



COMUNE DI NAPOLI

**Area Urbanistica**

*Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa*

### **Relazione istruttoria**

sul Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, presentato dalla Società Mandes Srl, ai sensi dell'art. 26 della LRC 16/2004 e degli artt. 31 e 33 delle Nta della variante al Prg, per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area in via delle Repubbliche Marinare nel quartiere Barra



**Comune di Napoli**

Assessorato all'Urbanistica

**Area Urbanistica**

Responsabile arch. Andrea Ceudech

**Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa**

Dirigente arch. Andrea Ceudech

#### **Gruppo di lavoro**

Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa  
Responsabile del Procedimento

arch. Andrea Ceudech  
arch. Erika Fricchione

Napoli, marzo 2024

## Indice

<b>Premessa</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Descrizione sintetica dell'intervento</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari</b> .....	<b>5</b>
2.1. La proposta preliminare.....	5
2.2. La proposta definitiva.....	6
<b>3. Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Individuazione dell'area di intervento e descrizione della proposta di Piano</b> .....	<b>7</b>
4.1. Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto.....	8
4.2. Aspetti dimensionali e funzionali.....	9
4.3. L'insediamento privato.....	9
4.4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	9
4.5. Ulteriori contenuti del Piano.....	10
<b>5. Valutazione della proposta di Piano</b> .....	<b>10</b>
5.1. Completezza degli elaborati presentati.....	11
5.2. Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente.....	11
5.3. Verifica del dimensionamento del piano.....	12
5.4. Standard urbanistici.....	12
5.5. Verifica del calcolo del valore della monetizzazione degli standard urbanistici.....	13
5.6. Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali.....	13
5.7. Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.....	13
5.8. Convenzione.....	15
5.9. Congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.....	15
<b>6. Conclusioni</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Allegati alla Relazione Istruttoria</b> .....	<b>17</b>

## Premessa

La presente relazione riguarda una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, formulata ai sensi degli artt. 26 e 27 della LRC n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Nta della Variante al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004. La proposta, presentata in data 24.01.2019 dalla Società Mandes Srl (di seguito Proponente) proprietaria delle aree private oggetto d'intervento, prevede la realizzazione di una struttura commerciale e di attrezzature pubbliche in un'area ubicata in via delle Repubbliche Marinare, nel quartiere Barra della VI Municipalità cittadina.

L'intervento che si intende sottoporre ad adozione è frutto di una rivisitazione di un precedente progetto di Piano che, sottoposto a Conferenza dei Servizi in data 13.02.2018, indetta dal Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva, riceveva parere negativo da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale. A seguito di tale esito, il Proponente sviluppava un nuovo progetto di Piano, che superava le criticità evidenziate nel parere suddetto e che, di fatto, si configurava come una nuova proposta di PUA, in forma preliminare, con diversa perimetrazione, individuazione ed organizzazione delle funzioni all'interno dell'area d'intervento. Per tale ragione, veniva avviato dal Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa (ex Pianificazione Urbanistica Esecutiva) un nuovo procedimento istruttorio, meglio dettagliato al paragrafo 3.1.

Il Piano si prefigge l'obiettivo di riqualificare un contesto fortemente degradato, "ridisegnando" il margine urbano esistente sul lato di via delle Repubbliche Marinare interno al quartiere Barra, attraverso la realizzazione di una struttura commerciale e di attrezzature pubbliche. L'esigua componente vegetale "di pregio" presente all'interno delle aree private, caratterizzata da olivi, agrumi e alberi da frutto, è oggetto di recupero e conservazione. Attraverso la riqualificazione delle urbanizzazioni primarie esistenti, la realizzazione delle aree destinate a verde pubblico e la monetizzazione della quota parte destinata ad istruzione, il Piano contribuisce, dunque, al raggiungimento degli obiettivi urbanistici fissati per l'intero sub-ambito, del quale ne costituisce uno stralcio, rappresentando un'opportunità per la collettività in termini di dotazione di spazi pubblici e di incremento della qualità del contesto urbano.

## 1. Descrizione sintetica dell'intervento

L'intervento riguarda un'area collocata tra il nucleo abitato del quartiere Barra (VI Municipalità) e via delle Repubbliche Marinare e ricade in sottozona Bb e nel subambito 15a - via delle Repubbliche Marinare. La configurazione attuale di quest'asse deriva dal tombamento dell'alveo che da Ponticelli giunge fino al mare e si presenta con una sezione ampia circa 19 m, con carreggiata a doppia corsia e spartitraffico centrale. Il perimetro d'intervento comprende, oltre al marciapiede che lambisce l'intero lotto, tre tratti stradali secondari: via Prospero Guidone, limitatamente alla parte terminale di innesto, la strada comunale delle Cavolelle e corso IV Novembre, a partire dall'intersezione con la strada comunale fino al confine del lotto privato. L'area in esame si presenta, allo stato attuale, suddivisa in due lotti separati da via Guidone: quello a nord in stato di totale abbandono; quello a sud semiabbandonato.

L'intervento prevede la realizzazione di un insediamento commerciale caratterizzato da una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari MA/M, così classificata ai sensi dell'art. 27 della Lrc n. 7/2020, nonché di attrezzature pubbliche. La superficie interessata dalla proposta di PUA è di 11.100 mq ed è caratterizzata da aree private, distinte in due lotti, per complessivi 8.744 mq e aree pubbliche, costituite da tratti stradali e marciapiedi, per 2.356 mq. Nello specifico, il progetto di Piano è articolato in tre lotti di intervento: uno edificabile privato (lotto C) e due lotti pubblici destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici, che si concretizzano nella realizzazione di un Parco Urbano (lotto A), posto in continuità con l'istituto scolastico "E. Perodi", e un Giardino Urbano (lotto B), in prossimità dell'edificio commerciale.

Di seguito, si riportano gli interventi previsti per ciascun lotto.

Lotto	Funzioni e interventi previsti
<b>A</b> <b>Parco Urbano</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• orti didattici, sul lato nord, in adiacenza alla scuola per l'infanzia, fruibili dagli alunni in orario scolastico;</li><li>• portico in legno attrezzato con sedute;</li><li>• area giochi per l'infanzia;</li><li>• struttura per servizi igienici;</li><li>• bosco urbano;</li><li>• rampa carrabile e pedonale di collegamento tra i lotti.</li></ul>

<b>B</b> <b>Giardino Urbano</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• due aree destinate allo sgambamento per cani, con accesso rispettivamente da corso IV Novembre e via Guidone;</li> <li>• area attrezzata con sedute, vialetti pedonali e giochi per bambini con accesso da via delle Repubbliche Marinare e dalla strada comunale delle Cavolelle;</li> <li>• percorso pedonale verde di collegamento tra le aree.</li> </ul>
<b>C</b> <b>Insedimento Commerciale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, sviluppata su due livelli, e cabina elettrica;</li> <li>• parcheggi pertinenziali nel piano seminterrato, ai sensi dell'art. 35 della Lrc n. 7/2020;</li> <li>• parcheggi esterni a raso, ad uso pubblico;</li> <li>• struttura metallica leggera, di supporto a specie arbustive tappezzanti, per schermare i parcheggi a raso;</li> <li>• area scoperta di pertinenza destinata alla movimentazione merci, ai sensi dell'art. 36 e dell'allegato D della Lrc n. 7/2020;</li> <li>• area verde attrezzata ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 36 e dell'allegato D suddetto.</li> </ul>

Il Piano prevede, inoltre, la riconfigurazione altimetrica dei lotti in quanto l'area si presenta sottoposta rispetto al tessuto stradale perimetrale e, in relazione alle opere di urbanizzazione primaria, non prevede nuova viabilità pubblica, ma la riqualificazione di una parte delle urbanizzazioni esistenti e limitrofe all'area. In particolare, per l'asse stradale delle Cavolelle, storico tracciato del quartiere, si prevedono interventi di ripavimentazione in pietra vesuviana per un utilizzo a prevalenza pedonale al fine di garantire una continuità spaziale e funzionale da nord a sud lungo tutto il confine urbano dell'intervento.

