PRARU</b>       | <b>24,26</b>            | <b>104,98**</b>   | <b>21,30***<br/>(15,4 in St + 5,9 fuori St)</b> | <b>34,00</b>                           | <b>9,27</b>                            | <b>193,81</b>     |
| <b>Spazio verde PUA vigente</b> | <b>24,26</b>            | <b>90,81*</b>     | <b>32,65</b>                                    | <b>34,00</b>                           | <b>9,27</b>                            | <b>190,99</b>     |

(\*) tale superficie, sommata a quella della spiaggia pubblica, restituisce i 123,46 ha di parco urbano coerenti con i 120 ha previsti dalla Variante per l'Area Occidentale.

(\*\*) tale superficie, sommata a quella della spiaggia, restituisce i 128,26 ha di parco urbano coerenti con i 120 ha previsti dalla Variante per l'Area Occidentale.

(\*\*\*) tale superficie di spiaggia è solo apparentemente inferiore a quella prevista nel PUA in quanto esclude l'area 1g di 1,1 ha ricadente nel sub ambito esterno e perché l'area del parco si estende maggiormente verso il mare. Si evidenzia però che la superficie complessiva della spiaggia risulta essere comunque superiore rispetto a quella prevista dal PUA, perché, grazie all'operazione di ripascimento ipotizzata dal PRARU (sottoposta in ogni caso alle verifiche derivanti dagli studi meteomarinari che definiranno la nuova linea di costa) essa si estende oltre il perimetro della superficie territoriale prevista dal PUA vigente per circa ulteriori 5,9 ettari.

Tutte le aree parcheggio mitigate ricadenti nel perimetro del parco urbano concorrono al dimensionamento del parco (art. 5). La superficie della fascia pedemontana ai fini del calcolo delle aree verdi riportato all'art. 8 delle NTA del PUA concorre al totale delle aree verdi.

**Il dimensionamento del parco urbano nell'ambito del PRARU, risulta superiore rispetto al PUA vigente.**

Si specifica che al dimensionamento del parco urbano di cui alla tabella 4 concorrono anche le due aree poste sotto la collina di Posillipo ai due lati del TAF esistente, nonché l'unità di intervento 1g in Area Tematica 1 attualmente esterne all'area SIN.

La superficie del parco non potrà ospitare più del 3% di superficie impermeabile al suo interno, dal cui conteggio sono esclusi i parcheggi da DM 1444/68 ex art. 5, qualora realizzati con pavimentazione drenante e tutte le superfici a servizio del parco (aree impiantistiche, manutenzione, servizi, etc).

I parcheggi nel parco dovranno essere integrati nel paesaggio, opportunamente mitigati.

## 7. Dimensionamento del sub-ambito B per aree tematiche

Come già riferito nei paragrafi precedenti, si è previsto che le aree del sub-ambito B (interessate dal PRARU) sviluppino una volumetria coerente con l'indice di fabbricabilità territoriale medio di 0,68 mc/mq previsto dal PUA vigente; Il dimensionamento proposto dal PRARU, dunque, non comporterà, ex se, alcuna modifica e/o incremento della volumetria complessiva del PUA vigente, intervenendo solo nella localizzazione e destinazione d'uso, nonché nella definizione di conservazione e reinsediamento.

Nel sub-ambito B relativo al PRARU, in particolare, si prevede un'articolazione per aree tematiche, il cui perimetro è coerente con il PUA vigente. I dimensionamenti delle varie aree tematiche (volumi, standard, funzioni, ecc.) sono, invece quantificati come di seguito specificato.

### AREA TEMATICA 1

#### Superficie fondiaria

Il calcolo della superficie fondiaria, di seguito "Sf", è sviluppato su base cartografica.

In base a quanto di seguito dettagliato, **la superficie fondiaria dell'area tematica 1 è pari a 13,83 ettari** (1b, 1d, 1e, 1f).

**Conservazione funzionale:** le superfici fondiarie di tali volumi coincidono con le relative aree di sedime.

Il PUA vigente stima in 3,96 la Sf complessiva di tali volumi che, di fatto, corrispondono alla sola Fondazione Idis.

