



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica  
servizio Pianificazione urbanistica attuativa

### *Relazione istruttoria*

*sul Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata  
presentato dalla società S.A.C.I. srl  
con valore di permesso di costruire  
per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche  
in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli  
compresa nel quartiere di Ponticelli, Municipalità n.6*



***Napoli, dicembre 2020***

Comune di Napoli  
Assessorato ai Beni comuni e all'Urbanistica

Area Urbanistica  
responsabile arch. Andrea Ceudech

Servizio pianificazione urbanistica attuativa:  
dirigente arch. Massimo Santoro

Gruppo di lavoro:

dirigente del servizio Pianificazione urbanistica attuativa arch. Massimo Santoro	
responsabili del procedimento istruttorio	istr. dir. arch. Roberta Jossa
	istr. dir. arch. Pasquale Antignano

Napoli, dicembre 2020

---

## **Indice**

### **1. Premessa**

### **2. Descrizione sintetica dell'intervento**

### **3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari**

*La proposta preliminare*

*La proposta definitiva*

### **4. Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006.**

### **5. Individuazione dell'area di intervento e descrizione della proposta di piano**

*Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto*

*Aspetti dimensionali*

*L'insediamento privato*

*Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

*Ulteriori contenuti del piano*

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

*Completezza degli elaborati presentati*

*Conformità alla disciplina urbanistica vigente*

*La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico*

*Dimensionamento del piano*

*Standard urbanistici*

*Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali*

*Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore*

*Convenzione*

*Congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti*

### **7. Conclusioni**

### **8. Allegati**

## **1. Premessa**

Sull'area in questione l'ufficio ha istruito una precedente proposta di PUA presentata dalla stessa società per la realizzazione di un insediamento residenziale e attrezzature pubbliche. Tale procedimento si è interrotto nel 2015 per la mancata produzione da parte del Proponente delle modifiche e/o integrazioni richieste.

In ogni caso è stata acquisita una formale rinuncia al precedente procedimento (nota PG/186661 del 08.03.2017) agli atti dello scrivente Servizio, nella quale il Proponente comunicava l'intenzione di voler procedere ad una rimodulazione dell'ipotesi di trasformazione a seguito delle mutate condizioni economiche con *"...conseguente squilibrio delle originarie condizioni di pareggio economico-finanziario del programma degli investimenti funzionali all'esecuzione del piano....."*.

## **2. Descrizione sintetica dell'intervento**

La proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in esame, di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche, è stata presentata dalla società S.A.C.I. srl proprietaria delle aree in data 31 maggio 2018 con le successive modifiche e integrazioni acquisite con PG/2018/1053115 del 04.12.2018, PG/2020/273793 del 16.04.2020, PG/346966 del 18.05.2020, PG/457278 del 03.07.2020, PG/685209 del 19.10.2020 e PG/709818 del 27.10.2020.

Essa riguarda un'area complessiva di oltre 12.300 mq posta all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli, nel territorio della VI Municipalità Barra - San Giovanni - Ponticelli.

Le aree private ricadono in zona Bb e nell'ambito 18 Ponticelli della Variante generale al Prg; parte delle aree pubbliche invece ricade in zona Fc e nell'ambito 13 Raffinerie.

Gli elaborati della proposta di Piano presentata dal Proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (*all. 1*). Il Proponente ha presentato, inoltre, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, uno schema di convenzione che regola l'attuazione del PUA e i relativi obblighi e cessioni. Infine il Proponente ha richiesto, ai sensi del comma 5 dell'art. 26 della Lrc 16/2004, che la Giunta conferisca alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti.

Il piano urbanistico prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area e la formazione di un insediamento commerciale, mediante la realizzazione di un unico edificio con annessi spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e pedonali e parcheggi pertinenziali. Prevede inoltre opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dagli obblighi dettati dal DI 1444/68.

L'applicazione del DI 1444/68 determina un fabbisogno di spazi pubblici pari a circa 1.874 mq. Il Piano soddisfa tale fabbisogno con la realizzazione di una attrezzatura a verde pubblico di quartiere di mq 1.943 e la relativa cessione dell'area.

In aggiunta alle attrezzature da standard è inoltre prevista un'opera di urbanizzazione primaria consistente nella realizzazione di un progetto di generale riqualificazione dello spazio pubblico costituito dall'incrocio stradale di via Argine e via Principe di Napoli nei tratti prospicienti l'intervento.

Infine è previsto nello schema di convenzione, l'assoggettamento a uso pubblico sullo spazio destinato ad area giochi e giardino delle edicole votive lungo via Principe di Napoli.

### **3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari**

#### *La proposta preliminare*

La proposta di piano è presentata dal Proponente ai sensi della legge della regione Campania n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg.

La configurazione progettuale contenuta nella prima versione della documentazione preliminare prevedeva un lotto commerciale che si estendeva sull'intera superficie privata, non prevedeva attrezzature pubbliche e proponeva la completa monetizzazione degli oneri derivanti dagli obblighi dettati dal DI 1444/68.

La proposta preliminare, configurata come fase 2 ai sensi del *"Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata"*, approvato dal dipartimento Pianificazione urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008, veniva sottoposta all'esame della Commissione urbanistica, istituita ai sensi dell'art. 6 delle Norme tecniche del Prg.

La Commissione urbanistica con nota PG/2019/457467 del 24.05.2019 (all.2) esprimeva un parere *"coerente con raccomandazioni e suggerimenti"*.

Nel contempo la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli - consultata per la presenza nell'area del canale tombato denominato alveo Volla e pertanto assoggettata alle disposizioni di cui al D. lgs. n. 42/2004 art.142, comma 1 lettera c) - con nota inviata via PEC prot. 618/E del 03.06.2019 (all. 3) esprimeva un primo parere preventivo con osservazioni e prescrizioni.

Si evidenzia che, per quanto la Commissione urbanistica valutasse il PUA *"coerente con raccomandazioni e suggerimenti"*, tuttavia, su temi specifici esprimeva un parere di non coerenza, in particolare in merito ai punti:

- 2.1 Composizione e gerarchie;
3. Equilibrio tra parti private e pubbliche;
4. Compatibilità ambientale dell'intervento.

Considerazioni analoghe venivano espresse dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli che nella nota citata esprimeva valutazioni critiche sull'impianto e sulla localizzazione delle nuove volumetrie e degli spazi riservati a parcheggio, sul disegno e sull'organizzazione degli spazi verdi e aperti e sull'impatto paesaggistico dell'intervento.

Lo scrivente invitava pertanto il Proponente ad esaminare compiutamente i due pareri sopra citati ed a valutarne le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni ivi fornite al fine di aggiornare e opportunamente adeguare la proposta progettuale presentata alle istanze evidenziate.

Il Proponente provvedeva a ripresentare la proposta preliminare di Piano elaborando una nuova configurazione progettuale.

La nuova documentazione progettuale presentata riportava una più razionale disposizione degli edifici previsti e manifestava una maggiore attenzione rivolta al progetto delle aree verdi di cui una parte consistente è prevista come opera a standard in cessione al Comune.