Complessivamente il PUA prevede una volumetria di nuova costruzione di circa 17.035,19 mc relativamente alla struttura commerciale e opere di urbanizzazione primaria e secondaria per 6.238 mq complessivi, di cui 2.356 mq di urbanizzazione primaria su aree già pubbliche e oggetto di riqualificazione (strade e marciapiedi) e 3.882 mq di opere di urbanizzazione secondaria realizzate su aree private oggetto di cessione al Comune, ai sensi dell'art. 5 comma 2 del DM 1444/68.

## 2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

La documentazione di PUA definitiva e in forma digitale, insieme agli elaborati del progetto delle opere pubbliche in esso previste, da allegare alla proposta di deliberazione di adozione e composta da n. 49 elaborati con pagine numerate progressivamente e firmati digitalmente, è stata trasmessa dal Proponente via PEC e acquisita al protocollo interno con nota PG/1050788 del 28.12.2023 (**all. 1**) e successiva nota PG/144075 del 14.02.2024 (**all. 2**).

Il Proponente, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e dal Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, ha presentato, insieme alla documentazione di piano, uno schema di convenzione che regola l'attuazione del PUA e i relativi obblighi e cessioni, descritti al paragrafo 5.8. Per la presente proposta, il Proponente non ha richiesto che la delibera di approvazione avesse valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti.

### 2.1 La proposta preliminare

A seguito di una precedente istruttoria che, sottoposta a Conferenza dei Servizi, ai sensi della fase 3 del "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata", approvato con disposizione dirigenziale n. 18 del 14.03.2008, riceveva parere negativo del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale, il Proponente presentava, in qualità di proprietario delle aree private oggetto d'intervento, una nuova proposta di PUA in forma preliminare, acquisita al protocollo con nota PG/110927 del 06.02.2019, consistente in una rivisitazione complessiva del progetto di Piano, con diversa perimetrazione dell'area d'intervento, in conformità a quanto previsto dalla LRC n. 16/2004 e dall'art. 33 delle Nta della Variante generale al PRG. Tale proposta preliminare, configurata come fase 2 del *Disciplinare* di cui sopra, è stata preventivamente sottoposta al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (SABAP) di Napoli, per la presenza del canale tombato denominato alveo Volla che assoggetta l'area alle disposizioni di cui all'art. 142 c. 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004. La Soprintendenza esprimeva parere negativo motivandolo principalmente con la necessità di evitare di eliminare "una porzione consistente di area a verde che, come tale, andrebbe recuperata e riqualificata" in quanto "il contesto paesaggistico di questa zona necessita di interventi qualificativi del paesaggio urbano, che non siano esclusivamente rivolti alla realizzazione di nuovi fabbricati, ma alla qualificazione di quel poco di verde urbano che ancora rimane". Per tale ragione, la proposta di Piano veniva riformulata e acquisita al protocollo con nota PG/323804 del 11.05.2020 rivedendone completamente l'impostazione precedente alla luce di quanto evidenziato dalla Soprintendenza, assumendo una nuova configurazione caratterizzata dalla maggiore presenza di aree destinate a verde pubblico. La proposta riceveva parere favorevole della Soprintendenza (prot. 9339-P), acquisito con nota PG/601290 del 16.09.2020 (**all. 3**), con diverse prescrizioni vincolanti da recepire nelle fasi progettuali successive. La proposta veniva poi trasmessa alla Commissione Urbanistica per l'espressione del parere di competenza, ai sensi dell'art. 6 comma 6 delle Nta della Variante. Tale parere, formulato nella seduta del 07.12.2020, veniva trasmesso dalla Commissione Urbanistica e acquisito con nota PG/2020/817951 del 09.12.2020 (**all. 4**), esprimendo "valutazione di coerenza con l'interesse

pubblico", ma riportando alcune osservazioni e raccomandazioni su temi specifici. Il Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa invitava, pertanto, il Proponente ad esaminare il parere e a valutarne le indicazioni e raccomandazioni fornite al fine di aggiornare e, opportunamente, adeguare la proposta progettuale presentata. Il Proponente, recependo le raccomandazioni della Commissione Urbanistica, trasmetteva gli elaborati revisionati del preliminare di PUA con PEC del 09.02.2021, acquisiti al protocollo con nota PG/120422 del 10.02.2021.

In relazione alla verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica (VAS), il 10.03.2021 è stato avviato il procedimento previsto dall'art. 12 c.1 del D.lgs. 152/06, provvedendo alla trasmissione del Rapporto Preliminare Ambientale al Servizio Controlli ambientali con nota PG/209842, che si è concluso, come descritto nel successivo capitolo, con la Disposizione dirigenziale n. 12 del 16.07.2021 (**all. 5**), che comunicava l'esclusione della proposta di Piano dalla procedura di VAS. A valle di tale risultanza, l'ufficio, con nota PG/604639 del 06.08.2021, comunicava al Proponente l'ammissibilità della proposta alla fase 3 del *Disciplinare*, richiedendo il recepimento delle osservazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dalla VAS e il pagamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria del Piano.

## 2.2 La proposta definitiva

La nuova documentazione progettuale, costituita da n. 47 elaborati, opportunamente adeguata alle indicazioni della Commissione Urbanistica e alle prescrizioni in merito alla VAS, veniva acquisita con nota PG/781651 del 28.10.2022 (**all. 5**) nella forma di proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo. Con successive note venivano trasmesse integrazioni spontanee da parte del Proponente (PG/786723 del 02.11.2022, PG/874299 del 01.12.2022, PG/907547 del 15.12.2022 e PG/37519 del 16.01.2023).

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la relativa adozione, secondo quanto previsto dalla LRC 16/2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, il Dirigente del Servizio Pianificazione attuativa indicava, con nota PG/51538 del 19.01.2023 (**all. 7**), la Conferenza dei Servizi (di seguito CdS) ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e ss.mm.ii., svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis, per l'acquisizione dei pareri sulla Proposta definitiva, convocando i seguenti Servizi comunali:

- Servizio Sportello Unico Edilizia;
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive;
- Servizio Viabilità e Traffico;
- Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile;
- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS;
- Servizio Verde della Città;
- Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES;
- Servizio Arredo Urbano;
- Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche;
- Servizio Ciclo Integrato delle Acque;
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio;
- Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, San Giovanni a Teduccio;

e i seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Azienda Speciale ABC Napoli
- ASL Napoli 1 – Dipartimento Prevenzione – Servizio Igiene e sanità pubblica.

In esito alla suddetta Conferenza sono stati acquisiti i pareri favorevoli, con osservazioni e prescrizioni, come riportato nella determina dirigenziale n. 1 del 10.07.2023, trasmessa con nota PG/588077 del 17.07.2023 ai soggetti coinvolti nella CdS, con la quale è stato adottato il provvedimento di "determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza", ai sensi del comma 5 dell'art. 14-bis della L. 241/90 e ss.mm.ii. (**all. 8**). Nella relazione a firma della responsabile del procedimento (**all. 8.R**), allegata alla determina, è ricostruito l'iter dei pareri rilasciati dai singoli servizi, con i relativi allegati.

## 3. Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte II del D.lgs 152/2006, richiesta ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007 "Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R.C. n. 16 del 22 dicembre 2004 – Norme sul governo del territorio", l'Amministrazione comunale, con D.G.C. n. 727 del 09.05.2008, approvava la direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi. Con tale provvedimento veniva deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, fossero sottoposti alla procedura di VAS soltanto i piani attuativi che contengono previsioni progettuali che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), di cui ai criteri individuati dagli allegati II, III e IV del D.lgs. n.4 del 16.01.2008.

Successivamente, con D.P.G.R.C. n. 17 del 18.12.2009, veniva emanato il nuovo "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania", pubblicato sul Burc n. 77 del 21.12.2009, finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione in Regione Campania delle disposizioni inerenti la Valutazione ambientale strategica, da applicarsi a tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati (commi 1 e 4, art. 2). Il comma 5 dell'art. 2 - *Ambito di applicazione*, individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a VAS.