Il PRARU prevede una maggiore volumetria da destinare a conservazione funzionale.

**Tabella 5 – Conservazione funzionale sub-ambito interno**

| Sub-ambito interno               |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| Conservazione funzionale/in sito |                           |
| Edifici                          | Superficie fondiaria (ha) |
| Ex archivio Ilva (1a)            | 0,25                      |
| Fondazione Idis (1b1)*           | 3.96                      |
| Ex info point (1a)               | 0,1                       |
| Borgo Coroglio (1d)              | 0,9                       |
| <b>Totale</b>                    | <b>5.21</b>               |

(\*) Fondiaria complessiva Fondazione IDIS comprensiva di nuovo edificato, 1b1 + 1b2 = ha 6,26

**Archeologie industriali:** per le archeologie industriali il PUA vigente considera una superficie fondiaria virtuale complessiva di 5,60 ha che viene considerata solo ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria. Di fatto, così come si può dedurre dalla tab. 1 dell'art. 13 delle NTA del PUA vigente, tali archeologie non sviluppano alcuna superficie fondiaria in quanto inserite nel parco urbano. Per il sub-ambito B è confermata la medesima interpretazione.

**Conservazione:** per quanto riguarda l'edificato di Fondazione Idis lungo via Coroglio lato mare, si conserveranno in sito 12.500 mc (per il dimensionamento cfr. allegato alla tav. 2 PUA vigente).

**Reinsediamento:** per quanto riguarda il sub-ambito B, è destinato a reinsediamento il volume incendiato, nonché la porzione non distrutta dall'incendio, di Fondazione Idis attualmente localizzato a valle di via Coroglio oltre il fronte stradale.

La superficie fondiaria di tale volumetria è pari a circa a 2,30 ettari. Si reinsediano 70.500 mc (per il dimensionamento cfr. allegato alla tav. 2 PUA vigente).

**Nuova edificazione:** per quanto riguarda la nuova edificazione, è necessario operare una distinzione tra i volumi mitigati nel parco e quelli non mitigati:

- 1a - commerciale mitigato waterfront 58.000 mc;
- 1b2 - ricostruzione Fondazione IDIS mc 70.500;
- 1e1 CPO 10.000 mc;
- 1e2 turistico ricettivo 20.000 mc;
- 1f1 residenze 40.000 mc;
- 1f2 turistico ricettivo 80.000 mc.

### **Urbanizzazioni primarie**

Le urbanizzazioni primarie (sedi stradali) presenti in area tematica 1 generano una superficie pari a 3,80 ettari.

### **Parcheggi art.5 DM 1444/68**

Si prevede di realizzare degli stalli in linea lungo i due fronti strada, su Via Leonardi Cattolica; la lunghezza della strada disponibile è di 500 ml. E' ipotizzabile, quindi, prevedere circa 200 P.A. (0.25 ha).

E' inoltre prevista, la realizzazione di ulteriori parcheggi (mitigati) da art.5 localizzati all'interno dell'area tematica 1, per circa 2.560 P.A., (7,14 ha – P1+P2+P3+P7).

| Standard art.5 (ha) |             |
|---------------------|-------------|
| Parcheggi           | 7,39        |
| <b>Totale</b>       | <b>7,39</b> |

Tabella Standard art.5 del DM 1444/68

Il dimensionamento complessivo dell'area tematica 1 (unità di intervento archeologie in 1a, oltre 1b1, 1b2, 1d, 1e1, 1e2, 1f1, 1f2) è riportato nelle tabelle seguenti:

**Tabella 6a – Dimensionamento superfici fondiaria area tematica 1**

| Unità intervento      | Sup. fondiaria (ha) | Destinazione uso                    | mc realizzabili |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Edifici (vedi Tab. 5) | 5,21                | Conservazione funzionale/in sito    |                 |
| 1b2                   | 2,30                | Reinsediamento CdS (reinsediamento) | 70.500          |
| 1e1                   | 1,60                | Produzione di beni e servizi        | 10.000          |
| 1e2                   | 1,65                | Produzione di beni e servizi        | 20.000          |
| 1f1                   | 1,62                | Residenze                           | 40.000          |
| 1f2                   | 1,45                | Produzione di beni e servizi        | 80.000          |
|                       | <b>13,83</b>        |                                     | <b>220.500</b>  |