Sulla nuova documentazione progettuale aggiornata a dicembre 2019 veniva acquisito il definitivo parere favorevole della Soprintendenza contenuto nella nota inviata via PEC e acquisita al PG/265607 del 09.04.2020 (vedi all. s) la quale prendeva atto delle *"....significative integrazioni e variazioni relativamente all'impianto e alla localizzazione della nuova volumetrie e degli spazi riservati a parcheggio, così come alla distribuzione funzionale e all'organizzazione degli spazi aperti e verdi e degli spazi pedonali e carrabili...."*.

Lo scrivente riteneva pertanto, la nuova documentazione progettuale presentata, congruente alle osservazioni formulate e richiedeva al Proponente la presentazione della documentazione progettuale nelle vesti di Proposta definitiva così come configurata nel citato *Disciplinare*.

#### *La proposta definitiva*

La nuova documentazione progettuale di piano nella forma di proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo opportunamente adeguata veniva presentata in data 05.08.2019 e acquisita con PG/2019/670371.

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 previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, il dirigente del Servizio *Pianificazione urbanistica attuativa*, con nota PG/2019/677205 del 07.08.2019 (*all.a*), al fine di acquisire i pareri sulla Proposta definitiva di PUA, indiceva una Conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 della legge n. 241/1990 e s.m.i da svolgersi in forma semplificata e asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis convocando i seguenti servizi comunali:

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
- Servizio Viabilità e Traffico
- Servizio Verde della città
- Servizio Programmazione Commerciale
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
- Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
- Servizio Ciclo integrato delle acque
- Servizio Sportello unico Edilizia
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
- Servizio Gestione Attività Territoriali della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio

e i seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica.

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi sono stati acquisiti i pareri dei servizi convocati, che sono stati acquisiti agli atti della conferenza, di cui alla relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento. I risultati dei lavori sono confluiti nella determina dirigenziale n. 4 del 07.12.2020 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 legge 241/90, allegata alla presente relazione (*all. 4*).

Infine è stato acquisito il parere favorevole di compatibilità sismica da parte del Genio civile. Infatti la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/357829 del 20.05.2020, ha espresso, con nota n. 2020.284620 del 17.06.2020 inviata via PEC e acquisita al PG/430540 del 23.06.2020 (*all. bb*), il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83 e s.m.i. è favorevole in quanto "*.....lo studio geologico è conforme alla normativa vigente, la relazione è corredata da disegni e carte, illustra le metodologie utilizzate e commentato i risultati ottenuti mediante indagini in sito ed*

*in laboratorio, e dà una visione abbastanza chiara delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata...".*

#### **4. Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006**

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del Dlgs 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. n. 16 del 22 dicembre 2004 - Norme sul governo del territorio*", l'Amministrazione comunale, con delibera di giunta comunale 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 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.L.vo 16.01.2008 n. 4.

Successivamente, il Presidente della Giunta regionale Campania, con decreto n. 17 del 18.12.2009, ha emanato il nuovo "*Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania*", pubblicato nel Burc n. 77 del 21.12.2009. Tale regolamento è 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. Tra questi, sono contenuti al punto c):

- c) *i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale.*

Il regolamento, al comma 7 dell'*art. 2*, prevede inoltre che le amministrazioni procedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui sopra, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo.

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*", che, tra l'altro, stabiliscono che "*...per tutte le fattispecie ricadenti nelle esclusioni dalla VAS, quindi, il soggetto proponente o il tecnico da questi incaricato potrà dichiarare, ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000, il criterio di esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS ai sensi del Regolamento VAS. Le amministrazioni procedenti, anche sulla scorta di tale dichiarazione, valuteranno l'esclusione e potranno comunque, ove ritenuto necessario, disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità nonostante l'ipotesi di esclusione di cui al citato comma 7, art. 2 del Regolamento VAS, motivando adeguatamente la decisione*".

Infine, nel mese di agosto 2011 è stato emanato il nuovo "*Regolamento di attuazione per il governo del territorio*" n. 5 del 04.08.2011, pubblicato sul BURC della regione Campania n. 53 del 08.08.2011. Tale regolamento, emanato ai sensi dell'*art. 43 bis della Lrc n. 16/2004*, definisce i rapporti e le integrazioni che intercorrono tra attività di pianificazione e processo di Vas, precisa alcuni aspetti del

procedimento Vas, definisce le competenze delle autorità coinvolte e ribadisce 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 citato Regolamento e ha prodotto 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 Dlgs 152/2006 trasmettendo, in formato digitale, il Rapporto preliminare ambientale redatto dal Proponente. Come previsto dal Regolamento VAS, di concerto tra Autorità procedente e Autorità competente, si è proceduto alla individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA). Della riunione, tenutasi in data 16 dicembre 2019, si è redatto apposito verbale (*all. 5*). L'autorità procedente ha provveduto a pubblicare sul sito del Comune di Napoli, insieme ai documenti costituenti la proposta di PUA, il suddetto verbale e il Rapporto preliminare ambientale, al fine di favorire la partecipazione attiva di tutti gli SCA. Quindi ha curato la trasmissione della suddetta documentazione ai soggetti competenti come sopra individuati al fine di acquisire i pareri richiesti. Le attività di consultazione hanno avuto la durata di 30 giorni a partire dalla pubblicazione su richiamata. Successivamente, con nota PG/25102 del 13.01.2020 lo scrivente procedeva a una RETTIFICA della comunicazione, dovuta alla circostanza che la cartella della documentazione progettuale non conteneva - per un mero errore materiale - gli elaborati progettuali aggiornati.

Di conseguenza contestualmente venivano aggiornati anche i tempi del procedimento e si precisava che i 30 giorni a disposizione dei soggetti competenti (SCA) per la formulazione dei pareri, sarebbero scattati a partire dalla ricezione della suddetta nota PG/25102 del 13.01.2020.

Alla scadenza fissata l'Autorità procedente ha inoltrato, con nota PG/2020/153391 del 19.02.2020 all'Autorità competente l'attestazione dell'avvenuta trasmissione dell'avvio delle consultazioni agli SCA, nonché i pareri pervenuti.

Sulla scorta di tutti i pareri pervenuti il Servizio Controlli ambientali, quale autorità competente, con nota PG/407791 del 11.06.2020 ha comunicato gli esiti della verifica di assoggettabilità svolta, con la esclusione dalla procedura VAS del piano in argomento, trasmettendo la disposizione dirigenziale n. 6 del 03.06.2020 (*all.6*). L'autorità competente ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS all'Albo pretorio del comune; lo scrivente servizio, in qualità di Autorità procedente, come previsto dagli *"Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania"*, ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS sul sito web istituzionale e in estratto sul BURC al n. 134 del 29.06.2020 (*all. 7*) dandone contestualmente comunicazione al Proponente al fine di raccomandare l'ottemperanza alle prescrizioni formulate contenute nel citato provvedimento.