In data 05.03.2010, con delibera n. 203, la Regione Campania ha approvato gli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania" e in data 04.08.2011 è stato emanato, ai sensi dell'art. 43-bis della LRC n. 16/2004, il nuovo "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" n. 5, pubblicato sul Burc della Regione Campania n. 53 del 08.08.2011, che definisce i rapporti e le integrazioni che intercorrono tra attività di pianificazione e processo di Vas, precisa alcuni aspetti del procedimento, definisce le competenze delle autorità coinvolte, ribadendo il citato regolamento n. 17/2009.

Ciò premesso, il Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, in qualità di autorità procedente, ha ritenuto che per il piano in esame non ricorressero le condizioni di esclusione di cui all'art. 2 *Ambito di applicazione* del Regolamento di cui sopra e ha, pertanto, formulato istanza al Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES quale autorità competente, al fine di disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006 trasmettendo, con nota PG/125651 del 11.02.2021, il Rapporto preliminare ambientale (RA) redatto dal Proponente. Con nota PG/172237 del 26.02.2021, il Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES richiedeva "la trasmissione della nuova documentazione in ordine al PUA in oggetto, in sostituzione della precedente, che costituirà una nuova istanza di verifica di assoggettabilità a VAS" ai fini della corretta valutazione, oltre al versamento degli oneri istruttori previsti.

Con nota PG/209842 del 10.03.2021 veniva trasmessa la nuova istanza con relativa documentazione, tra cui il Rapporto Ambientale con le integrazioni richieste, in sostituzione del precedente.

Con nota PG/565375 del 21.07.2021, l'autorità competente trasmetteva la disposizione dirigenziale n. 12 del 16.07.2021 (**all. 5**) attestante l'esclusione del Piano dalla procedura di VAS. L'Autorità procedente, in ottemperanza alla normativa vigente, provvedeva a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS sul sito web istituzionale e, in estratto, sul Burc al n. 79 del 09.08.2021 (**all. 5a**) dandone contestualmente comunicazione al Proponente al fine di raccomandare il recepimento delle prescrizioni contenute nella disposizione di esclusione.

Con nota PG/781651 del 28.10.2022 (**all. 6**) il Proponente trasmetteva, ad integrazione e sostituzione della precedente documentazione, la proposta definitiva di PUA revisionata, recependo le prescrizioni risultanti dal suddetto provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS.

#### 4. Individuazione dell'area d'intervento e descrizione della proposta di piano

L'area oggetto d'intervento è ubicata nel quartiere Barra della VI Municipalità - Ponticelli, Barra, San Giovanni a Teduccio, per un'estensione complessiva di mq 11.100, di cui 9.890 mq oggetto di PUA. I confini a nord e ad est sono segnati dal nucleo abitato del quartiere; il confine ad ovest da via delle Repubbliche Marinare e dalla strada comunale delle Cavolelle; quello a sud da corso IV Novembre. L'area d'interesse si presenta divisa in due lotti da via Prospero Guidone, all'intersezione con via delle Repubbliche Marinare. Essa comprende porzioni di suolo pubblico, caratterizzate da strade esistenti e marciapiedi, per complessivi mq 2.356 oggetto di riqualificazione a cura del Proponente. Di questi, 1.146 mq sono ricompresi nella superficie pubblica interna al limite del PUA e 1.210 mq nella superficie pubblica dell'area d'intervento, ricadenti al di fuori del limite del PUA, ma funzionalmente collegati ad esso. Le aree oggetto d'intervento comprendono tratti di strada non censiti catastalmente e diverse particelle censite al Nuovo Catasto Terreni di Napoli al foglio 157, riportate nella tabella seguente:

Foglio NCT	Particella	Proprietà	Sup. catastale (mq)	Sup. interessata dal PUA (mq)
<b>Particelle private incluse nel PUA</b>				
157	1198	Mandes Srl	1.056	1.056
	1200	Mandes Srl	743	743
	1202	Mandes Srl	359	359
	1204	Mandes Srl	537	537
	1249	Mandes Srl	119	119
	1250	Mandes Srl	5.930	5.930
<b>Totale aree private</b>				<b>8.744</b>

<b>Particelle pubbliche incluse nel PUA</b>				
	622	Comune di Napoli	25	18
	623	Comune di Napoli	1.125	645
157	1205	Comune di Napoli	73	40
	1207	Comune di Napoli	50	30
	1208	Comune di Napoli	100	100
	Tratto stradale e marciapiede via Guidone			182
	Tratto Strada comunale delle Cavolelle			131
<b>Totale aree pubbliche</b>				<b>1.146</b>
<b>Totale aree interessate dal PUA</b>				<b>9.890</b>
<b>Particelle pubbliche ricadenti nell'area d'intervento ma al di fuori del perimetro del PUA</b>				
	622	Comune di Napoli	25	7
	623	Comune di Napoli	1.125	8
	1167	Comune di Napoli	400	156
	1199	Comune di Napoli	124	124
157	1201	Comune di Napoli	90	90
	1203	Comune di Napoli	91	91
	1205	Comune di Napoli	73	33
	1207	Comune di Napoli	50	20
	Tratto stradale e marciapiede via Guidone			197
	Marciapiede Corso IV Novembre			163
	Tratto Strada Comunale delle Cavolelle			321
<b>Totale aree pubbliche</b>				<b>1.210</b>
<b>Totale aree interessate dall'intervento</b>				<b>11.100</b>

Le particelle private interessate dal PUA risultano interamente di proprietà del Proponente, così come si rileva dagli atti trasmessi.

#### **4.1 Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto**

L'area di intervento presenta una forma allungata irregolare, con sviluppo nord-sud, e si presenta come una delle poche aree "libere" in un tessuto interamente urbanizzato. È, difatti, collocata in uno spazio intercluso tra l'edificato (ad est e a nord), costituente il nucleo urbano di Barra, e l'asse stradale di via delle Repubbliche Marinare (ad ovest). Quest'ultimo è un'asse di fondamentale importanza per il collegamento del centro urbano di Napoli con la zona orientale e vesuviana. Nella sua configurazione attuale, si presenta come il risultato del tombamento dell'alveo che da Ponticelli arriva fino al mare e di interventi, prima di sopraelevazione e poi successivamente di ripristino. La sezione stradale è ampia circa 19 metri, con carreggiata a doppia corsia e spartitraffico centrale che si interrompe in corrispondenza degli incroci, serviti da rotonde di cui una posta in prossimità dell'area di intervento. Oltre alla viabilità principale, l'area confina con tre tratti stradali secondari: via Prospero Guidone, corso IV Novembre e la strada comunale delle Cavolelle, appartenente alla viabilità storica del quartiere e utilizzata principalmente come uscita dal distributore di carburanti e per l'accesso ad un locale tecnico dell'Enel. Uno dei tre assi secondari divide l'area in due lotti: quello a nord caratterizzato da un forte stato di degrado, con una porzione incolta e un'altra con piante di olivo e agrumi in stato di semiabbandono; quello a sud, invece, appare più curato con al centro alberi da frutto di piccole dimensioni, molti esemplari di palme in pessime condizioni, alcuni agrumi in prossimità di via P. Guidone e delle siepi al confine con corso IV Novembre. Nell'insieme l'area appare come un suolo agricolo coltivato, con vecchi residui di frutteto misto.

Nelle vicinanze, sono presenti attrezzature e spazi pubblici (Istituto Scolastico "E. Perodi", Stadio Caduti di Brema, Cimitero di San Giovanni a Teduccio, Parco Massimo Troisi).

Il sito oggetto d'intervento ha una morfologia pressoché tabulare per la parte libera da manufatti stradali, con quota altimetrica posta a circa 8 m dal l.m. I due lotti privati si presentano sottoposti rispetto alla viabilità perimetrale, fatta eccezione per la parte confinante con corso IV Novembre. Tale condizione è dovuta agli interventi di espansione del quartiere degli ultimi 50 anni.