**Tabella 6b – Dimensionamento superfici area tematica 1**

| Dimensionamento area tematica 1     |                        |                    |                           |                 |                 |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Parco urbano e parco di quart. (ha) | Spiaggia pubblica (ha) | Urb. Primarie (ha) | Attrezz. da standard (ha) | Sup. fond. (ha) | Sup. terr. (ha) |
| 119.16                              | 21,30                  | 3,80               | 0                         | 13,83           | 158.09          |

**Tabella 6c – Dimensionamento volumi area tematica 1 con riferimento alla perimetrazione del PRARU**

| Vol. conserv.<br>in sito<br>(mc) | Vol. conserv.<br>funzionale<br>(mc) | Vol. archeol.<br>Industriale<br>(mc) | Reinsediamento<br>(mc) | Vol. totale<br>nuova edificaz.<br>(mc) | Residenza<br>nuova<br>edificazione<br>(mc) | Produzione beni<br>e servizi nuova<br>edificazione<br>(mc) |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 191.247                          | 70.500                              | 200.304*                             | 240.000*               | 208.000                                | 40.000                                     | 168.000**                                                  |

\*Alla volumetria per produzione di beni e servizi nelle archeologie industriali prevista nel PUA vigente pari a 200.304 mc vanno aggiunti 240.000 mc di capienza che, in via prioritaria, provengono dal reinsediamento.

\*\*Volume comprensivo di mc 58.000 di commerciale miticato nel waterfront, che non ha superficie fondiaria

## AREA TEMATICA 2

### Superficie fondiaria

La superficie fondiaria in area tematica 2 è rappresentata, esclusivamente, da quella relativa alla nuova edificazione (2a). Tale superficie ammonta a **7,7 ettari**

**Nuova edificazione:** per quanto riguarda la nuova edificazione, sono previsti per residenze mc 60.000, per produzione di beni e servizi mc 130.000.

### Urbanizzazioni primarie

Le urbanizzazioni primarie (sedi stradali) presenti in area tematica 2 generano una superficie pari a 1,51 ettari.

### Attrezzature da standard art.3 DM 1444/68

Le attrezzature da standard presenti in area tematica 2 e rappresentate nella tavola 2 del PUA vigente generano una superficie pari a 1,33 ettari (in Porta del parco).

| Standard art.3 (ha) |             |
|---------------------|-------------|
| Parcheggi           | 1,33        |
| <b>Totale</b>       | <b>1,33</b> |

Tabella Standard art.3 del DM 1444/68

### Parcheggi art.5 DM 1444/68

Si prevede di realizzare degli stalli in linea lungo i due fronti strada, sulla parallela a Via Nuova Bagnoli; la lunghezza della strada disponibile è di 500 ml. E' ipotizzabile, quindi, prevedere circa 200 P.A, (0.25 ha).

| Standard art.5 (ha) |             |
|---------------------|-------------|
| Parcheggi           | 0,25        |
| <b>Totale</b>       | <b>0,25</b> |

Tabella Standard art.5 del DM 1444/68

### Parco urbano

Si prevede di realizzare 7,00 ha di parco urbano.

Il dimensionamento complessivo dell'area tematica 2 è riportato nella tabella seguente:

**Tabella 7a – Dimensionamento superfici fondiarie area tematica 2**

| <i>Unità intervento</i> | <i>Sup. fondiaria (ha)</i> | <i>destinazione uso</i>             | <i>mc realizzabili</i> |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>2a1</b>              | <b>4,50</b>                | <b>Residenze</b>                    | <b>60.000</b>          |
|                         |                            | <b>Produzione di beni e servizi</b> | <b>5.000</b>           |
| <b>2a2</b>              | <b>3,20</b>                | <b>Produzione di beni e servizi</b> | <b>125.000</b>         |
|                         | <b>7,70</b>                |                                     | <b>190.000</b>         |