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

L'area oggetto di intervento, per un'estensione pari a mq. 12.372 è ubicata nel quartiere di Ponticelli, nella Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio, all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli. L'area oggetto di piano comprende l'area pubblica rappresentata dal segmento dell'incrocio stradale tra la via Argine e la via Principe di Napoli, per una superficie pari a 4.052 mq, oggetto di riqualificazione a cura del Proponente.

L'area privata di proprietà della Proponente soc. S.A.C.I. srl è pari a 8.320 mq e ricade interamente in zona B – sottozona Bb del Prg.

Nella seguente tab. a) si riporta il dettaglio delle aree così individuate al foglio n. 116 del Nuovo Catasto Terreni di Napoli.

tab.a)

foglio	parti- cella	proprietà	sup. ca- tastale	sup. inse- rita nel Pua
n	n		mq	mq
116	429	soc. SACI srl	8.320,00	<b>8.320,00</b>
aree pubbliche				
tratto stradale via Argine		comune di Napoli		3.438,00
tratto stradale via Principe di Napoli		comune di Napoli		614,00
				<b>4.052,00</b>
<b>totale aree oggetto di PUA</b>				<b>12.372,00</b>

Il complesso edilizio è pervenuto alla società "S.A.C.I. srl" in virtù di scrittura privata del 06/07/1982, registrata all'ufficio atti privati al n.18845/30 del 21/07/192 e successivo atto di verificata condizione per notaio Tafuri di Napoli del 29/12/1982 rep. N.88611 racc.n. 18767 e registrato in Napoli all'ufficio atti privati al n.1314/27 del 18701/1983 tra i sigg. Andolfo Salvatore nato a Napoli il 07/04/1905 e i sigg. Franzese Francesco nato a Palma Campania il 10/04/1924 e Franzese Giuseppe nato a Palma Campania il 22/06/1951, quest'ultimo in qualità di amministratore unico della società "S.A.C.I. srl".

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

L'area di intervento si configura morfologicamente come un'area autonoma e pianeggiante, contermina al tessuto edificato delimitato dalle viabilità esistenti.

Nell'area insistono allo stato attuale diverse strutture edilizie a formare un unico stabilimento industriale dismesso, la cui legittimità non risulta accertata, e da una palazzina destinata a residenze per i quali il PUA prevede la completa demolizione.

Il Proponente è stato in grado di documentare soltanto una autorizzazione edilizia riferita alla pratica n.634/59 rilasciata con cui si chiedeva al Comune di Napoli, l'autorizzazione alla sopraelevazione di un fabbricato esistente al piano terra di via Principe di Napoli n.20 per la realizzazione di n.2 piani sovrastanti per civili abitazioni.

Nella documentazione di Piano (Relazione Generale e elaborato "R.6, legittimità volumi esistenti"), si evidenzia, attraverso la successione delle foto aeree storiche, la parte del fabbricato sicuramente esistente alla data del 1942, contenuta nella rappresentazione grafica dell'autorizzazione edilizia del 1961. Tale sovrapposizione consente di individuare le parti dell'immobile la cui legittimità resta dubbia, anche se riportate nella condizione dello stato di fatto della concessione del 1961. Come si evince dalla

documentazione fotografica aerea e prodotta nella tavola "R6", le strutture esistenti in muratura erano già presenti prima degli eventi bellici.

Le strutture in metallo che sono state realizzate per evidenti necessità di lavorazione e deposito stagionale, in aderenza con i muri perimetrali, sono da considerarsi prive di autorizzazione edilizia. Nel frattempo, a seguito della diffida del servizio Autonomo Polizia Locale U.O. san Giovanni del 20 dicembre 2017, a seguito di crolli e di evidenti situazioni di pericolo evidenziate nella relazione d'intervento n.32910 dei VV.F. (Fono 53224) del 9/12/2017 P.G. 958220, tali strutture sono state completamente rimosse.

In ogni caso il Proponente ha già intrapreso un'appropriata procedura edilizia per l'abbattimento dei manufatti e ha fatto pervenire la richiesta di autorizzazione alla demolizione presentata presso il competente Servizio Antiabusivismo e condono edilizio (*all. 8*).

#### *Aspetti dimensionali*

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

Complessivamente la superficie privata ricadente in Bb è pari a 8.320 mq.

La volumetria prevista risulta contenuta nella volumetria massima ammissibile.

Il nuovo edificio si relaziona con gli edifici esistenti, ponendosi in continuità lungo l'asse urbano di via Principe di Napoli. Sono verificate tutte le distanze di rispetto dai manufatti esistenti in quanto tutti i nuovi edifici di progetto sono posizionati alla distanza minima di 10 metri da quelli esistenti e comunque a una distanza non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici circostanti esistenti e di quella degli edifici di progetto.

In tema di accessibilità l'accessibilità carrabile alle parti private e all'attrezzatura pubblica si sviluppa lungo via Argine, che è viabilità primaria costituita da carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con due corsie di marcia.

L'accessibilità pedonale alla struttura commerciale è assicurata anche da via Principe di Napoli.

#### *L'insediamento privato*

Il piano urbanistico attuativo prevede, previa demolizione dei manufatti preesistenti, la formazione di un insediamento commerciale mediante la realizzazione di una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM, così classificata ai sensi della Lrc n. 7/2020. La struttura prevede un unico edificio posizionato lungo il fronte occidentale del lotto di intervento. La superficie lorda di pavimento è di poco superiore ai 2.300 mq, la volumetria prevista è 12.663 mc (contenuta all'interno della volumetria massima ammissibile); la superficie di vendita è di poco superiore ai 1.300 mq. La superficie destinata a parcheggio pertinenziale è circa 2.530 mq. Una superficie di circa 960 mq è destinata a verde privato, a percorsi carrabili e pedonali e a movimentazione delle merci.

Lungo il lato del lotto privato prospiciente via Principe di Napoli è prevista una attrezzatura destinata a verde e assoggettata all'uso pubblico per una superficie complessiva di circa 550 mq. Tale attrezzatura è costituita da una piccola area attrezzata con giochi per bambini e un'area attrezzata a giardino che ospita una edicola votiva preesistente. Questa, posta quasi nell'intersezione delle due strade, è una testimonianza storica della presenza sul territorio di una serie di cappelle che accompagnavano la

strada storica verso l'antico nucleo urbano di Ponticelli e che accoglievano prevalentemente pannelli maiolicati raffiguranti soggetti sacri. Il PUA prevede il progetto di restauro della edicola votiva mediante il consolidamento delle parti murarie e il ripristino della continuità della muratura in tufo per poi ricomporre le cornici e le modanature rintracciabili nello stato di fatto e la realizzazione di un piccolo giardino da assoggettare a uso pubblico per assicurarne una libera fruizione da parte della collettività.

#### *Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

Il piano migliora la dotazione di spazi pubblici a servizio del quartiere, mediante la realizzazione e la relativa cessione di un'area attrezzata a verde di quartiere. L'area occupa una superficie pari a 1.943 mq e risulta collegata funzionalmente anche agli spazi ad uso pubblico previsti lungo la viabilità pubblica limitrofa al lotto. Nell'area sono state previste alberature spoglianti con chiome leggere e alberi da frutto come puntualmente specificato nella relazione agronomica a corredo della documentazione progettuale di piano.

