



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica attuativa

Proposta preliminare di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentata dalla società "Merlino Gas Srl" per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti e urbanizzazioni (campi sportivi, spogliatoi e servizi igienici, verde, posti auto e viabilità) nella periferia Nord di Napoli nel quartiere Secondigliano.

RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO

(art. 17 del "Disciplinare per il funzionamento della Commissione Urbanistica" approvato con delibera di G.C. n. 51 del 07 febbraio 2013)

Allegata alla nota PG/2019/909766 del 12 novembre 2019

La presente relazione istruttoria (prevista dall'art. 17 del "Disciplinare per il funzionamento della Commissione Urbanistica" approvato con delibera di G.C. n. 51 del 07 febbraio 2013) è finalizzata ad illustrare la proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentata dalla società "Merlino Gas Srl" con sede legale in Sant'Antimo (NA) alla via C.so Europa 2, in qualità di soggetto proponente, per un intervento ricadente per la maggior parte nell'ambito n. 5 (Caserme di Secondigliano), in zona *G-insediamenti urbani integrati*, via del Gran Paradiso.

Essa è articolata in quattro parti con la precisazione che per tutto quanto non contenuto si rinvia agli elaborati grafici e descrittivi allegati:

1. inquadramento normativo
2. sintesi dell'iter istruttorio;
3. descrizione dell'intervento;
4. l'ammissibilità della proposta di Pua.

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La proposta di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in esame è stata formulata ai sensi dell'art. 27 della Lrc n. 16/2004 e dell'art. 130 ambito n. 5 (caserme Secondigliano) delle Norme di Attuazione (Nta) della Variante generale al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323/2004 pubblicato sul BURC n.29 del 14 Giugno 2004.

Ai sensi del vigente Prg l'area di intervento, come perimetrata nella tav. *B-Inquadramento planimetrico con individuazione perimetro Pua*, comprende aree di proprietà della società "Merlino Gas Srl" ricadenti nell'ambito n. 5 (caserme Secondigliano) e nella Zona G-Insediamenti urbani integrati di cui all'art. 54 delle Nta, e aree di proprietà del Comune di Napoli (strada denominata Vicinale Cardone) ricadenti per la maggior estensione in sottozona Ba-Edilizia d'impianto e in sottozona Bb-Espansione recente, di cui rispettivamente agli artt. 32 e 33 delle Nta, e per le parti rimanenti nell'ambito n. 5 e nella Zona G-Insediamenti urbani integrati .

Per quanto riguarda il regime proprietario della strada Vicinale Cardone, si precisa che su istanza della società proponente il Pua, la Direzione Patrimonio - Servizio Demanio e Patrimonio con PG/795971 del 13 settembre 2018 ha trasmesso nota della Napoli Servizi Spa con la quale viene comunicato che «*la Strada*

Vicinale Cardone (ex Cupa Acquarola), è inserita nell'inventario del Comune di Napoli con il codice TS0000354 ed appartiene al Demanio Stradale Comunale per antico possesso».

In base alla suddetta disciplina urbanistica, la variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della zona G e dell'articolo 130 delle Nta, che prevede di assumere un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq e la cessione delle superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui DM n. 1444 del 2 aprile 1968, nella misura percentuale prevista dalla tabella di cui al comma 2 dell'art. 130.

La proposta costituisce uno stralcio dell'ambito n. 5, in conformità a quanto stabilito dall'art. 2 comma 3 delle NTA del PRG che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parte di ambito qualora ciò avvenga nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito.

2. SINTESI DELL'ITER ISTRUTTORIO

La società "Merlino Gas Srl" con sede legale in Sant'Antimo (NA) alla via C.so Europa 2, in qualità di soggetto proponente, con nota PG 714832 del 03 agosto 2018 ha presentato proposta di Piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 26 della Lr 16/2004, nella forma e contenuto di verifica delle condizioni di ammissibilità del Pua – fase I, di cui al disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata approvato con disposizione dirigenziale n. 18 del 14 marzo 2008. Nell'istanza la società proponente ha dichiarato di essere proprietaria di una parte dei suoli privati e di avere la disponibilità dei restanti. Non essendo emerse sostanziali e palesi problematiche di compatibilità che costituiscano motivo ostativo o che pregiudichino le future fasi istruttorie, l'ufficio ha ritenuto ammissibile la proposta di Pua, invitando la società proponente alla presentazione della proposta di Piano nella forma di progetto preliminare, di cui alla fase istruttoria 2 del succitato disciplinare.