**Tabella 7b – Dimensionamento superfici e volumi area tematica 2**

| <b>Dimensionamento area tematica 2</b> |                                  |                        |                                         |                        |                              |                                          |                                                          |
|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Urb. Primarie (ha)</b>              | <b>Attrezz. da standard (ha)</b> | <b>Sup. fond. (ha)</b> | <b>Parco urbano e di quartiere (ha)</b> | <b>Sup. terr. (ha)</b> | <b>Vol. nuova edif. (mc)</b> | <b>Residenza nuova edificazione (mc)</b> | <b>Produzione beni e servizi nuova edificazione (mc)</b> |
| <b>1,51</b>                            | <b>1,33</b>                      | <b>7,70</b>            | <b>7,00</b>                             | <b>17,54</b>           | <b>190.000</b>               | <b>60.000</b>                            | <b>130.000</b>                                           |

## AREA TEMATICA 3

### Superficie fondiaria

La superficie fondiaria in area tematica 3 è rappresentata dalle unità di intervento 3a, 3g1, 3g2, 3g4, relative alla nuova edificazione. **Tale superficie fondiaria ammonta a 14,42 ettari.**

**Nuova edificazione:** per quanto riguarda la nuova edificazione, sono previsti per residenze mc 97.696, per produzione di beni e servizi mc 247.105.

### Urbanizzazioni primarie

Le urbanizzazioni presenti in area tematica 3 e rappresentate nella tavola allegato 1 alla presente relazione “perimetrazioni” generano una superficie pari a 1,14 ettari.

### Parcheggi art.5 DM 1444/68

Si prevede di realizzare degli stalli in linea lungo un fronte di strada, sulla viabilità in prossimità delle residenze in 3g2; la lunghezza della strada disponibile è di 200 ml. E' ipotizzabile, quindi, prevedere circa 40 P.A. (0.05 ha). E' inoltre prevista, la realizzazione di un ulteriore parcheggio (mitigati) da art.5 (P4), per circa 930 P.A., (2,8 ha).

| <b>Standard art.5 (ha)</b> |             |
|----------------------------|-------------|
| Parcheggi                  | 2,85        |
| <b>Totale</b>              | <b>2,85</b> |

*Tabella \_Standard art.5 del DM 1444/68*

### Parco urbano

Si prevede di realizzare 2,78 ha di parco urbano.

Il dimensionamento complessivo dell'area tematica 3 è riportato nella tabella seguente:

**Tabella 8a – Dimensionamento superfici fondiarie area tematica 3**

| <i>Unità intervento</i> | <i>Sup. fondiaria (ha)</i> | <i>destinazione uso</i>             | <i>mc realizzabili</i> |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>3a</b>               | <b>4,25</b>                | <b>Produzione di beni e servizi</b> | <b>137.105</b>         |
| <b>3g1</b>              | <b>2,53</b>                | <b>Residenze</b>                    | <b>35.000</b>          |
| <b>3g2</b>              | <b>2,64</b>                | <b>Residenze</b>                    | <b>62.696</b>          |
|                         |                            | <b>Produzione di beni e servizi</b> | <b>10.000</b>          |
| <b>3g4</b>              | <b>5,00</b>                | <b>Produzione di beni e servizi</b> | <b>100.000</b>         |
|                         | <b>14,42</b>               |                                     | <b>344.801</b>         |

**Tabella 8b – Dimensionamento superfici e volumi area tematica 3**

| Dimensionamento area tematica 3 |                                  |                        |                                         |                        |                              |                                          |                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Urb. Primarie (ha)</b>       | <b>Attrezz. da standard (ha)</b> | <b>Sup. fond. (ha)</b> | <b>Parco urbano e di quartiere (ha)</b> | <b>Sup. terr. (ha)</b> | <b>Vol. nuova edif. (mc)</b> | <b>Residenza nuova edificazione (mc)</b> | <b>Produzione beni e servizi nuova edificazione (mc)</b> |
| <b>1,14</b>                     | <b>0</b>                         | <b>14,42</b>           | <b>2,78</b>                             | <b>18,34</b>           | <b>344.801</b>               | <b>97.696</b>                            | <b>247.105</b>                                           |

## AREA TEMATICA 4

### Superficie fondiaria

La superficie fondiaria in area tematica 4 è rappresentata dalle unità di intervento 4a1 e 4a2 ed è pari a **7,24 ettari\***.