Il Piano ridefinisce la quota di sistemazione esterna dei lotti privati edificabili rendendo omogenea la quota di imposta dei fabbricati con la sistemazione urbana più prossima, anche tenendo conto della presenza della falda idrica ad una profondità di circa 2,40 m dal piano di campagna.

## 4.2 Aspetti dimensionali e funzionali

Si riportano, nella *tabella a)* in allegato (**all. 9**) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

La superficie privata, interamente ricadente in Bb e nel sub-ambito 15a, è pari a 8.744 mq. La volumetria di progetto prevista risulta inferiore alla volumetria massima ammissibile (17.035,19 mc < 17.488 mc) ed interessa un unico edificio, volto ad accogliere una media struttura di vendita, con SIp pari a 4.077,36 mq, distribuita su due livelli, e altezza massima di 10,68 m, inferiore a quella degli edifici circostanti.

È verificato il rispetto delle distanze dai confini del lotto e dai manufatti esistenti in quanto il nuovo edificio è posto in parte in aderenza al lotto edificato ad est e, solo per la parte fronteggiante un edificio a corte, arretra dal confine fino a raggiungere una distanza di 10 metri dalla parete finestrata.

L'intervento prevede un'area parcheggio a raso di 1.137 mq, nello spazio esterno sottoposto rispetto alla quota stradale, e un ulteriore parcheggio al piano semi-interrato pari a 1.838 mq per una superficie complessiva di parcheggi pertinenziali pari a 2.975 mq. Le superfici destinate alla movimentazione delle merci e all'area ad uso pubblico, invece, sono pari a 36 mq ciascuna.

L'intervento prevede, inoltre, la realizzazione di attrezzature pubbliche, nelle aree private oggetto di cessione, corrispondenti ad un Parco Urbano di 2.695 mq e ad un Giardino Urbano di 1.187 mq.

Gli accessi carrabili e pedonali al lotto commerciale sono assicurati da tutte e tre le strade che lo delimitano; quelli al lotto destinato al Parco urbano sono assicurati da via Prospero Guidone (carrabile per mezzi di servizio o di soccorso e pedonale) e dal lotto scolastico (solo pedonale).

## 4.3 L'insediamento privato (lotto C)

Il piano urbanistico prevede, attraverso una parziale riconfigurazione dell'andamento altimetrico del suolo, la realizzazione di un edificio commerciale, destinato ad una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, con sedime pari a circa 1.916 mq e altezza massima di 10,68 m. Il lotto privato (lotto C) interessa una superficie complessiva di 4.862 mq. La volumetria di progetto (17.035,19 mc) è distribuita su due livelli di cui uno seminterrato, occupato prevalentemente da un parcheggio pertinenziale. È inoltre prevista, nello spazio esterno adiacente alla struttura, una seconda area con parcheggi a raso ad uso pubblico, sottoposta di due metri rispetto alla quota stradale, con stalli coperti da una struttura metallica leggera di supporto a specie arbustive tappezzanti per creare una barriera visiva verde. Nell'area esterna antistante all'ingresso principale sono previsti gli stalli auto per disabili, per garantire una maggiore accessibilità alla struttura, intervallati da alberature ombreggianti. Un'ulteriore area destinata a movimentazione merci è prevista in prossimità dell'uscita su via Prospero Guidone. L'accesso al lotto è garantito dai tre assi stradali che lo delimitano, in coerenza con i sensi di marcia esistenti.

## 4.4 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti A e B)

Oltre alla funzione commerciale, la proposta prevede, quale miglioramento della dotazione di spazi pubblici a servizio del quartiere, la realizzazione e la relativa cessione di due aree attrezzate a verde. In particolare, è previsto un Parco Urbano (lotto A), posto al confine con la scuola per l'infanzia "E. Perodi", di superficie complessiva pari a 2.695 mq, con spazi destinati ad orti didattici, per consentirne l'uso in orario scolastico. Un portico in legno, attrezzato con sedute, separa l'orto didattico dalla zona che ospita i giochi per l'infanzia. Un'area piantumata a formare un bosco (forestazione urbana) delinea, invece, una zona-filtro a ridosso del tessuto edificato. L'accesso al Parco, da via Guidone, è consentito da una rampa carrabile e pedonale con pendenza < 8% e da un piccolo parcheggio nel punto di arrivo della rampa, per garantire la fruizione ai diversamente abili. Dal parcheggio si diramano tre percorsi pedonali: il principale, collocato ai piedi del terrapieno che sostiene via delle Repubbliche Marinare, conduce ad una scala/rampa di accesso diretto alla scuola. Sono previsti sistemi di verde verticale per mitigare l'impatto del muro di contenimento confinante con via delle Repubbliche Marinare e opere infrastrutturali necessarie per un'adeguata fruizione e manutenzione dell'area (impianto elettrico, di innaffiamento, antintrusione). È prevista la realizzazione di una piccola struttura di servizio per l'utenza e il personale addetto, destinata a servizi igienici e deposito. La scelta delle essenze arboree, effettuata sulla base di un'analisi storica dei luoghi, mira ad evocare il paesaggio rurale che li caratterizzava, come meglio delineato nelle relazioni tecniche. Infine, la scelta di materiali a basso impatto e di pavimentazioni permeabili, nonché il sistema di recupero delle acque meteoriche, contribuiscono a mitigare gli effetti del ruscellamento e dei fenomeni di allagamento.

Il secondo lotto destinato a spazi pubblici è costituito dal Giardino Urbano (lotto B), collocato nella parte a sud del PUA, lungo la strada comunale delle Cavolelle. Presenta una superficie di 1.187 mq, ripartita in tre aree: due destinate allo sgambamento per cani con accesso rispettivamente da corso IV Novembre e via Guidone e una terza area attrezzata con sedute, percorsi pedonali e giochi per bambini con accesso da via delle Repubbliche Marinare e dalla strada comunale citata. Le tre aree sono collegate da un percorso pedonale verde. Analogamente a quanto delineato per il Parco, sono previsti materiali a basso impatto ambientale, con prevalenza di legno e componenti di derivazione naturale. Non è prevista una recinzione per l'area, diversamente dal Parco, in modo da integrare la sistemazione a verde con le urbanizzazioni limitrofe. In prossimità del sedime della cabina elettrica di nuova

costruzione e del distributore di carburanti, il progetto prevede delle schermature di verde per mitigare l'impatto visivo. La scelta delle essenze vegetali, meglio delineata nella relazione agronomica, prevede principalmente arbusti a delimitazione delle aree di sosta e gioco; mentre gli agrumi fungono da "trait d'union" tra il lotto A e il lotto B, accompagnando il cambiamento di quote tra la parte superiore e quella inferiore dell'area d'intervento. È prevista, inoltre, la realizzazione di tutti gli impianti necessari per la fruizione e manutenzione dell'area.

Per quanto riguarda il fabbisogno di attrezzature derivante dall'art. 146 delle Nta, che per il sub-ambito 15a prevede al comma 2 di destinare una parte del totale delle attrezzature a verde e ad istruzione, il piano prevede la realizzazione di 3.882 mq di verde a fronte dei 2.442,19 mq di fabbisogno minimo e la compensazione economica (monetizzazione) della quota di fabbisogno da destinare ad istruzione calcolata in proporzione rispetto alla superficie dell'area d'intervento (St) e al netto del valore parametrico degli standard realizzati, corrispondente a 361.141,53 €.

Le attrezzature previste (3.882 mq) coprono, inoltre, interamente il fabbisogno di spazi pubblici che scaturisce dall'applicazione del DM 1444/68 corrispondente a 3.280 mq.

Non è prevista la cessione di aree per parcheggio pubblico: sarà, tuttavia, destinato ad uso pubblico (disciplinato in convenzione) il parcheggio a raso della struttura commerciale, messo a servizio del Parco e delle attrezzature collocate all'esterno del perimetro del Pua (stadio Caduti di Brema, Cimitero di S. Giovanni) negli orari di apertura della struttura o in occasione di eventi e manifestazioni.

