



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Campania

IMMOBILE NAB0726
" CASERME MILITARI BOSCARIELLO - CARETTO"
ALIQUOTA "CASERMA BOSCARIELLO" - Via Miano, 189 - NAPOLI

Nuovo Polo del Ministero dell'Interno, Cittadella della Sicurezza



DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Codice elaborato

DIP_09

Descrizione

**INDIRIZZO PER LA CONFORMITA' URBANISTICA – NOTA
Comune di Napoli prot. N. 249168 del 22.03.2016**

Scala/Formato

A4

Il Direttore Regionale:

dott. Edoardo MAGGINI

Il Responsabile U.O. Servizi Tecnici:

arch. Luca DAMAGINI

Il Responsabile del Procedimento:

arch. Luca DAMAGINI

I progettisti:

REV.	NOTE	DATA



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco

Servizio Pianificazione urbanistica generale

PG/2016/249168

del 22/3/2016

All'Assessore alle Politiche urbane, urbanistica e beni comuni
Prof. Arch. Carmine Piscopo

E p.c. al Capo di Gabinetto
Dott. Attilio Auricchio

Oggetto: Protocollo di intesa del 15/11/2014 tra Agenzia del Demanio, Ministero della Difesa, Ministero dell'Interno e Comune di Napoli. Permuta tra Stato e Comune di Napoli della Caserma Nino Bixio finalizzata all'ampliamento ed al potenziamento della Scuola Militare "Nunziatella". Realizzazione di un polo della Polizia di Stato nell'area della Caserma Boscariello sita a Miano.

Con nota PG/143175 del 18/2/2016 codesto Assessorato ha trasmesso, con "l'invito ad effettuare le opportune verifiche in relazione all'ipotesi progettuale avanzata", la nota del Capo di Gabinetto PG/143896 del 16/2/2016 con in allegato una prima ipotesi progettuale del polo della Polizia di Stato da realizzarsi nell'area della Caserma Boscariello a Miano (Prot. 222NA/DIVI1 del 12/2/2016).

La nota del Capo di Gabinetto è finalizzata ad ottenere una prima valutazione urbanistica dell'ipotesi progettuale proposta, così come richiesto dal Servizio Tecnico Logistico e Patrimoniale della Polizia di Stato.

La documentazione trasmessa è composta da una Relazione tecnica, corredata da tabelle che definiscono le diverse quantità delle funzioni ipotizzate, e da elaborati grafici che forniscono la localizzazione e l'impostazione planovolumetrica dell'intervento.

Preliminarmente, si ricorda che sull'argomento il Direttore Centrale Patrimonio con nota PG/139844 del 16/2/2015, informando della sottoscrizione del Protocollo di intesa da cui discende l'elaborazione dell'ipotesi progettuale in argomento, ha richiesto allo scrivente Servizio di esprimersi circa "l'assenza di vincoli urbanistici ed edificatori ostativi al redigendo progetto di riqualificazione dell'area riguardante l'intero lotto della caserma Boscariello (...), altresì fornendo anche l'indicazione della massima cubatura consentita nella predetta area con riferimento alle opere di ricostruzione per questa previste".

Con nota PG/206653 del 6/3/2015 il Servizio, riservandosi di esprimere la conformità urbanistica solo alla presentazione del progetto, ha fornito i principali riferimenti urbanistici (vincoli e normativa urbanistica) per l'area della Caserma Boscariello, al fine di inquadrare correttamente la redazione dell'ipotesi progettuale. Ciò premesso, si forniscono, come richiesto, elementi utili per una prima valutazione urbanistica dell'ipotesi progettuale.

L'ipotesi progettuale – il polo della Polizia di Stato

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un polo della Polizia di Stato presso la Caserma Boscariello in via Miano, in attuazione del Protocollo di intesa del 15/11/2014, in cui si prevede di ospitare:

- IV Reparto mobile;
- Reparto prevenzione crimine;
- Squadra Cinofili e tiratori scelti;
- Servizio Tecnico Logistico e Patrimoniale della Polizia di Napoli;
- Ufficio di Vigilanza;



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Pianificazione e Gestione del Territorio · Sito Unesco

Servizio Pianificazione urbanistica generale

- Coordinamento sanitario;
- Questura;
- Compartimento Polizia Stradale;
- Sezione Polizia stradale;
- Autocentro di Polizia;
- Alloggi individuali e collettivi per il personale.