La società proponente ha presentato il progetto preliminare della proposta di Pua con nota prot. PG/274853 del 25 marzo 2019 e successive integrazioni di cui alla nota PG/553262 del 25 giugno 2019. Alla proposta in fase istruttoria 2 venivano allegati gli atti di compravendita del 17 dicembre 2018 delle particelle catastali nn. 77 e 78. Pertanto la società "Merlino Gas Srl" detiene il 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta di Piano urbanistico attuativo in esame interessa una complessiva area di circa mq 9.616,10 mq sita nella periferia Nord di Napoli nel quartiere Secondigliano; ricade in parte nella Municipalità n. 8 "Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia" (aree private) e in parte nella Municipalità n. 7 "Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno" (strada pubblica), e confina a Nord con edifici di proprietà privata, a Sud con l'area della Caserma Boscarello, a Ovest con la strada comunale denominata via Ettore Ciccotti, e a Est con la via denominata Cupa Cardone.

Il progetto preliminare di Piano Urbanistico Attuativo riguarda sia aree di proprietà della società proponente individuate al Nuovo Catasto Terreni comunale al foglio n. 6, particelle nn. 75, 76, 77, 78, 320, 321, aventi superficie complessiva pari a mq. 8.797,00, sia un'area già pubblica costituita dalla strada denominata Vicinale Cardone compresa nel Demanio stradale comunale avente superficie pari a mq. 819,10.

In sintesi, la proposta in oggetto, prevede:

- la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti liquidi e gassosi per autotrazione con tipologia "stazione di servizio". L'impianto disporrà di due varchi separati per l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. All'interno dell'area viene prevista la realizzazione di un fabbricato destinato a centro vendita, servizi igienici, snack-bar, con relativi posti auto. Nella parte centrale dell'area si prevede un piccolo chiosco adibito a locale gestore, con annesso servizio igienico. La superficie lorda di pavimento dei suddetti edifici di progetto, pari a mq 339,00, è contenuta all'interno della percentuale di superficie lorda ammissibile prevista nella tabella di cui al comma 2 dell'art. 130;
- la cessione di una superficie complessiva pari a mq 1.851,30 e la realizzazione delle urbanizzazioni previste ai sensi del DM n. 1444 del 2 aprile 1968, determinate in quantità superiore alla misura percentuale prevista dalla tabella di cui al comma 2 dell'art. 130, comprendenti: un

campo di basket regolamentare di dimensioni pari a m. 28 di lunghezza e m. 15 di larghezza, due campi regolamentari per il gioco delle bocce, un piccolo fabbricato che ospiterà spogliatoi e servizi igienici a servizio delle attività sportive, posti auto e moto e un'area a verde;

- la riqualificazione della strada comunale Vicinale Cardone, attualmente sterrata di superficie pari a mq 819,10, fondamentale per assicurare la connessione dell'area di progetto con le strade principali del quartiere, previa eliminazione dei cancelli che ne impediscono l'accesso, oltre alla realizzazione nelle aree di cessione, determinate in quantità superiore alla misura percentuale prevista dalla tabella di cui al comma 2 dell'art. 130, di parcheggi per auto e moto a servizio della strada e di marciapiedi e viali pedonali, per una superficie pari a mq 1.535,70;
- aree a verde con prato, cespugli e alberi a medio fusto sia nell'area destinata a impianto carburanti (privata), sia nelle aree di cessione per la realizzazione delle attrezzature sportive che nelle aree di completamento della riqualificazione della strada comunale.

4. L'AMMISSIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI PUA

Ai sensi della Variante generale al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323/2004 pubblicato sul BURC n.29 del 14 Giugno 2004, l'area di intervento, come perimetrata nella tav. B-*Inquadramento planimetrico con individuazione perimetro Pua*, è compresa quasi integralmente nell'ambito n. 5 (caserme Secondigliano) disciplinato dall'art. 130 e nella zona G-Insediamenti urbani integrati; una piccola parte dell'area di intervento è esterna all'ambito n. 5 e ricade in sottozona Ba- Edilizia d'impianto e in sottozona Bb-Espansione recente, disciplinati rispettivamente dagli artt. 32 e 33 delle Nta del Prg.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 130, nell'ambito n. 5 la variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina della zona G, assumendo un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali previsti nella tabella dell'ambito

Con riferimento all'ambito n. 5, poiché la proposta costituisce uno stralcio dell'ambito, a norma dell'art. 2 comma 3 delle Nta che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parte di ambito qualora ciò avvenga nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito, nonché dei confini degli interventi perimetrati nell'ambito, contrassegnati con numero o lettera progressivi per i quali sia prevista progettazione unitaria, si è proceduto ad una verifica del rispetto delle condizioni che consentono la formazione di Pua in quota parte dell'ambito.

Di conseguenza, a partire dalla considerazione che l'area di intervento non è interessata dai confini contrassegnati con numero nell'ambito, la verifica della compatibilità urbanistica ha imposto di valutare la coerenza dell'intervento con le finalità generali dell'ambito e con gli obiettivi che l'ambito persegue.