In relazione alle opere di urbanizzazione primaria, non è prevista nuova viabilità pubblica, ma la riqualificazione di una parte delle urbanizzazioni esistenti limitrofe all'area per un totale di 2.356 mq, ridefinendo anche gli accessi ai lotti interessati dall'intervento.

Complessivamente, il Pua prevede opere di urbanizzazione primaria e secondaria per 6.238 mq, di cui 2.356 mq di urbanizzazione primaria su aree già pubbliche e oggetto di riqualificazione (strade e marciapiedi) e 3.882 mq di urbanizzazione secondaria su aree private oggetto di cessione al Comune.

#### **4.5 Ulteriori contenuti del piano**

Il Proponente ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione previste, con relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima e il computo metrico delle opere, come di seguito suddiviso:

- urbanizzazione secondaria - importo pari a € 560.206,36 con quadro economico pari a € 679.987,44;
- urbanizzazione primaria - importo pari a € 301.814,26 con quadro economico pari a € 366.346,98.

Elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- U.5 - Attrezzature ad uso pubblico: parcheggi e verde attrezzato
- U.12 - Viabilità carrabile e pedonale – sistema degli accessi e recinti
- U.P.3 - Schemi di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere
- U.P.4 - Schemi degli allacciamenti alle reti esistenti
- All.2 Rel.Gen. - Viabilità carrabile pedonale: indicazione dei flussi veicolari relativi all'area oggetto dell'intervento e alle aree limitrofe
- All.3 Rel.Gen. - Passi carrai di progetto: verifica delle distanze ai sensi dell'art. 46 del regolamento di attuazione del codice della strada (art. 22 CdS) e dell'art. 11 del regolamento viario comunale
- CM UP e QTE – Computo metrico urbanizzazioni primarie e QTE
- CM US e QTE – Computo metrico urbanizzazioni secondarie e QTE

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC n. 9/1983 e dall'art. 89 del DPR n. 380/2001, il piano presenta l'elaborato *39 - Rel.GEO - Relazione Geologica* finalizzato alla verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con delibera consiliare n. 204 del 21.12.2001, la documentazione di piano comprende l'elaborato *40 - Rel.ACUS - Relazione Acustica* al fine della verifica della compatibilità dell'intervento con la zona acustica in cui il piano ricade.

Infine, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dal regolamento di attuazione della LRC n. 16/2004, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione riguardante le modalità di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e di realizzazione delle relative opere.

#### **5. Valutazione della proposta di piano**

In questa sezione vengono riportate le risultanze dell'istruttoria relative al Piano precedentemente descritto in ordine ai seguenti aspetti:

- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa vigente;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente (variante generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- conformità alle norme di settore;

- schema di convenzione proposto;
- congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.

### 5.1 Completezza degli elaborati presentati

Gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative su richiamate per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti.

### 5.2 Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente

Con riferimento alla Variante al PRG, approvata con DPGRC n. 323/2004, l'area privata oggetto d'intervento ricade interamente in zona B, sottozona Bb - *Espansione recente*, disciplinate dagli artt. 31 e 33 delle Nta, e nel sub ambito 15a - *via delle Repubbliche Marinare*, disciplinato dall'art. 146 delle norme di attuazione.

Quest'ultimo prevede che *"la variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb e Db"*, e che *"il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione"* (commi 1 e 2).

L'area oggetto di PUA, in quanto porzione dell'intero sub ambito, contribuisce alla dotazione di attrezzature pubbliche attraverso la realizzazione di due aree a verde (Parco e Giardino) e, seppur non prevedendo la realizzazione diretta di attrezzature per l'istruzione, ottempera alle prescrizioni della variante attraverso la monetizzazione della quota spettante. La proposta, pertanto, si ritiene rispondente alla disciplina d'ambito.

Relativamente alla disciplina delle zone, di cui alla I parte delle Nta, la sottozona Bb, come precisato tra l'altro nella circolare esplicativa approvata con disposizione dirigenziale n. 73 del 3.10.2006, rappresenta uno dei settori urbani in cui la variante individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione delle aree di espansione recente, a ridosso delle aree centrali ed in periferia, mediante interventi di trasformazione sia alla scala edilizia sia alla scala urbanistica. Per riqualificazione, la variante intende innanzitutto un consistente aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici, nonché il riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità. Nella suddetta sottozona Bb, la variante assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, individuando, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni. In entrambi i casi per aree con estensione di almeno 5.000 mq e con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti, o a 2,5 mc/mq se la volumetria esistente risulta maggiore di 2mc/mq (commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta).

Tanto premesso, si ritiene che la proposta di Pua presentata sia rispondente ai criteri e agli obiettivi di zona in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento commerciale, opera un miglioramento della dotazione delle attrezzature di quartiere, attraverso la realizzazione e relativa cessione al Comune di un'area destinata a "Parco Urbano", lungo via delle Repubbliche Marinare, e di un'area destinata a "Giardino Urbano", lungo la strada comunale delle Cavolelle e corso IV Novembre, per complessivi 3.882 mq. Il progetto restituisce ad una porzione di territorio, oggi interclusa e in stato di abbandono, l'originale vocazione paesaggistico-ambientale, oltre a prevedere la riqualificazione di parte delle urbanizzazioni primarie esistenti (2.356 mq).

Riguardo alle destinazioni d'uso proposte, il comma 4 dell'art. 33 stabilisce che sono compatibili le utilizzazioni definite alle lettere a), c) e d) dell'art. 21 tra cui, in particolare, rientra la destinazione commerciale prevista, che in un rapporto di reciproco beneficio si integra con le aree attrezzate a verde.

L'intera superficie è assoggettata al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., in quanto ricade nella fascia di rispetto dei 150 mt dall'alveo Volla, attualmente tombato.

Con riferimento al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (DGRC n. 488 del 21.09.2012), non risulta classificata come area di tutela, né tra le aree di rischio idraulico o da frana individuate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI), approvato con DGRC n. 466 del 21.10.2015. L'area non è gravata da vincoli archeologici, né geomorfologici e non è sottoposta alla normativa per le aree ricadenti nel Sito di Interesse Nazionale "Napoli Orientale", né ricade nel perimetro della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico - Zona Rossa del Vesuvio (DPCM del 14/02/2014).

Per tutto quanto sopra riportato, anche relativamente al parere favorevole espresso preventivamente dalla Soprintendenza, la destinazione dell'area prevista dalla proposta di piano risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Rispetto all'accertamento (in fase preliminare della proposta) della presenza di un manufatto nel lotto privato oggetto di intervento, di proprietà del Proponente e per il quale è stata presentata in data 06.06.2022 la CILA ai fini della *"demolizione del comodo agricolo in via Prospero Guidone n. 66, Barra"*, il Proponente ha trasmesso in data 17.10.2023 (PG/834588) una Perizia giurata, a firma del tecnico incaricato, attestante l'avvenuta demolizione del manufatto edilizio (**all. 10a**).

### 5.3 Verifica del dimensionamento del piano

L'area d'intervento interessa una superficie territoriale, corrispondente alla superficie fondiaria, di 8.744 mq. Applicando l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta) il volume ammissibile risulta pari a 17.488 mc. Il volume di progetto previsto ammonta a 17.035,19 mc e, pertanto, risulta inferiore alla volumetria massima consentita. La Slp della struttura commerciale è pari a 4.077,36 mq e l'art. 23 comma 1 lettera f) della L.R. Campania n. 7/2020 (Testo Unico sul Commercio) stabilisce che sono da considerarsi medie strutture di vendita, nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, gli esercizi commerciali in sede privata aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq.