L'ipotesi progettuale, come descritta nella Relazione tecnica, prevede "la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con incremento di cubatura" ed è, dunque, finalizzata alla verifica della fattibilità del suddetto quadro esigenziale.

L'area di intervento è così descritta: "Il Polo occuperà l'area della Caserma Boscariello, dall'ingresso di via Milano fino al muro di recinzione esistente, che lo separa dall'area destinata al "Progetto Scampia" prospiciente via Ettore Ciccotti. Un'area di larghezza congrua, posta tra il Progetto Scampia e la Caserma Caretto, dovrà essere riservata al Polo della Polizia di Stato per consentire l'accessibilità al complesso anche da via Ciccotti. La superficie fondiaria interessata dall'intervento occupa, pertanto, una superficie di circa 76.100 mq".

La dimensione quantitativa dell'intervento è definita mediante una serie di tabelle:

- a) la prima tabella fornisce l'articolazione complessiva di superfici per le diverse utilizzazioni, per complessivi 52.550 mq di superficie lorda di pavimento;
- b) la seconda fornisce la superficie dei parcheggi dei mezzi di servizio (autorimessa N e piastre edifici A e B) per complessivi 12.240 mq;
- c) la terza indica la superficie dei parcheggi per dipendenti pari a 13.240 mq, che risulta composta da 8.000 mq di parcheggi in superficie e 5.240 mq in piastre interrato;
- d) la quarta propone la ripartizione delle diverse funzioni all'interno dei fabbricati, per complessivi 52.510 mq, con una lieve differenza con la tabella di cui alla lettera a) e alla superficie lorda di pavimento indicata nella tabella dei dati complessivi dell'intervento.

L'articolazione dell'intervento che è possibile dedurre dalla descrizione dell'ipotesi progettuale, in relazione alla diversa possibilità di fruizione pubblica, è la seguente:

- *Parte aperta al pubblico*
 - Edificio M per complessivi 7.560 mq e parcheggio per il pubblico.
- *Parte non aperta al pubblico*
 - Residenze individuali: fabbricati L ed I, per complessivi 2.700 mq.
 - Residenze collettive: fabbricati A, B, G H, per complessivi 17.280 mq.
 - Uffici: fabbricati C, D, E, F, per complessivi 18.000 mq.
 - Servizi comuni: Palestra (fabbricato P per 1.060 mq), Poligono e Mensa (fabbricato O per 3.450 mq), Auditorium (fabbricato Q per 700 mq), Corpo di guardia (fabbricato R per 500 mq), per complessivi 5.710 mq.
 - Autorimessa e officina: fabbricato N, per 1.200 mq (uffici e magazzini).

Non risulta chiaro, invece, se i parcheggi posti alle spalle dell'edificio M, rientrano nel progetto, in quanto nell'elaborato planimetrico essi risultano esterni ad un perimetro (non qualificato in legenda) che sembra definire l'area di intervento.

Complessivamente, i dati di progetto forniti (tabella a pag. 5) risultano:

- superficie coperta 21.000 mq;
- superficie lorda di pavimento 52.550 mq;
- volume complessivo escluso i parcheggi interrati 197.621 mc;
- superficie fondiaria 76.100 mq;
- altezza massima 15 m.

La realizzazione è prevista in due lotti funzionali, connessi alla finanziabilità del progetto, di cui il primo comprende la realizzazione dei fabbricati A e B (residenze



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Pianificazione e Gestione del Territorio · Sito Unesco

Servizio Pianificazione urbanistica generale

collettive), C e D (uffici), I (residenze individuali), N (autorimessa), O (poligono e mensa), P (palestra), R (guardia), oltre alcuni parcheggi. Successivamente, con ulteriore finanziamento, saranno realizzate le altre strutture che compongono l'ipotesi progettuale.

Disciplina urbanistica vigente

L'area di intervento, ricade in zona G - *insediamenti urbani integrati*, disciplinata dall'art. 54 delle norme di attuazione della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale (di seguito Prg). L'area rientra, inoltre, nell'ambito "5 - *caserma Secondigliano*" disciplinato dall'art.130.