L'attrezzatura prevista copre interamente il fabbisogno di spazi pubblici che scaturisce dall'applicazione del DI 1444/68 e determinato in mq 1.874,49 e non prevede aree per il parcheggio pubblico. Infatti la dimensione modesta degli spazi pubblici richiesti, se fossero state previste entrambi le tipologie, verde e parcheggi, avrebbe potuto compromettere la garanzia di ottenere attrezzature che presentassero idonei requisiti di qualità e funzionalità. Concentrando invece la superficie da riservare a spazio pubblico su una sola tipologia, il Piano assicura la realizzazione di una attrezzatura con requisiti di qualità. In ogni caso 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.

Alla attrezzatura da standard sopra richiamata va aggiunta l'opera di urbanizzazione primaria da realizzarsi sulle aree pubbliche consistente in un progetto di generale riqualificazione dell'incrocio stradale per un importo da Quadro economico di circa € 470.000. Tale opera rimane a completo carico del Proponente ed è inoltre prevista la cessione di una piccola area di circa 143 mq necessaria per la riconfigurazione del marciapiede lungo via Argine.

#### *Ulteriori contenuti del piano*

La documentazione di piano comprende, in ottemperanza all'art. 5 della Lrc 19/2001, le tavole delle infrastrutture esistenti e di progetto con la verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti:

#### ELABORATI DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

U.P. Rel. "Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" –  
Relazione tecnica e descrittiva dell'intervento

U.P. 1 - "Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" - Stato di fatto

U.P. 2 - "Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" - Stato di progetto

U.P. 3 - "Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" –  
Schemi di smaltimento delle acque bianche e nere

U.P. 4 - "Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" –

Schemi degli allacciamenti alle reti esistenti

U.P. C.M.E. - "Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli"  
- Computo metrico estimativo

U.P. Q.E. - "Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" –  
Quadro Economico

U.S.REL - Opere di urbanizzazione secondaria, Relazione tecnica

U.S.1 - Opere di urbanizzazione secondaria, Parco Attrezzato

U.S.2 - Opere di urbanizzazione secondaria, parco Attrezzato dettagli

U.S. C.M.E. - Opere di urbanizzazione secondaria, Parco Attrezzato Computo metrico estimativo

U.S.Q.E - Opere di urbanizzazione secondaria, Parco Attrezzato quadro tecnico economico

U.S.SIC. - Opere di urbanizzazione secondaria, Parco Attrezzato prime indicazioni e misure finalizzate  
alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza.

In ottemperanza al DPR 207/2010 che resta in vigore nel periodo transitorio fino all'emanazione delle linee-guida ANAC e dei decreti del MIT attuativi del d.lgs. n. 50/2016, il Proponente ha presentato i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, con relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima, il computo metrico delle relative opere che prevede un importo complessivo pari a € 606.966,85 e i relativi quadri economici per un valore complessivo di € 1.031.444,00.

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 del piano comprende l'elaborato Rel. ACUS. - Relazione Impatto Acustico con integrazioni relative alle indicazioni dell'ex DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi negli edifici", al fine della verifica della compatibilità dell'intervento con la zona acustica in cui il piano ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta l'elaborato Rel. GEO - Relazione Geologica finalizzata alla verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

Infine, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione riguardante le modalità di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, di cui all'art. 5 del DI 1444/68, e di realizzazione delle relative opere.

## **6. 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 regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011) e dal "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata" di cui alla disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008 del Dipartimento Urbanistica e, relativamente al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, dagli artt. 23 e seguenti del decreto legislativo n. 50/2016 recante il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici

- relativi a lavori, servizi e forniture;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente (*variante* generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- compatibilità con la pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico;
- 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.

*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.

*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 del piano risulta assoggettata alla disciplina della sottozona Bb - Espansione recente - di cui all'art. 33 delle norme di attuazione, e la stessa area rientra nell'ambito n.18 Ponticelli disciplinato dall'art.149 delle medesime norme.

Il tratto di via Argine ricompreso tra le aree oggetto di intervento è classificato nel Prg come zona F - sottozona Fc - Parco di nuovo impianto, disciplinata dall'art. 48 delle Nta. Al tempo stesso esso ricade all'interno dell'ambito *13 ex raffineria* disciplinato a sua volta dall'art. 143 delle Nta.

Tra gli obiettivi perseguiti nell'ambito 13 si rimarca l'obiettivo f):

f) la realizzazione di un parco lineare, pedonale e ciclabile, percorso da una linea tranviaria, per il collegamento diretto tra il quartiere di Ponticelli e la stazione centrale FS.

La classificazione Fc del tratto stradale in esame è coerente con la destinazione a parco prevista negli obiettivi dell'ambito 13 e richiamato nell'ambito 18.

Tanto premesso si ritiene che il progetto di riqualificazione stradale previsto nel PUA non si pone in contrasto con gli obiettivi d'ambito sopra richiamati.

In merito all'ambito 18 va detto che esso è esteso all'intero quartiere e assoggetta a normativa indiretta solo alcune parti del territorio, espressamente indicate nell'art. 149 delle norme di attuazione che al comma 2, tra gli obiettivi principali da perseguire, prevede, tra gli altri, "*.....- la ricomposizione urbanistica dell'area e l'integrazione delle parti di cui è formata, da realizzarsi attraverso la valorizzazione degli elementi strutturanti la sua organizzazione spaziale e funzionale, prima fra tutti la rete della viabilità locale attraverso la riclassificazione delle strade e la riorganizzazione della viabilità locale;*

*- il miglioramento del collegamento con il centro urbano e con l'intera area metropolitana attraverso la realizzazione dell'asse verde.....".*

La sottozona Bb, come precisato 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; intende inoltre 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, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla *variante* stessa. A questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche 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).

L'area di proprietà del Proponente di superficie pari a mq 8.320 ricade interamente in zona B, sottozona Bb e risulta, di conseguenza superiore al limite fissato di 5.000 mq per la presentazione di un piano urbanistico attuativo.

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.

La proposta di Piano urbanistico attuativo presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi generali sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento commerciale, prevede anche la riqualificazione delle urbanizzazioni primarie esistenti. Inoltre il *Piano* opera un miglioramento della dotazione delle attrezzature di quartiere, mediante la realizzazione di una attrezzatura a verde di quartiere di 1.943 mq, e la relativa cessione al Comune.

Le aree private comprese nel piano non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "*Agnano-Camaldoli*" e "*Posillipo*", né nella perimetrazione del parco regionale dei "*Campi Flegrei*", né nella perimetrazione del "*Parco metropolitano delle colline di Napoli*". Rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Il tratto di via Argine ricompreso tra le aree oggetto di intervento è interessato dalla presenza del canale tombato denominato alveo Volla. Per tale motivo esso rimane assoggettato alle disposizioni di cui al D. lgs. n. 42/2004 art.142, comma 1 lettera c). Al riguardo, come già accennato, la proposta di PUA è stata sottoposta alle valutazioni della Soprintendenza.