La superficie lorda di vendita di progetto è pari a 973 mq e, tenendo conto delle prescrizioni relative alle aree di parcheggio degli esercizi commerciali, dettate dall'art. 35 della L.R.C. n. 7/2020 e del coefficiente di 1,5 per il calcolo della dotazione minima necessaria relativa alle medie strutture di vendita di cui all'allegato C della medesima legge, risulta una superficie minima da destinare a parcheggio di 1.459,5 mq, inferiore rispetto a quella prevista dal progetto pari a 2.975 mq. Quest'ultima, risulta, altresì, maggiore rispetto a quella minima prevista dalla L. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), pari a 1.703,19 mq, data la volumetria di progetto corrispondente a 17.035,19 mc (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione).

Le superfici di progetto destinate all'uso pubblico e alla movimentazione merci sono pari a 36 mq ciascuna, entrambe superiori a quelle minime derivanti dalle prescrizioni relative a tali aree, dettate dall'art. 36 della L.R.C. n. 7/2020 e dal coefficiente di 0,03 per il calcolo delle dotazioni necessarie relative alle medie strutture di vendita, di cui all'allegato D della medesima legge, da cui risulta una superficie minima da destinare all'uso pubblico e alla movimentazione merci pari a 29,19 mq ciascuno.

### 5.4 Standard urbanistici

Per quanto riguarda il fabbisogno di standard derivante dall'art. 146 delle Nta per il sub ambito 15a, il comma 2 prevede, per "il piano complessivamente una superficie di almeno 62.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 45.000 mq destinati per il verde e 17.000 mq destinati per l'istruzione". Ne deriva, in proporzione alla superficie territoriale del Piano, il seguente fabbisogno complessivo:

	Superfici (mq)	Rapporto (%)	Istruzione (mq)	Verde (mq)	Totale fabbisogno (mq)
<b>St sub ambito 15a</b>	182.223	100	17.000	45.000	62.000
<b>St PUA</b>	9.890	5,43	922,61	2.442,19	<b>3.364,8</b>

La dotazione del piano, rappresentata dalla sola tipologia a verde (3.882 mq) soddisfa il fabbisogno richiesto in termini di quantità complessiva di aree in cessione, ma non prevede la destinazione d'uso in istruzione. Pertanto, in Convenzione, è previsto un meccanismo che verifica l'eventuale necessità di operare una compensazione economica a conguaglio delle opere previste, scomputando il maggior onere sostenuto per la realizzazione del verde attrezzato. In ogni caso, non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

Va comunque evidenziato che la proposta soddisfa, data la destinazione esclusivamente commerciale, la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche e da cedere all'Amministrazione fissata dall'art. 5 del DM 1444/68 secondo cui "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio". Ne deriva il seguente fabbisogno complessivo:

	Slp (mq)	Verde (mq)	Parcheggi (mq)	Totale
<b>Art. 5 DM 1444/68</b>	4.077,36	1.630,94	1.630,94	<b>3.261,88</b>

A fronte di tale fabbisogno il PUA prevede la realizzazione di due attrezzature a verde di quartiere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per complessivi mq pari a 3.882 e la loro cessione. Tali attrezzature consistono in un Parco Urbano con accesso diretto da via Prospero Guidone e un Giardino Urbano con accesso diretto da via delle Repubbliche Marinare e corso IV Novembre.

In termini quantitativi il Piano prevede, quindi, la realizzazione e relativa cessione di attrezzature pubbliche in misura superiore ad entrambi i suddetti fabbisogni minimi. La scelta di prevedere la sola tipologia di attrezzatura a verde, escludendo la realizzazione di parcheggi, è dovuta a due motivazioni principali. La prima riguarda la prevalenza della prescrizione d'ambito relativa alla precisazione delle tipologie di attrezzature pubbliche da prevedere con lo strumento urbanistico esecutivo, ossia verde e istruzione, rispetto alle prescrizioni tipologiche di cui all'art. 5 del DM 1444/68, punto 2, assumendo la verifica del DM 1444/68 (verificato complessivamente all'atto del dimensionamento della Variante generale) valore di verifica di coerenza complessiva della proposta. Va poi evidenziato che data la

modesta estensione della superficie lorda di pavimento, le attrezzature che deriverebbero da un'automata applicazione del Decreto avrebbero una superficie molto contenuta, tale da non assicurare idonei requisiti di qualità e funzionalità. Inoltre, data la presenza del vincolo paesaggistico *ope-legis* e la richiesta formulata dalla Soprintendenza di prevedere interventi volti "alla qualificazione di quel poco di verde urbano che ancora rimane", in Convenzione, è opportunamente previsto un meccanismo che verifica la eventuale necessità di operare una compensazione economica tra quanto previsto dalla norma e quanto effettivamente realizzato nel PUA. Per la relativa illustrazione si rimanda al successivo paragrafo 5.9.

Una ulteriore motivazione, non di marginale rilievo, è data dalla disponibilità dell'ampio parcheggio di pertinenza della struttura commerciale, che di fatto, per la sua capacità e per gli orari di apertura, può rappresentare una sufficiente offerta anche per il fabbisogno di parcheggi dell'eventuale utenza che dovesse raggiungere l'area attrezzata in auto, oltre a garantire la fruizione "straordinaria" agli utenti delle attrezzature limitrofe aventi orari non compatibili con quelli di apertura dell'attività commerciale (es. Stadio Caduti di Brera), secondo le condizioni riportate in Convenzione.

### 5.5 Verifica del calcolo del valore della monetizzazione degli standard urbanistici

L'importo totale della monetizzazione, la cui corresponsione avverrà secondo quanto stabilito nel relativo paragrafo della Convenzione, è dato dalla somma degli importi calcolati mediante il costo parametrico della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i parametri economici di cui alla tab b) allegata alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa PG/859377 del 24.10.23 aggiornata all'indice Istat luglio 2023, come riportato di seguito.

Tipologia delle urbanizzazioni	Fabbisogno (mq)	Superfici previste dal piano (mq)	Differenza (mq)	Costo parametrico unitario (€/mq)	Costo parametrico differenza (€)
Istruzione	922,61	0	-922,61	651,74	-601.301,84
Verde	2.442,19	3.882	+1.439,81	166,80	240.160,31
<b>Importo</b>					<b>-361.141,53</b>

L'importo totale della monetizzazione è, dunque, pari a 361.141,53€. Nelle fasi successive sarà necessario adeguare i costi parametrici delle opere di urbanizzazione con i relativi indici ISTAT aggiornati.

### 5.6 Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

Per verificare la conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali si è accertato sia il rispetto dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. n. 122/1989, che prevede la destinazione di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di nuova costruzione, sia l'osservanza dell'art. 35 della L.R.C. n. 7/2020 e del coefficiente di 1,5 per il calcolo della dotazione minima necessaria relativa alle medie strutture di vendita, di cui all'allegato C della medesima legge. Il calcolo che ne deriva è rappresentato nella seguente tabella:

	Riferimento normativo	Indice	Superficie di vendita (mq)	Volume (mc)	Dotazione minima parcheggi (mq)	Superfici previste dal PUA (mq)
<b>Struttura commerciale MA/M</b>	LRC 7/2020	1,50 mq/mq	973	-	1.459,50	<b>2.975</b>
	L. 122/89	1/10 mq/mc	-	17.035,19	1.703,52	

A fronte dei fabbisogni così determinati, il Piano prevede la realizzazione di 1.137 mq di parcheggi a raso, nello spazio esterno antistante alla struttura, e 1.838 mq al piano semi-interrato dell'edificio, per una superficie complessiva di 2.975 mq, superiore alla dotazione minima prevista da entrambe le normative.

### 5.7 Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore

I pareri acquisiti sulla proposta di PUA in Conferenza dei Servizi sono tutti allegati alla relazione finale prodotta dalla responsabile del procedimento (**all. 8.R**). I risultati dei lavori sono confluiti nella determina dirigenziale n. 1 del 10.07.2023 con la quale si è adottato il provvedimento di "determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui al comma 5 dell'art. 14 bis della L. 241/90, allegata alla presente relazione (**all. 8**).