La finalità del Prg nell'ambito consiste nella "riqualificazione del tessuto urbano della periferia settentrionale attraverso:

- la formazione di un insediamento urbano integrato per attività terziarie, produttive e di servizio alle imprese e per la residenza, mediante il riuso delle aree da dismettere delle caserme Boscariello, Caretto e Bighelli;
- il miglioramento dei collegamenti carrabili e pedonali tra le zone residenziali di recente formazione e i tessuti storici dei quartieri di Miano, Piscinola e Secondigliano, e il recupero dei principali percorsi storici;
- la formazione di luoghi di centralità urbana".

Le modalità attuative prevedono (art. 130 comma 2) il ricorso a piano urbanistico esecutivo con "un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui alla seguente tabella:

Funzioni	a Superficie mq	b % sul totale generale	c % sul totale nuova edificazione	d Superficie lorda di pavimento mq
Insedimenti per la produzione di beni e servizi. Attività e uffici delle FF.AA.	200.816	61,60	80,0	160.653
Residenza	50.184	15,40	20,0	41.347
Totale nuova edificazione	251.000	77,0	100,0	202.000
Attrezzature di quartiere ¹	40.000	12,3		
Viabilità	35.000	10,7		
Totale servizi pubblici	75.000	23,0		
Totale generale	326.000	100,0		202.000

(1) La superficie reperibile è inferiore a quella dovuta ai sensi degli articoli 3 e 5 del DM n. 1444 del 2 aprile 1968, pari a 155.000 mq, entrambe calcolate ipotizzando un insediamento d'attività di sola produzione di servizi.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo prevede:

- la localizzazione di centri di terziario avanzato, servizi rari alla produzione, necessari per la valorizzazione del tessuto di piccole e medie imprese già presenti nella zona nord e nei territori adiacenti, in un nuovo insediamento integrato con residenze e attrezzature, privilegiando la formazione di impianti sportivi;
- la realizzazione di un sistema stradale, con la formazione di nuove piazze e spazi pubblici di collegamento, al fine di migliorare le connessioni tra il quartiere di Scampia e i quartieri di Miano e Secondigliano;
- la riqualificazione delle viabilità adiacenti le aree di intervento (via Miano, via Arzano, via Ciccotti) attraverso la realizzazione di spazi per la sosta, parcheggi e marciapiedi alberati".

4. Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuati gli immobili da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in una quantità che si ritiene urbanisticamente conveniente ridurre sino al limite inferiore previsto dalla tabella di cui al comma 2, privilegiando l'immissione di attività produttive che risultano invece particolarmente carenti nella zona.



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Pianificazione e Gestione del Territorio · Sito Unesco

Servizio Pianificazione urbanistica generale

Contestualmente, è approvato il progetto delle opere di urbanizzazione con la relativa quantificazione economica".

In riferimento al quadro dei vincoli, si evidenzia che l'immobile è classificato come area stabile nella tavola dei vincoli geomorfologici del Prg.

L'area in oggetto non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal DLgs n. 42/2004 s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte terza né nei perimetri dei piani territoriali paesistici.

Infine, come già indicato nella nota PG/2015/139844, trattandosi di opera statale di più di settanta anni, è necessario attivare la procedura di cui agli artt. 10 e 12 del DLgs 42/2004 s.m.i. relativa alla verifica della sussistenza dell'interesse culturale della Caserma.

Valutazione urbanistica preliminare

Preliminarmente, si osserva che lo scrivente Servizio non è a conoscenza del citato "Progetto Scampia", confinante con il polo della Polizia e ricadente anch'esso in una parte della Caserma Boscariello. A tale proposito si evidenzia che tale progetto dovrà necessariamente conseguire la conformità urbanistica, anche in relazione alle modalità con le quali esso verrà presentato, risultando comunque opportuno, anche nell'ambito della procedura relativa al polo della Polizia, acquisire tale progetto, se disponibile, al fine di valutare la coerenza tra entrambe le proposte.