**Nuova edificazione:** per quanto riguarda la nuova edificazione, sono previsti per produzione di beni e servizi mc 165.000.

### Urbanizzazioni primarie

Le urbanizzazioni presenti in area tematica 4 generano una superficie pari a 0,35 ettari.

### Attrezzature da standard art.3 DM 1444/68

Le attrezzature da standard presenti in area tematica 4, sub ambito interno, generano una superficie pari a 1,03 ettari di cui 0,63 ha destinati a parcheggi (250 PA)

| Standard art.3 (ha) |             |
|---------------------|-------------|
| Parcheggi           | 0,63        |
| <b>Totale</b>       | <b>0,63</b> |

Tabella 31\_Standard art.3 del DM 1444/68

Il dimensionamento complessivo dell'area tematica 4 è riportato nella tabella seguente:

**Tabella 9a – Dimensionamento superfici fondiaria area tematica 4**

| <i>Unità intervento</i> | <i>Sup. fondiaria (ha)</i> | <i>destinazione uso</i>             | <i>mc realizzabili</i> |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>4a1</b>              | <b>3,04</b>                | <b>Produzione di beni e servizi</b> | 64.000                 |
| <b>4a2</b>              | <b>4,20</b>                | <b>Produzione di beni e servizi</b> | 101.000                |
|                         | <b>7,24</b>                |                                     | <b>165.000</b>         |

**Tabella 9b – Dimensionamento superfici e volumi area tematica 4**

| Dimensionamento area tematica 4 |                           |                 |                                  |                 |                       |                                                   |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Urb. Primarie (ha)              | Attrezz. da standard (ha) | Sup. fond. (ha) | Parco urbano e di quartiere (ha) | Sup. terr. (ha) | Vol. nuova edif. (mc) | Produzione beni e servizi nuova edificazione (mc) |
| <b>0,35</b>                     | <b>1,03*</b>              | <b>7,24</b>     | <b>0.3</b>                       | <b>8,92</b>     | <b>165.000</b>        | 165.000                                           |

\* La superficie di standard è così ripartita: 0,4 interesse comune; 0,63 parcheggi

## AREA TEMATICA 9

### Superficie fondiaria

Per l'area tematica 9 si confermano le previsioni del PUA vigente. In particolare, la superficie fondiaria sarà pari a 0,1 ettari, coincidente con quella già destinata dal PUA vigente a servizi di pertinenza del campeggio.

**Nuova edificazione:** per quanto riguarda la nuova edificazione, sono previsti per produzione di beni e servizi mc 1.000.

### Urbanizzazioni primarie

Le urbanizzazioni presenti in area tematica 4 e rappresentate nella tavola 2 generano una superficie pari a 1,57 ettari.

Il dimensionamento complessivo dell'area tematica 9 è riportato nella tabella seguente:

**Tabella 10 – Dimensionamento superfici e volumi area tematica 9**

| Dimensionamento area   |                    |                 |                 |                       |
|------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Parco dello sport (ha) | Urb. Primarie (ha) | Sup. fond. (ha) | Sup. terr. (ha) | Vol. nuova edif. (mc) |
| 32,33 (*)              | 1,57               | 0,1             | 34,00           | <b>1.000</b>          |

*Tabella Dimensionamento superfici e volumetrie*

(\*) Il parco dello sport congiuntamente al campeggio e alla fascia pedemontana ricadono in sub-ambito interno con una superficie di 34,00 ettari che, sommata a quella del CUS (ricadente in sub ambito esterno) restituisce la superficie complessiva indicata dal PUA e pari a 41,60 ettari. La superficie della fascia pedemontana ai fini del calcolo delle aree verdi riportato all'art.8 delle NTA del PUA concorre al totale di aree verdi complessivo.