In merito al progetto delle aree a verde pubblico, il Servizio Verde della Città, con nota PG/420342 del 19.05.2023, ha espresso parere favorevole in quanto "l'intervento previsto risulta conforme alla normativa locale di tutela delle alberature cittadine (ex ordinanza sindacale n. 1243/05 ed art. 57 della Variante di Salvaguardia al P.R.G.) e rispondente alle prescrizioni fornite nel paragrafo "aspetti agronomici" della su citata Disposizione Dirigenziale n. 12

del 16.07.21; non si ravvedono ulteriori motivazioni, di tipo tecnico, ostative alla realizzazione delle opere a verde descritte". Il Servizio ha, inoltre, formulato alcune indicazioni da recepire nelle fasi progettuali successive.

In merito agli aspetti relativi all'impatto ambientale e acustico, il Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES, con nota PG/418482 del 18.05.2023, ha rilasciato parere favorevole formulando alcune prescrizioni e indicazioni da recepire "in fase di richiesta del titolo edilizio degli interventi" relative agli aspetti acustici, energetici e paesaggistici. In particolare, per gli aspetti acustici "dovrà essere prodotta una specifica relazione sulle prestazioni di fonoisolamento possedute dalle partizioni orizzontali e verticali di tutti gli edifici, nel rispetto dei requisiti indicati dal DPCM del 05.12.1997"; per gli aspetti energetici "dovranno essere presentati (...) relazione tecnica ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici; AQE/APE di previsione". Per gli aspetti paesaggistici "in fase di autorizzazione dei singoli interventi dovrà essere rilasciata autorizzazione paesaggistica".

Per quanto attiene agli aspetti edilizi, il Servizio Sportello unico Edilizia, con nota PG/419147 del 19.05.2023, ha formulato alcune osservazioni in relazione alla verifica della volumetria, dei parcheggi, dell'indice di permeabilità e dell'accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Per questi ultimi due aspetti, il Servizio ha richiesto di "produrre, al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, un apposito elaborato grafico specifico e dettagliato, esteso a tutta l'area di intervento, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DPR 24 luglio 1996, n. 503 (...)". Relativamente alle altre osservazioni formulate, la responsabile del procedimento ha provveduto a fornire i chiarimenti richiesti all'interno della relazione finale di chiusura della CdS e a sollecitare il Proponente ad integrare parte delle richieste già all'interno della documentazione definitiva di Piano da sottoporre all'adozione. La proposta di Piano oggetto di adozione recepisce alcune osservazioni nella documentazione trasmessa dal Proponente con nota PG/834588 del 17.10.2023 (**all. 10**).

In merito agli aspetti viabilistici, il Servizio Viabilità e Traffico, con nota PG/213486 del 10.03.2023, ha rilevato che lo studio trasportistico è carente dell'asseverazione da parte del tecnico firmatario ed "è affetto da genericità e incompletezza nella specificazione dei vari parametri trasportistici relativi alla simulazione pre e post intervento" evidenziando alcune criticità, tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la determinazione delle "ore di punta sulla base di rilievi di traffico effettuati per sole n. 6 ore in totale (...) sia per il giorno ferial medio sia per il sabato, e non almeno per l'intera durata dell'orario di futura apertura dei centri attrattivi". Rimanda, pertanto, alla responsabile del procedimento "ogni valutazione circa la possibilità di approvare il progetto in questa fase e rinviare l'esame delle criticità evidenziate al livello progettuale successivo ovvero di procedere ad integrazione". La proposta di piano è già corredata dalla Relazione trasportistica asseverata dal tecnico, mentre si rinvia alla fase successiva il recepimento delle ulteriori integrazioni richieste.

Per quanto riguarda la rete di illuminazione pubblica e dei sottoservizi, il Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche ha espresso parere favorevole, con nota PG/231943 del 16.03.2023, condizionato al rispetto delle prescrizioni ivi contenute da ottemperare nella successiva fase progettuale (approfondimento delle interferenze con l'impianto di pubblica illuminazione e la rete dei sottoservizi; verifica che l'intervento non alteri o pregiudichi l'esistente sistema di captazione delle acque meteoriche della sede stradale; aggiornamento di tutta la segnaletica orizzontale e verticale...)

In merito all'accessibilità, è stato acquisito il parere favorevole con osservazioni del Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS, formulato con nota PG/189512 del 03.03.2023, che evidenzia la necessità di non vincolare agli orari della struttura commerciale il parcheggio di pertinenza destinato ad uso pubblico "considerato che tale area è a servizio, oltre che delle aree pubbliche di progetto, anche delle esistenti strutture pubbliche limitrofe". Inoltre, chiede, "al fine di perseguire gli obiettivi strategici del PUMS adottato e di contribuire alla riduzione delle emissioni inquinanti, di valutare la possibilità di installare colonnine di ricarica per veicoli elettrici nelle aree di parcheggio interne al lotto".

Relativamente agli aspetti della mobilità sostenibile, i servizi Arredo Urbano, con nota PG/189719 del 03.03.2023, e Sviluppo Mobilità Sostenibile, con nota PG/197366 del 07.03.2023, hanno espresso parere favorevole, suggerendo "la possibilità di dotare le aree di progetto di apposite rastrelliere, per agevolare l'accessibilità ciclabile, tenuto conto che nelle immediate adiacenze è in corso di progettazione di fattibilità tecnica ed economica" l'estensione della pista ciclabile cittadina. Gli elaborati che costituiscono la proposta di Piano recepiscono tale suggerimento prevendendo delle rastrelliere lungo il confine del lotto commerciale.

In merito alla struttura commerciale, il Servizio Sportello Unico Attività Produttive, con nota PG/209881 del 09.03.2023, ha espresso il proprio parere favorevole, evidenziando la necessità di individuare, oltre alle aree parcheggio, "le aree ad uso pubblico e le aree movimentazioni merci, così come definite nella richiamata normativa". Negli elaborati trasmessi dal Proponente con nota PG/834588 del 17.10.2023 tali aree, già descritte nella Relazione generale, sono state perimetrare e indicate sulla planimetria di progetto.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla sicurezza idrogeologica, il Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio, con nota PG/196200 del 06.03.2023, ha espresso parere favorevole, indicando alcune prescrizioni da recepire nelle fasi

successive. Tra queste, la realizzazione di "un idoneo studio che valuti l'interferenza tra l'intervento proposto e il contesto ambientale-geologico-geotecnico nel quale l'opera è inserita, con particolare riferimento all'interazione con l'edificato e i manufatti esistenti nell'area (...)"; la "previsione di opportuni accorgimenti atti a minimizzare il rischio liquefazione in condizioni sismiche, atteso che dalla relazione geologica allegata non è presa in considerazione tale evenienza"; il contenimento all'interno del sito delle "variazioni dello stato tensionale indotte dalle realizzazioni delle opere".

Precisa, a tal riguardo, che "il contenuto delle prescrizioni riportate andrà esplicitamente indicato nel provvedimento concessorio/autorizzativo rilasciato dal (...) Servizio procedente".

In merito agli aspetti tecnici relativi allo smaltimento delle acque, l'Azienda Speciale *Abc Napoli* ha richiesto l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi di dettaglio, formulando altresì delle prescrizioni (PG/120287 del 10.02.2023). A seguito della trasmissione delle integrazioni da parte del Proponente, con nota PG/270153 del 29.03.2023, l'A.S. *Abc Napoli* formulava parere favorevole asserendo che "esaminata la Relazione Integrativa del progettista, nulla osta (...) per quanto di competenza, relativamente al progetto di tipo urbanistico, rinviando alla successiva fase di progettazione definitiva l'esame dei particolari costruttivi e le richieste idropotabili specifiche per il futuro insediamento".