In riferimento all'ipotesi progettuale del polo della Polizia, va innanzitutto rilevato che gli elaborati prodotti non consentono di valutare in modo esaustivo la conformità urbanistica della proposta progettuale. In particolare, va evidenziato che non vengono forniti i volumi attualmente esistenti e, pertanto, non è apprezzabile l'effettivo incremento volumetrico genericamente riferito nella Relazione tecnica. Sotto questo profilo, per verificare la concreta fattibilità della proposta, risulta indispensabile accertare l'assenza di interesse culturale per la Caserma ai sensi della disciplina di cui al DLgs 42/2004 s.m.i. Tale premessa, peraltro già presente nella precedente nota PG/2015/139844, trae origine dalla circostanza che i suddetti manufatti di proprietà pubblica risultano esistenti al 1943 (volo IGM strisciata 63, fotogramma 138) e, pertanto, devono essere sottoposti alla competente Soprintendenza che, ai sensi degli artt. 10 e 12, potrà verificare la parziale o totale esistenza dell'interesse culturale e indicare i manufatti di cui è possibile la demolizione ed eventuali prescrizioni di impianto e/o sagoma cui conformare le nuove realizzazioni. Qualsiasi ipotesi di demolizione e ricostruzione è, pertanto, subordinata in via principale a questa verifica.

Cionondimeno, è possibile anticipare che, anche nell'ipotesi più ampia di inesistenza di interesse culturale, sia dei manufatti che dell'impianto complessivo della Caserma, l'intervento proposto in quanto di ristrutturazione urbanistica con incremento volumetrico rispetto alle consistenze esistenti, non risulta ammissibile in assenza di un piano urbanistico attuativo che ne verifichi la rispondenza agli aspetti quantitativi e qualitativi della normativa d'ambito.

Viene dunque superata l'ipotesi, riportata nella nota PG/2015/139844, relativa alla non necessità di procedere alla pianificazione esecutiva nel caso di mantenimento degli usi statali nei limiti della consistenza volumetrica esistente. Va rilevato, infatti, che le previsioni di Prg derivano da precedenti intese tra Amministrazioni che prevedevano la dismissione delle caserme di Secondigliano e la destinazione delle aree a funzioni urbane (residenze, terziario, attrezzature, ecc.). Come già argomentato nella nota PG/2015/139844, la relazione di Prg (cfr. pag. 454-455) espressamente contempla l'ipotesi della conservazione (anche parziale) delle funzioni di caserma.



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco

Servizio Pianificazione urbanistica generale

Sebbene gli strumenti urbanistici comunali disciplinino l'intero territorio comunale secondo la Legge n. 1150/1942 s.m.i., eventuali mutamenti di destinazione di beni pubblici statali sono specificamente regolati e avvengono solo tramite intesa con i competenti organi dello Stato. La firma del recente Protocollo d'intesa prefigura un'altra soluzione per una parte dell'ambito n. 5, ovvero il mantenimento parziale di usi pubblici statali mediante la realizzazione nell'area della caserma Boscariello del polo della Polizia di Stato. Da ciò discende che, essendo la volontà espressa nella recente intesa quella di mantenere gli usi pubblici statali per una parte dell'ambito (seppure traslati da caserma a polo della Polizia di Stato), per detta parte può considerarsi compatibile la destinazione proposta.

Tuttavia, seppure in assenza di Pua e in aumento di volumetria rispetto alla quantità esistente, affinché possa conseguire la piena compatibilità urbanistica l'intervento dovrà realizzare gli obiettivi d'ambito e risultare coerente con il dimensionamento della tabella di cui al comma 2 dell'art. 130. In proposito si osserva che l'area di intervento è parte dell'ambito che comprende non solo la Caserma Boscariello, ma anche la Caretto e la Bighelli per le quali resta, invece, attuale la previsione della ristrutturazione urbanistica come delineata dalla norma d'ambito. L'obiettivo del Prg per tale ambito è, comunque, "la riqualificazione mediante la creazione di un insediamento urbano integrato" (residenze, produzione di beni e servizi, attività e uffici delle FF. AA., attrezzature pubbliche, ecc.), "il miglioramento dei collegamenti carrabili e pedonali" tra le aree urbane separate dalla presenza delle caserme e "la formazione di nuovi luoghi di centralità urbana". Pertanto, l'ipotesi progettuale, finalizzata alla definizione di usi statali ammissibili in parte dell'ambito, dovrà contribuire, anche parzialmente, alla realizzazione di tali obiettivi che dovranno comunque risultare conseguibili e non pregiudicati nella restante parte di ambito non oggetto della realizzazione del polo della Polizia.