Infine, dalla lettura della *Tav. 12 - Vincoli geomorfologici* del Prg le aree interessate dal piano sono classificate come area stabile.

Per tutto quanto sopra detto la destinazione dell'area prevista dalla proposta di piano è conforme alla disciplina urbanistica vigente.

#### *La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico*

Per quanto riguarda l'aggiornamento legato al nuovo scenario della zona rossa del Vesuvio si riepiloga sinteticamente quanto segue.

La legge regione Campania n. 21/2003 *"Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"* stabilisce, all'art. 1 che essa *"....si applica ai comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile –prefettura di Napoli – osservatorio vesuviano."*

All'art. 2 impone che *"Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni di cui all'articolo 1 non possono contenere disposizioni che consentono l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori."*

Come è noto, a seguito delle attività del Dipartimento di Protezione Civile, della Commissione Nazionale per il Piano e delle Valutazioni della Commissione Nazionale Grandi Rischi – settore rischio vulcanico, si è concretizzato il nuovo scenario della Zona Rossa.

Nell'ambito delle previste procedure il Comune di Napoli ha provveduto per quanto di competenza con delibera consiliare del 26.06.2013 avente ad oggetto *"Definire, ai fini della predisposizione del Piano di evacuazione preventiva della popolazione residente della Municipalità VI (quartieri Barra, S. Giovanni, Ponticelli) la delimitazione individuata dai limiti esterni delle particelle censuarie intersecate dalla suddetta linea c.d. Gurioli 2010"* e la regione Campania ha proceduto, per quanto di competenza, con delibera di Giunta regionale n. 250 del 26.07.2013 A.G.C. 5 Ecologia, tutela dell'ambiente, disinquinamento, protezione civile settore 3 Programmazione interventi di protezione civile sul territorio, pubblicata sul Burc 41 del 29.07.2013 avente ad oggetto *"Delimitazione della zona rossa 1 e della zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana. Presa d'atto delle proposte comunali"*, deliberando, altresì *"di trasmettere la presente deliberazione al Dipartimento nazionale della protezione civile per le determinazioni finali"*.

Con provvedimento del 14 febbraio 2014 del Presidente del Consiglio dei Ministri *"Disposizioni per l'aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio"* è stata definitivamente sancita la delimitazione delle aree.

L'area oggetto di Pua in esame ricade nella cosiddetta zona rossa 2; zona che interessa l'intero territorio della Municipalità n.6.

Infine con delibera della Giunta Regionale n. 29 del 09.02.2015 è stata approvata la nuova delimitazione della zona gialla. Essa include, oltre a 63 comuni dell'area vesuviana il territorio della municipalità n. 6 Barra Ponticelli San Giovanni già individuata come zona rossa 2. L'area così delimitata è considerata quella con una probabilità maggiore di essere coinvolta, in caso di evento, nella ricaduta di ceneri vulcaniche con il possibile conseguente crollo dei tetti.

Al fine della messa in sicurezza di tutte le coperture degli edifici ricadenti nella zona gialla, la delibera regionale fornisce indicazioni sui carichi verticali da cenere (concomitanti con la pioggia), che dovranno essere considerati nella realizzazione di nuove costruzioni o nell'adeguamento delle esistenti, e sugli spessori di cenere attesi.

Pertanto, in relazione a tale aggiornamento e nelle more di eventuali future disposizioni in merito alle prescrizioni da adottare per le trasformazioni previste nel territorio che ricade nella zona gialla, i progetti definitivi delle opere private e delle attrezzature previste dovranno conformarsi alle prescrizioni dettate dalla citata delibera regionale.

### *Dimensionamento del piano*

In merito agli aspetti relativi al *dimensionamento*, il piano prevede una volumetria pari a circa 13.600 mc. Tale volumetria prevista risulta contenuta nel volume massimo consentito di 16.640 mc (8.320 mq x 2 mc/mq). Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta), sulla superficie delle aree private e ricadenti in sottozona Bb pari appunto a mq 8.320. A tal proposito si ritiene utile precisare che nella successiva fase procedimentale per l'approvazione del Piano l'istruttoria del competente Servizio Sportello unico Edilizia accerterà il calcolo delle volumetrie di progetto e procederà al calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

### *Standard urbanistici*

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche e da cedere all'Amministrazione è fissata dall'art. 5 del DI 1444/68 che stabilisce che 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 parcheggi.

La struttura commerciale prevista nel piano prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a 2.343,11 mq. Ne discende un fabbisogno di spazi pubblici minimo pari a  $80/100 \times 2.343,11 = 1.874,48$  mq. Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella seguente tabella b.

*tab.b*

quote	parametro	slp mq	verde mq	parcheggi mq	tot.
		2.343,11			1.874,49
verde par- cheggi	0,80 slp		937,24		
				937,24	
			937,24	937,24	1.874,48

A fronte del fabbisogno di attrezzature pubbliche, pari complessivamente a 1.874,49 mq, il piano prevede la realizzazione - e la relativa cessione dell'area - di una attrezzatura a verde di quartiere di 1.943 mq

In termini quantitativi il Piano quindi prevede la realizzazione e la relativa cessione di attrezzature pubbliche in misura superiore al minimo richiesto.

La scelta di prevedere la sola tipologia di attrezzatura a verde si basa sulle seguenti motivazioni. La prima deriva dalla particolare condizione urbana al contorno, caratterizzata da una massiccia dotazione di spazi pubblici per parcheggio a fronte di una sostanziale assenza di spazi a verde attrezzato di quartiere. In particolare nelle immediate vicinanze dell'area di intervento si segnala la presenza di un terminal BUS urbani con annesso parcheggio di interscambio che già assolve ampiamente alle necessità esistenti.

La seconda motivazione risiede in una valutazione, come già accennato in precedenza, in merito alla dimensione delle attrezzature da prevedere. Data la modesta estensione del PUA e la relativa quota di superficie lorda di pavimento, le attrezzature che deriverebbero da una automatica applicazione del

Decreto avrebbero una superficie molto contenuta e tale da non assicurare idonei requisiti di qualità e funzionalità.

In ogni caso 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 "Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti".

*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 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. n. 122 del 1989, per il quale nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sia l'osservanza dell'art. 35 della citata Lrc n. 7/2020 che prescrive, per le strutture di media e grande distribuzione, il rispetto dei parametri di parcheggio fissati nella tabella di cui all'allegato C. Tale tabella fissa, per la tipologia "M A/M media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, la minima disponibilità di parcheggi pari a 1,5 mq. di superficie per mq di superficie di vendita. Il calcolo che ne deriva è rappresentato nella seguente tabella:

*tab. c*

coefficiente (Lrc 1/2014)	41 sexies (L. 1150/1942)	superficie di vendita	vol	dotazione minima par- cheggi pertinenziali	superfici previste dal piano
		mq	mc	mq	mq
1,5		1.390,50		2.086	2.530
	1 mq/10 mc		13.662	1.366	

A fronte del fabbisogno così determinato, il piano prevede una superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali pari a mq 2.530, dotazione che risulta, pertanto, superiore ai limiti minimi fissati dalle norme in vigore.