Nell'ambito n. 5 (caserme Secondigliano) la variante persegue come obiettivo la riqualificazione del tessuto urbano della periferia attraverso le azioni descritte nei punti a), b) e c) del comma 1 che si riportano di seguito:

- a) 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 Boscarello, Caretto e Bighelli;*
- b) il miglioramento dei collegamenti carrabili e pedonali tra le zone residenziali di recente formazione e i tessuti storici dei quartieri Miano, Piscinola e Secondigliano, e il recupero dei principali percorsi storici;*
- c) la formazione di nuovi luoghi di centralità urbana".*

Tanto premesso, si può ritenere che la proposta di Piano urbanistico in esame sia coerente con i suddetti obiettivi a), b) e c). Si sottolinea che nonostante la strada comunale Vicinale Cardone ricada per la maggior parte all'esterno dell'ambito n. 5, la sua riqualificazione, con la realizzazione dei marciapiedi e dei posti auto e moto nelle aree private di cessione, contribuisca al conseguimento dell'obiettivo di cui al punto b) connettendo altresì via del Gran Paradiso con via Cupa Cardone.

Con riferimento alle destinazioni di zona:

- le aree ricadenti nella zona G-Insediamenti urbani integrati, sono disciplinate dall'art. 54 delle Nta, e ai sensi del comma 1 essa *"identifica le parti del territorio delle quali è prevista la trasformazione*

con insediamenti prevalentemente di nuovo impianto. E' assimilata, con riferimento alla classificazione prevista all'articolo 2 del Dm 2 aprile 1968 n.1444, alla zona B".

Le destinazioni d'uso consentite, invece, sono disciplinate dal comma 4: «*Nelle aree destinate a insediamenti integrati sono compatibili utilizzazioni residenziali terziarie e produttive, nonché i relativi servizi».*

Gli interventi ricadenti nella zona G previsti nella proposta di Piano urbanistico sono compatibili con la disciplina delle trasformazioni di cui all'art. 54 delle Nta;

- per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione previsti nella proposta di Piano urbanistico nella strada comunale denominata Vicinale Cardone, ricadenti per la maggior estensione in sottozona Ba-Edilizia d'impianto e in sottozona Bb-Espansione recente, gli interventi di riqualificazione previsti nella proposta di Piano urbanistico sono compatibili con la disciplina delle trasformazioni di cui agli artt. 32 e 33 delle Nta.

Per quanto riguarda l'applicazione dell'indice massimo di utilizzazione fondiaria previsto dalla tabella del comma 2 dell'art. 130 delle Nta, pari a 0,8 mq/mq, la proposta di Piano è conforme alle prescrizioni in quanto prevede una superficie lorda di pavimento pari a mq 339,00 su una superficie di mq. 8.797,00 con un corrispondente indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,039 mq/mq.

In merito agli obblighi relativi alla cessione delle superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità e le urbanizzazioni del Dm n.1444 del 2 aprile 1968, oltre alla realizzazione delle relative opere, si evidenzia che la proposta di Piano urbanistico in esame ottempera in misura superiore a quella minima percentuale prevista dalla tabella di cui al comma 2 dell'art. 130.

Inoltre, per quanto riguarda la disciplina urbanistica vigente, l'area d'intervento:

- è classificata area stabile nella tav. 12 del Prg (vincoli geomorfologici);
- non ricade nelle carte del rischio atteso, pericolosità idraulica e pericolosità da frana predisposte per l'applicazione delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino nord-occidentale della Campania;
- non ricade in vincoli e aree di interesse archeologico di cui alla tav. 14 del Prg.

In merito alla compatibilità con la normativa sovraordinata si rappresenta quanto segue.

L'area di intervento non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06 novembre 1995) e "Posillipo" (Dm 14 dicembre 1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13 novembre 2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14 luglio 2004).

Nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23 febbraio 2015, l'area di intervento ricade in aree non perimetrate nelle tavole del rischio frana e del rischio idraulico;

In merito all'accertamento della conformità al Piano stralcio per la Tutela del suolo e delle risorse idriche, adottato con delibera comitato istituzionale n. 611 del 31 maggio 2012 dal momento che l'area di intervento ricade in una zona priva di prescrizioni resta da verificare opportunamente la raccomandazione dettata dal Comitato tecnico dell'Autorità di bacino circa il rispetto dell'indice di permeabilità di almeno il 50% delle superfici private.

Per quanto tutto sopra argomentato, si ritiene ammissibile la proposta di Pua con le osservazioni e le precisazioni sopra riportate.

Il Dirigente
arch. Massimo Santoro

Il RdP
arch. Giuseppe Nunfola