Inoltre, in riferimento alla coerenza rispetto alla tabella d'ambito, va osservato che una riga è complessivamente dedicata a "Insediamenti per la produzione di beni e servizi. Attività e uffici delle FF.AA." ed un'altra è dedicata, invece, alle "attrezzature di quartiere". La quota di superfici assegnabili al polo della Polizia di Stato rientra tra le quantità ascrivibili alla prima riga e, in particolare, a quelle utilizzazioni che complessivamente si possono sostituire alla conservazione delle "caserme". In tale quota vanno considerate evidentemente anche gli alloggi collettivi e individuali di servizio. Potrà essere considerata nella voce "attrezzature di quartiere" la sola parte aperta al pubblico (fabbricato M) con relativo parcheggio. A solo titolo esemplificativo si riporta l'applicazione teorica della tabella per un subambito finalizzato alla realizzazione dell'ipotesi progettuale, in relazione alla complessiva superficie interessata dall'intervento, dichiarata pari a 76.100 mq:

	a	b	c	d
Funzioni	Superficie mq	% sul totale generale	% sul totale nuova edificazione	Superficie lorda di pavimento mq
Insediamenti per la produzione di beni e servizi. Attività e uffici delle FF.AA.	58.597	77,0	100,0	46.878
Residenza	0	0,0	0,0	0
Totale nuova edificazione	58.597	77,0	100,0	46.878
Attrezzature di quartiere	9.360	12,3		
Viabilità	8.143	10,7		
Totale servizi pubblici	17.503	23,0		
Totale generale	76.100	100,0		46.878

In base ai dati forniti, la superficie lorda di pavimento, a meno dell'edificio M computabile tra le attrezzature da standard e, quindi, non soggetto a limiti di Slp,



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Pianificazione e Gestione del Territorio · Sito Unesco

Servizio Pianificazione urbanistica generale

risulta pari a 44.990 mq, inferiore a quella massima ammissibile dall'indice di 0,8 mq/mq. Qualora le superfici per servizi pubblici risultino complessivamente di circa 17.500 mq (mancano nella relazione i dati delle superfici della parte accessibile al pubblico e della viabilità), risulterebbe una coerenza complessiva dell'intervento rispetto alla tabella d'ambito. In alternativa, crescendo le superfici lorde di pavimento o modificando la ripartizione delle superfici per la nuova edificazione e per servizi pubblici, si verificherebbero difformità da tale tabella e, quindi, dalla disciplina d'ambito.

Al fine di fornire ulteriori elementi utili alla definizione del progetto, si segnala, inoltre, che la proposta progettuale dovrà verificare l'idoneo dimensionamento dei parcheggi previsti rispetto alla volumetria di progetto, ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 1150 del 1942 s.m.i. e dovrà essere completa di idonee relazioni tecniche relative al rispetto delle normative di settore che definiscono il dimensionamento dei volumi da realizzare.

In riferimento ai lotti funzionali in cui è ipotizzata la realizzazione dell'intervento, si suggerisce di fornire elementi utili a verificare la effettiva fruibilità del primo lotto nell'ambito della coerenza complessiva dell'intervento, definendo in dettaglio le opere complessivamente necessarie a tale scopo.

Si richiama, infine, l'attenzione sulle procedure di carattere ambientale.

Conclusioni

La qualificazione dell'intervento che ad ogni evidenza è quella di opera di interesse statale, presuppone l'attivazione delle relative procedure, anche con riferimento al Dpr n. 383/1994. In quella sede - ove richiesto - lo scrivente servizio potrà verificare la conformità urbanistica in relazione alla concreta proposta progettuale, rilevando gli eventuali profili di variante urbanistica e, di conseguenza, la necessità del passaggio in Consiglio Comunale.

Tuttavia si evidenzia che, per quanto detto in precedenza, l'incremento volumetrico in assenza di Pua configurerebbe una variante di Prg che, qualora la proposta progettuale risulti coerente rispetto alle finalità d'ambito e al dimensionamento della tabella di cui al comma 2 dell'art. 130, risulterebbe di modesta rilevanza in quanto limitata alla sola modalità procedurale (intervento diretto).

Data la natura articolata della normativa e la rilevanza dell'intervento proposto si fa riserva di approfondire quanto esposto in funzione di altri spunti o osservazioni che potranno emergere dai progettisti e dall'Ente proponente, restando a disposizione per tutti gli approfondimenti necessari alla realizzazione dell'intervento.

L'istruttore direttivo architetto

Alessandro De Cicco

Il dirigente

Andrea Ceudech