Pertanto, in merito agli aspetti funzionali e dimensionali, al soddisfacimento degli standard urbanistici e al corretto dimensionamento delle aree da destinare a parcheggio pertinenziale, il piano presentato risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

*Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.*

I pareri acquisiti sulla proposta di PUA nella Conferenza dei Servizi sono tutti allegati nel provvedimento di "Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui alla Determina dirigenziale n. 4 del 07.12.2020 (cfr. all. 4). I pareri allegati sono organizzati secondo ordine alfabetico, dall'allegato a) all'allegato z) con l'aggiunta degli allegati aa) e ab).

In merito alla *compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria*, di cui all'art. 5 della Lrc 19/2001, si precisa che sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei relativi servizi competenti.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi agli *impianti idrici e fognature*, il Servizio Ciclo integrato delle acque con la nota PG/2019/686534 del 12.08.2019 (*all. d*) esprime parere favorevole all'intervento con l'avvertenza che *"...il parere non costituisce né autorizzazione all'allaccio né licenza di fognatura che dovrà essere richiesta nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente..."*.

Sugli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, dopo il sollecito effettuato con nota PG/2019/833265 del 16.10.2019 (*all.k*) il Servizio Viabilità e Traffico, formula una serie di osservazioni, con nota PG/2019/905482 del 11.11.2019 (*all. n*), in merito ad incertezze e inesattezze rinvenute nello studio trasportistico presentato, tali da richiedere modifiche e/o integrazioni alla documentazione progettuale di piano.

Il Proponente provvede alla presentazione della Documentazione progettuale opportunamente modificata ed integrata e acquisita con le note PG/2020/267689 e PG/2020/273793 rispettivamente del 10/04/2020 e del 16/04/2020.

Sulla Documentazione progettuale opportunamente modificata ed integrata lo scrivente, con nota PG/364332 del 22/05/2020 (*all. t*) richiedeva il parere ai servizi Sportello unico Edilizia e Viabilità e Traffico e li sollecitava con nota PG/416307 del 16.06.2020 (*all. u*).

Successivamente, sulla base delle integrazioni presentate dal proponente, il Servizio Viabilità e Traffico con nota PG/431338 del 23.06.2020 (*all. v*) formula ancora osservazioni che riguardano, tra le altre, alcune delle manovre descritte in Relazione che producono conflitto di traiettorie, la verifica dell'ingombro dinamico, il passo carraio. Segnala inoltre che nella nuova documentazione esaminata non risultano ancora recepite alcune delle prescrizioni già espresse con nota PG/905482 del 11.11.2019.

Il Proponente presenta le integrazioni richieste in data 03.07.2020 e lo scrivente provvede a trasmetterle al Servizio Viabilità e Traffico con nota PG/460435 del 06.07.2020.

Infine il Servizio Viabilità e Traffico con nota PG/534513 del 06.08.2020 (*all. w*) esprime parere favorevole condizionato alla realizzazione di un cordolo insormontabile nell'isola spartitraffico e alla dichiarazione di asseverazione del tecnico progettista a corredo delle documentazione presentata e subordinato all'esito positivo delle verifiche a carico della Municipalità 6 circa il rispetto della normativa vigente per il nuovo varco carraio all'intersezione stradale tra via Argine e Principe di Napoli.

Per gli aspetti di competenza della Municipalità L'U.O - Attività Tecniche della Municipalità 6, con nota PG/2020/123176 del 11.02.2020 (*all. q*) formula osservazioni che riguardano la opportunità che l'area prevista a parco pubblico assuma caratteristiche tali da richiamare l'interesse di soggetti pubblici e/o privati a curare la manutenzione oltre gli anni previsti in convenzione e la gestione stessa dell'attrezzatura.

In merito al varco carraio l'Unità Operativa Attività tecniche della Municipalità 6 con nota PG/629710 del 28.09.2020 (*all. x*) esprime il proprio parere favorevole, condizionato, da un lato alla circostanza che *"...l'attrezzatura pubblica in cessione venga realizzata tenendo conto delle indicazioni già fornite in modo dettagliato con parere n. 123176 del 11.2.2020, affinché l'area a verde attrezzato sia attrattiva per un numero adeguato di soggetti pubblici o privati interessati alla relativa gestione"*, dall'altra *"...che in fase di realizzazione il medesimo Servizio Viabilità istituisca con apposita ordinanza dirigenziale, nel*

*tratto di strada interessato dall'apertura del nuovo varco di accesso, un limite di velocità tale da garantire che la distanza dall'intersezione sia pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita...".*

In merito all'accessibilità è stato acquisito il parere favorevole con osservazioni del Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS, formulato con nota PG/2019/786792 del 30.09.2019 (*all. i*). Il servizio esprime parere favorevole ritenendo che gli interventi previsti nel Piano non confliggono con la realizzazione del BRT, sistema di mobilità innovativo e sostenibile previsto nel documento intitolato "Interventi infrastrutturali con sistemazione aree verdi e realizzazione tram o BRT" approvato con delibera GC n. 220 del 16.05.2019.

Per quanto riguarda la *illuminazione pubblica*, il Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche ha espresso parere favorevole con nota PG/2019/776573 del 26.09.2019 (*all. g*) condizionato al rispetto delle prescrizioni ivi contenute da ottemperare nella successiva fase progettuale.

Alla nota vengono allegati gli "Indirizzi e prescrizioni operative in merito alla Progettazione e realizzazione di nuove porzioni e riqualificazione di porzioni esistenti e dell'impianto di pubblica illuminazione cittadino".

Sugli aspetti legati alla progettazione delle *aree destinate a verde pubblico*, il Servizio Verde della città nella nota PG/2019/719617 del 04.09.2019 (*all. e*), nel fornire indicazioni in merito alla inopportunità di ricorrere ad alcune specie arboree di alto fusto indicate nella Relazione Paesaggistica, esprime parere favorevole prescrivendo la presentazione, a corredo della documentazione progettuale da presentare per i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, di una relazione agronomica che *"...presenti una precisa individuazione in mappa di tutti i soggetti vegetali previsti..."*.

Successivamente, a seguito della presentazione da parte del Proponente della Relazione agronomica espressamente richiesta dal servizio Sportello unico Edilizia privata (vedi punto successivo), il Servizio Verde della città, con nota PG/716432 del 29.10.2020 (*all. z*) ribadisce il parere favorevole e, tra l'altro, *"...prende atto dell'avvenuto accoglimento delle indicazioni fornite... in merito ai previsti impianti di alberi ad alto fusto... a crescita contenuta e lenta... in luogo dei Quercus ilex e Pinus pinea inizialmente contemplati..."*.