Relativamente agli aspetti di competenza della Municipalità, con nota PG/547808 del 03.07.2023, la *Direzione U.O. Attività tecniche* ha espresso parere favorevole rilevando alcune criticità relative al rilascio dei passi carrabili su via delle Repubbliche Marinare. Quest'ultima, classificata come "strada primaria ordinaria" ai sensi del *Regolamento viario*, approvato con DCC n. 210/2001, che al comma 7 dell'art. 11 consente il rilascio di nuovi passi carrabili "a condizione che siano previsti accorgimenti tali da garantire che la sede stradale sia sgombra nel corso delle manovre di ingresso-uscita" e che "nelle zone di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica i nuovi passi carrabili dovranno essere localizzati, per quanto possibile, nelle strade di tipologia inferiore". La proposta di Piano è già corredata degli elaborati integrativi che superano le criticità evidenziate.

In merito alla mancata acquisizione del parere richiesto da parte dell'Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica, si riporta uno stralcio del comma 4 dell'art. 14-bis della L. 241/90: "(...) la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito".

Con PG/37424 del 12.01.2024 è stato acquisito, ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e art. 15 L.R. Campania 9/83, il parere favorevole del Genio Civile di Napoli, in cui si specifica che "lo studio geologico è conforme alla normativa vigente (...) e dà una chiara visione delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata" (**all. 11**).

Relativamente alle prescrizioni e osservazioni riportate nei pareri dei Servizi ed Enti competenti, trattandosi di un PUA senza valore di permesso di costruire, così come prescritto dalla determinazione dirigenziale n. 1 del 10.07.2023 verranno recepite nelle fasi successive all'approvazione del Piano, propedeuticamente al rilascio dei permessi e autorizzazioni necessari all'attuazione dell'intervento.

Le prescrizioni e osservazioni da recepire, invece, prima dell'adozione della seguente proposta di PUA, per il cui approfondimento si rimanda alla determinazione dirigenziale di cui sopra, visti gli elaborati revisionati e integrativi trasmessi con nota PG/834588 del 17.10.2023, si intendono recepite.

## **5.8 Convenzione**

Come già anticipato, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della LRC n. 16/2004, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione (elaborato S.C. - *Schema di convenzione* con allegati). Nello schema sono stabiliti, tra gli altri, gli impegni del Proponente riguardo agli obblighi derivanti dal DM 1444/1968 in materia di standard urbanistici, le garanzie relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste e gli adempimenti in merito alla cessione delle relative aree.

## **5.9 Congruità del calcolo del costo delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti**

Per verificare la congruità del calcolo del costo delle opere di urbanizzazione, vengono messi a confronto il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione calcolato per via parametrica con il costo stimato dal Proponente. Il primo è stato calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione" allegata alla Variante al PRG, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del *Dipartimento Pianificazione urbanistica* n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011 e nella recente comunicazione del Dirigente del *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa* di cui alla nota PG/859377 del 24.10.2023.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste - elaborati *36\_CM UP QTE\_Computo metrico urbanizzazioni*

primarie (progetto) e QTE e 39\_CM US QTE\_Computo metrico urbanizzazioni secondarie (Progetto) e QTE - redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania 2024, è pari a € 862.020,62 con un valore lordo complessivo di € 1.046.334,42 ed è così suddiviso:

Tipologia	Superficie (mq)	Costo parametrico unitario (€/mq)	Costo parametrico indicizzato (€)	Costo stimato dal Proponente (€)	Valore lordo del QE (€)
primarie	2.356	85,12	200.542,72	301.814,26	366.346,98
secondarie	3.882	119,14	462.501,48	560.206,36	679.987,44
<b>Importo urbanizzazioni</b>			<b>663.044,20</b>	<b>862.020,62</b>	<b>1.046.334,42</b>

I costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dal Proponente in € 862.020,62 (301.814,26 + 560.206,36) risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 663.044,20 (200.542,72 + 462.501,48), aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 - luglio 2023.

In merito al soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, il Piano prevede la realizzazione della sola attrezzatura a verde, escludendo la destinazione a parcheggio, come di seguito riportato.

Tipologia art. 5 DM	Fabbisogno (mq)	Sup. previste dal piano (mq)	Differenza (mq)	Costo parametrico unitario (€/mq)	Costo parametrico differenza (€)
parcheggio	1.630,94	0	-1.630,94	178,72	-291.481,60
verde	1.630,94	3.882	+2.251,06	166,80	+375.476,81
<b>Totale</b>	<b>3.261,88</b>	<b>3.882</b>	<b>+620,12</b>		<b>+83.995,21</b>

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a verde, calcolato parametricamente in € 375.476,81 viene detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia rimasta scoperta. Come si evince dalla tabella, si verifica un saldo positivo e, pertanto, non vi è un fabbisogno residuo da monetizzare.

Per quanto riguarda, invece, il fabbisogno di attrezzature derivante dall'art. 146 (sub ambito 15a) delle Nta della Variante al PRG, in Convenzione è opportunamente previsto un meccanismo di compensazione economica delle opere non realizzate attraverso la loro monetizzazione corrispondente a 361.141,53 mq, come riportato nella tabella seguente.

Tipologia art. 146 Nta	Fabbisogno (mq)	Sup. previste dal piano (mq)	Differenza (mq)	Costo parametrico unitario (€/mq)	Costo parametrico differenza (€)
Istruzione	922,61	0	-922,61	651,74	-601.301,84
Verde	2.442,19	3.882	+1.439,81	166,80	240.160,31
<b>Importo</b>					<b>-361.141,53</b>

Pertanto, si ritiene che lo schema di convenzione proposto risulti rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte del Proponente, degli obblighi relativi alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 5 del DM 1444/68 e all'art. 146 delle Nta della Variante al PRG.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione ex art. 19 del DPR 380/2001, si rileva che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, risulta maggiore degli oneri dovuti il cui importo stimato è pari a € 217.922,67 (€ 15,05 x 0,85 x 17.035,19) calcolato, salvo diversa valutazione del competente Servizio Sportello Unico Edilizia, ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 667 del 04.08.2022. La differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PUA.

## 6. Conclusioni

In conclusione, si ritiene, per i motivi sopra esposti e in considerazione dei pareri acquisiti, che non sussistono elementi ostativi all'adozione del PUA presentato, con le osservazioni e prescrizioni su riportate.

La RdP  
arch. Erika Fricchione

Il Dirigente  
arch. Andrea Ceudech

## 7. Allegati alla Relazione istruttoria

			<b>pagine</b>
<b>all. 1</b>	nota PG/1050788 del 28.12.2023	Trasmissione elaborati PUA per adozione	17
<b>all. 2</b>	nota PG/144075 del 14.02.2024	Trasmissione elaborati integrativi	18
<b>all. 3</b>	nota PG/601290 del 16.09.2020	Parere preventivo Soprintendenza ABAP	19-20
<b>all. 4</b>	nota PG/817951 del 09.12.2020	Parere Commissione Urbanistica	21-33
<b>all. 5</b>	disposizione dirigenziale n. 12 del 16.07.2021	Disposizione di esclusione dalla VAS	34-47
<b>all. 5a</b>	BURC n. 79 del 09.08.2021	Pubblicazione conclusione assoggettabilità a VAS	48
<b>all. 6</b>	nota PG/781651 del 28.10.2022	Trasmissione documentazione in forma definitiva	49-53
<b>all. 7</b>	nota PG/51538 del 19.01.2023	Indizione Conferenza dei Servizi	54-57
<b>all. 8</b>	determina dirigenziale n.1 del 10.07.2023	Conclusione positiva Conferenza dei Servizi	58-61
<b>all. 8R</b>	nota PG/556273 del 05.07.2023	Relazione RdP di chiusura CdS con pareri allegati	62-97
<b>all. 9</b>	tabella a)	Caratteristiche funzionali e dimensionali del piano	98
<b>all. 10</b>	nota PG/834588 del 17.10.2023	Trasmissione integrazioni ad esito CdS	99
<b>all. 10a</b>	allegato alla nota PG/834588 del 17.10.2023	Perizia giurata attestante demolizione manufatto	100-104
<b>all. 11</b>	nota PG/37424 del 12.01.2024	Parere Genio Civile	105