Per quanto attiene agli *aspetti edilizi*, il servizio Sportello unico Edilizia privata, con nota PG/2019/941142 del 22.11.2019 (*all. o*) formula osservazioni e prescrizioni in merito agli aspetti legati al Regolamento edilizio e alle Norme tecniche di attuazione del PUA. Inoltre segnala, opportunamente, in merito alla richiesta che il PUA abbia valore di permesso di costruire, la necessità di procedere propedeuticamente all'acquisizione del parere della Commissione locale Paesaggio e dell'autorizzazione paesaggistica dal momento che le aree ricadono in zona di interesse paesaggistico. In merito agli aspetti strettamente edilizi la documentazione presentata non viene ritenuta del tutto idonea per poter esprimere compiutamente il parere richiesto e vengono fornite le opportune indicazioni finalizzate alla definizione della documentazione progettuale integrativa necessaria.

Come già in precedenza riportato il Proponente provvedeva alla presentazione della Documentazione progettuale opportunamente modificata ed integrata e acquisita con le note PG/2020/267689 e PG/2020/273793 rispettivamente del 10/04/2020 e del 16/04/2020.

Sulla Documentazione progettuale opportunamente modificata ed integrata lo scrivente, con nota PG/364332 del 22/05/2020 (cfr. *all. t*) richiedeva il parere ai servizi Sportello unico Edilizia e Viabilità e Traffico e lo sollecitava con nota PG/416307 del 16.06.2020 (cfr. *all. u*).

Esaminata la nuova documentazione progettuale il Servizio Sportello unico edilizia con nota PG/2020/526613 del 03.08.2020 (*all.y*) pur riconoscendo che la documentazione integrativa presentata rappresenta un approfondimento tecnico e una migliore rappresentazione grafica del progetto rileva tuttavia una serie di incongruenze nelle NTA del Piano. Inoltre con particolare riferimento al progetto dei parcheggi pertinenziali, il SUE richiede la redazione di una Relazione agronomica "...con la specifica del numero del tipo di essenze previste e la verifica dei distacchi degli alberi dai confini nel rispetto dell'art. 892 del Codice Civile...".

Il Proponente provvedeva a presentare la documentazione integrativa in ottemperanza alle richieste formulate dal SUE e tale documentazione veniva messa a disposizione anche del Servizio Verde della città che nel proprio parere di cui alla nota PG/719617 del 04.09.2019 (cfr. *all.e*) aveva richiesto che nella fase di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione venisse acquisita una Relazione agronomica.

Infine, con nota PG/786555 del 26.11.2020 (*all.aa*) è stato acquisito il definitivo parere favorevole del Servizio Sportello Unico Edilizia che fornisce indicazioni circa l'eliminazione di alcuni refusi che permangono nella documentazione presentata.

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES, con nota PG/2019/684217 del 09.08.2019 (*all. 5b*) richiedeva integrazioni alla documentazione progettuale circa tra gli altri, i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, la localizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili previsti, la AQE/APE di previsione e la relazione tecnica di determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Successivamente sulla base della documentazione integrativa presentata dal Proponente e acquisita al PG/2019/872210 del 30.10.2019 (*all. c*), il Servizio Controlli ambientali rilasciava il proprio parere favorevole con nota PG/2019/943012 del 22.11.2019 (*all.m*).

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* è pervenuto il parere favorevole con osservazioni e prescrizioni formulato con nota PG/2019/765832 del 23.09.2019 (*all. f*) dal Servizio Difesa idrogeologica del territorio. Le prescrizioni riguardano in ogni caso le successive fasi progettuali.

In merito alla *struttura commerciale* Il Servizio Sportello Unico Attività Produttive ha trasmesso il proprio parere con nota PG/2019/787448 del 30.09.2019 (*all. h*) precisando che per la progettazione della media struttura di vendita dovranno "...essere valutati tutti gli aspetti relativi al rispetto delle norme edilizio-urbanistiche, delle norme igienico-sanitarie, di quelle della prevenzione incendi...".

Si è registrata la mancata acquisizione del parere richiesto al Servizio Programmazione Commerciale. Nel merito si riporta stralcio del comma 4 dell'art. 14-bis della legge 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.....".*

In merito agli *aspetti sanitari*, anche a seguito del sollecito effettuato dallo scrivente Servizio con nota PG/2019/833379 (*all. l*), la Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica, con nota acquisita al PG/2020/179548 del 27.02.2020 (*all. r*) esprime parere favorevole al piano con osservazioni in merito alla valutazione della necessità di una eventuale bonifica e al rispetto delle norme in materia di impatto acustico e abbattimento delle barriere architettoniche. Al riguardo è utile precisare che nella convenzione l'art. 24 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente disciplina le indagini preliminari da svolgere e le relative modalità

Sugli aspetti riguardanti *l'assetto idrogeologico*, anche a seguito del sollecito effettuato dallo scrivente Servizio con nota PG/2019/833379 (*all. l*), l'*Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale*, con nota acquisita al PG/2019/942267 del 22.11.2019 (*all. p*) esprime parere favorevole al piano con osservazioni e prescrizioni che riguardano le successive fasi esecutive.

Per quanto riguarda *la presenza nell'area del canale tombato denominato alveo Volla* situato ad una distanza inferiore ai 150 m dall'area di intervento, essa rimane assoggettata alle disposizioni di cui al D. lgs. n. 42/2004 art.142, comma 1 lettera c). Per tale motivo lo scrivente Servizio, con nota PG/228253 del 11.03.2019, richiedeva alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per il comune di Napoli le valutazioni di competenza sulla proposta preliminare, così come stabilito all'art. 16, comma 3, della Legge Urbanistica (Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.).

Quest'ultima, con nota inviata via PEC prot. 618/E del 03.06.2019 (cfr. *all. 3*) esprimeva un primo parere preventivo con osservazioni critiche sull'impianto e sulla localizzazione delle nuove volumetrie e degli spazi riservati a parcheggio, sul disegno e sull'organizzazione degli spazi verdi e aperti e sull'impatto paesaggistico dell'intervento.

Il Proponente provvedeva a ripresentare la proposta preliminare di Piano elaborando una nuova configurazione progettuale.

La nuova documentazione progettuale presentata riportava una più razionale disposizione degli edifici previsti e manifestava una maggiore attenzione rivolta al progetto delle aree verdi di cui una parte consistente è prevista come opera a standard in cessione al Comune.

Sulla nuova documentazione progettuale aggiornata a dicembre 2019 veniva acquisito il definitivo parere favorevole della Soprintendenza contenuto nella nota inviata via PEC e acquisita al PG/265607 del 09.04.2020 (cfr. *all. s*) la quale prendeva atto delle "*.....significative integrazioni e variazioni relativamente all'impianto e alla localizzazione della nuova volumetrie e degli spazi riservati a parcheggio, così come alla distribuzione funzionale e all'organizzazione degli spazi aperti e verdi e degli spazi pedonali e carrabili....".*

Infine, in merito agli aspetti relativi alla *compatibilità sismica*, come già riportato al paragrafo 3 della presente Relazione, è stato acquisito il parere favorevole di compatibilità sismica da parte del Genio civile. Infatti la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, a seguito della

richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/357829 del 20.05.2020, ha espresso, con nota n. 2020.284620 del 17.06.2020 inviata via PEC e acquisita al PG/430540 del 23.06.2020 (*all. ab*), il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83 e s.m.i. è favorevole in quanto ".....*lo studio geologico è conforme alla normativa vigente, la relazione è corredata da disegni e carte, illustra le metodologie utilizzate e commentato i risultati ottenuti mediante indagini in sito ed in laboratorio, e dà una visione abbastanza chiara delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata...*".

#### Convenzione.

Come già detto, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione. Nello schema sono stabiliti, tra gli altri, gli impegni del Proponente riguardo agli obblighi derivanti dal DI 1444/68 in materia di standard urbanistici, le garanzie relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie previste e gli adempimenti in merito alla cessione delle relative aree.

#### Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste – elaborati 51\_UPC\_1 e 56\_USC\_1 - redatti sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania I edizione 2018, è pari a € 606.966,85 con un valore lordo complessivo pari a € 1.031.444,00 ed è così suddiviso (tabb. d) e e):

#### tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard DI 1444/68	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a giugno 2020	costo parametrico aggiornato a giugno 2020	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
tipologia dell'urbanizzazione	<i>mq</i>	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni secondarie</i>					
parco attrezzato di quartiere	1.943,00	99,49	193.309,07	303.043,65	558.796,09
<b>tot.</b>	<b>1.943,00</b>		<b>193.309,07</b>	<b>303.043,65</b>	<b>558.796,09</b>

#### tab. e)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a giugno 2020	costo parametrico aggiornato a giugno 2020	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
tipologia dell'urbanizzazione	<i>mq</i>	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni primarie</i>					
riqualificazione stradale su area oggetto di cessione	143,00	71,07	10.163,01	35.290,08	54.881,57
riqualificazione stradale su area pubblica	4.052,00	71,07	287.975,64	268.633,12	417.766,34
<b>tot.</b>	<b>4.195,00</b>		<b>298.138,65</b>	<b>303.923,20</b>	<b>472.647,91</b>

riepilogo urbanizzazioni	superficie	costo parametrico indicizzato	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
	mq	€	€	€
urbanizzazioni primarie	4.195,00	298.138,65	303.923,20	472.647,91
urbanizzazioni secondarie	1.943,00	193.309,07	303.043,65	558.796,09
<b>tot.</b>	<b>6.138,00</b>	<b>491.447,72</b>	<b>606.966,85</b>	<b>1.031.444,00</b>

In conclusione il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare stimato dal Proponente in € 606.966,85 (303.923,20 + 303.043,65) risulta congruente con il corrispondente costo derivante dai costi parametrici riportati nella Relazione della *variante* (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 – giugno 2020).

Come in precedenza accennato, in tema di soddisfacimento degli obblighi dettati dal DI 1444/68, a compensazione della quota di attrezzatura per la tipologia parcheggi rimasta scoperta, 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. A tal proposito si riporta stralcio dell'art. 10 dello schema di convenzione incluso nella documentazione progettuale di piano.

*tab.f*

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	costo parametrico differenza
	mq	mq	mq	€
verde	937,24	1.943,00	1.005,76	140.091,75
parcheggio a raso	937,24	0,00	-937,24	-139.874,29
	<b>1.874,49</b>	<b>1.943,00</b>	<b>68,51</b>	<b>217,46</b>

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico calcolato parametricamente e pari a € 140.091,75 viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia rimasta scoperta. E' utile precisare a tale riguardo che non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

In conclusione è verificato il saldo positivo (+ € 217,46) e non si determina pertanto alcun fabbisogno residuo da monetizzare.

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 dal Proponente è pari a € 180.000 (calcolato provvisoriamente ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04).

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 DI 1444/68.

## **7. 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.

Il dirigente  
arch. Massimo Santoro



Il RdP  
arch. Roberta Jossa



## 8. Allegati alla Relazione istruttoria

all. 1			Elenco elaborati
all. 2	parere	della	Commissione Urbanistica
all. 3	nota prot. 618/E del 03.06.2019	della	Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli
all. 4	determina dirigenziale n. 04 del 07.12.2020	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa

### Allegati alla Determina n. 04 del 07.12.2020

	Relazione propedeutica	a firma del	Responsabile del procedimento istruttorio (RdP)
all. a	nota PG/677205 del 07.08.2019	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. b	nota PG/684217 del 09.08.2019	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. c	nota PG/872210 del 30.10.2019	del	Proponente
all. d	nota PG/686534 del 12.08.2019	del	Servizio Ciclo integrato delle acque
all. e	nota PG/719617 del 04.09.2019	del	Servizio Verde della città
all. f	nota PG/765832 del 23.09.2019	del	Servizio Difesa idrogeologica del territorio
all. g	nota PG/776573 del 26.09.2019	del	Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
all. h	nota PG/787448 del 30.09.2019	del	Servizio Sportello Unico Attività Produttive
all. i	nota PG/786792 del 30.09.2019	del	Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
all. j	nota PG/804706 del 07.10.2019	del	Servizio Sportello unico Edilizia
all. k	nota PG/833265 del 16.10.2019	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. l	nota PG/833379 del 16.10.2019	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. m	nota PG/943012 del 22.11.2019	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. n	nota PG/905482 del 11.11.2019	del	Servizio Viabilità e traffico
all. o	nota PG/941142 del 22.11.2019	del	Servizio Sportello unico Edilizia

all. p	nota PG/942267 del 22.11.2019	della	Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
all. q	nota PG/123176 del 11.02.2020	della	U.O. Attività tecniche della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio
all. r	nota PG/179548 del 27.02.2020	del	Servizio Igiene e sanità pubblica dell'Asl Napoli 1
all. s	nota PG/265607 del 09.04.2020	della	Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli
all. t	nota PG/364332 del 22/05/2020	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. u	nota PG/416307 del 16.06.2020	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. v	nota PG/431338 del 23.06.2020	del	Servizio Viabilità e traffico
all. w	nota PG/534513 del 06.08.2020	del	Servizio Viabilità e traffico
all. x	nota PG/629710 del 28.09.2020	della	U.O. Attività tecniche della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio
all. y	nota PG/526613 del 03.08.2020	del	Servizio Sportello unico Edilizia
all. z	nota PG/716432 del 29.10.2020	del	Servizio Verde della città
all. aa	nota PG/786555 del 26.11.2020	del	Servizio Sportello unico Edilizia
all. ab	nota PG/430540 del 23.06.2020	della	Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Ci- vile di Napoli
all. 5	verbale del 16.12.2019	dei	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES e Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. 6	disposizione dirigenziale n. 6 del 03.06.2020	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. 7	avviso di pubblicazione	sul	BURC al n. 134 del 29.06.2020
all. 8	Comunicazione inizio la- vori di demolizione	del	Proponente
all. 9	tabella b)		Caratteristiche funzionali e dimensionali del piano