



Relazione istruttoria

sul Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in Zona G (Insediamenti urbani integrati) presentato dalla società "Merlino Gas Srl" ai sensi dell'art. 130 delle Nta del Prg e dell'art.27 della Lrc 16/2004 per la realizzazione di un impianto distribuzione carburanti con attività commerciali annesse e attrezzature pubbliche (parco urbano con attività ludico/sportive) ricadente nell'ambito n. 5 (caserme Secondigliano), compresa la riqualificazione di una strada di proprietà comunale, esterna all'Ambito 5, ma funzionale alle attività oggetto del PUA, in un'area in via Del Gran Paradiso e della strada vicinale Cardone - Municipalità n. 8



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: arch. Andrea Ceudech

Responsabile del Procedimento: arch. Giuseppe Runfola

Napoli, dicembre 2024

Indice

Premessa

1. Descrizione sintetica dell'intervento

2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

2.1 La proposta preliminare

2.2 La proposta definitiva

3. Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006

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

4.1 Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

4.2 Aspetti dimensionali e funzionali

4.3 L'insediamento privato

4.4 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

4.5 Ulteriori contenuti del piano

5. Valutazione della proposta di piano

5.1 Completezza degli elaborati presentati

5.2 Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente

5.3 Verifica del dimensionamento del piano

5.4 Standard urbanistici

5.5 Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

5.6 Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore

5.7 Convenzione

5.8 Congruità del calcolo del costo delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti

6. Conclusioni

7. Allegati alla relazione istruttoria

Premessa

La presente relazione riguarda una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, formulata dalla società "Merlino Gas Srl" con sede legale in Sant'Antimo (NA) C.so Europa 2, 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 di Piano urbanistico attuativo che si intende sottoporre ad adozione interessa una complessiva area di circa mq 8.739,00 sita nella periferia Nord di Napoli nel quartiere Secondigliano; ricade in parte nella Municipalità n. 8 "Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia" e in parte nella Municipalità n. 7 "Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno". La società proponente è proprietaria delle aree ricadenti nel Nuovo Catasto Terreni comunale al foglio n. 6, particelle nn. 75, 76, 77, 320, 321, aventi superficie complessiva pari a mq. 7.920,00. Viene inclusa nel Piano anche un'area pubblica costituita dalla strada denominata Vicinale Cardone avente superficie pari a mq. 819,00 compresa nel Demanio stradale comunale. Detta strada è esterna all'Ambito 5, ma essendo di importanza strategica per la fruizione delle attrezzature di quartiere a farsi, sarà riqualificata e, dunque, inserita nel perimetro della proposta di Piano Urbanistico Attuativo. Per quanto riguarda il regime proprietario della strada Vicinale Cardone, si precisa che su istanza della società proponente il Pua, la Direzione Patrimonio - Servizio Demanio e Patrimonio con PG/795971 del 13.09.2018 ha trasmesso nota della Napoli Servizi Spa con la quale viene comunicato che «*la Strada Vicinale Cardone (ex Cupa Acquarola), è inserita nell'inventario del Comune di Napoli con il codice TS0000354 ed appartiene al Demanio Stradale Comunale per antico possesso*».

1. Descrizione sintetica dell'intervento

In sintesi, la proposta in oggetto, prevede:

- la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti liquidi e gassosi per autotrazione con annesso autolavaggio. L'impianto ha una superficie complessiva di mq 4.792 e disporrà di due varchi separati per l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. All'interno dell'area viene prevista la realizzazione di un fabbricato destinato a locale commerciale avente superficie di circa mq 300 e un chiosco gestore di circa mq 40;
- la realizzazione di urbanizzazioni secondarie di uso ludico-sportivo per complessivi mq 2.216, di cessione all'Amministrazione comunale, ai sensi del Dm n. 1444/1968 e della tabella di cui al co. 2 dell'art. 130 della variante generale al PRG (ambito 5 "Caserme Secondigliano"), con un campo di paddle regolamentare e un campo di bocce, comprensivi di posti auto/moto per gli utenti; tra i due campi sportivi è previsto un piccolo fabbricato di circa mq 40 che ospita spogliatoi e servizi igienici a servizio degli utenti delle attività sportive.
- spazi verdi, in parte costituiti dalla vegetazione attualmente presente nel sito, sia all'interno delle aree private destinate ad impianto carburanti, che nelle aree pubbliche in continuità con l'area di cessione attrezzata che accoglie i due campi sportivi. Come si legge nella relazione agronomica, il progetto si è posto l'obiettivo di evidenziare "per quali alberi la conservazione in situ sia compatibile con la futura destinazione delle aree, cercando di salvaguardare i soggetti caratterizzanti la piantagione originaria del complesso".
- marciapiedi in corrispondenza della strada comunale Vicinale Cardone e posti auto/moto per mq. 912, di cessione all'Amministrazione comunale, ai sensi del Dm n. 1444/1968 e della tabella di cui al comma 2 dell'art. 130 della variante generale al PRG (ambito 5 "Caserme Secondigliano");
- per l'accesso carrabile all'area di intervento la proposta prevede la riapertura e riqualificazione della strada comunale Vicinale Cardone di superficie pari a mq 819,00, attualmente sterrata, previa eliminazione dei cancelli che ne impediscono l'accesso. La strada sarà dotata dei necessari sottoservizi e servita da un marciapiede, a servizio dei cittadini, che collegherà la via del Gran Paradiso con la via Cupa Cardone, passando per l'area parco destinata alle attrezzature di quartiere. Disporrà di una sezione di dimensione di circa 4,00 ml, che avrà il senso unico di marcia, con ingresso da via del Gran Paradiso e uscita su intersezione con Cupa

Cardone. Le due intersezioni saranno opportunamente configurate, mediante anche la realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale.

Il Pua, per complessivi mq 8.739,00, si attua attraverso n. 3 Unità minime di Intervento, così come individuate nella tavola P.17 Unità minime di intervento e così suddivise:

- strada comunale (urbanizzazione primaria) - UMI 00 di mq 1.009 di cui mq 819,00 pari alla superficie della via Vicinale Cardone, di proprietà comunale, oggetto di riqualificazione, e mq 190 pari alla superficie di cessione per la realizzazione del marciapiede della strada Vicinale Cardone (OO.UU. primaria);
- aree private - UMI 01 di mq 4.792,00 – impianto distribuzione carburanti con annessa attività commerciali (opere private);
- urbanizzazione secondaria - UMI 02 di mq 2.938,00 - parco urbano, attività sportive, percorsi pedonali, parcheggio (OO.UU. secondarie).

Complessivamente il Pua prevede una volumetria complessiva di nuova costruzione di circa mc 1.415,30 relativamente all'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico, con annessi autolavaggio, fabbricato destinato a bar/shop (superficie max pari a mq 299, altezza max estradosso m.4,30 e volume max pari a mc 1.285,70), fabbricato destinato a chiosco gestore (superficie max pari a mq 40, altezza max estradosso m.3,24 e volume max pari a mc 129,60).

Il Proponente si obbliga a realizzare a propria cura e spese la riqualificazione di un tratto stradale su un'area complessiva di 819 mq della strada comunale Vicinale Cardone, già in disponibilità dell'ente comunale, oltre 190 mq di marciapiede di proprietà privata da cedersi, per un totale di 1.009 mq, e la seguente opere di urbanizzazione secondaria di cessione da standard: Parco Urbano con campo di paddle, campo di bocce, con accesso da via vicinale Cardone, di superficie pari a 2.216 mq oltre l'area destinata a posti auto/moto comprese aree di manovra pari a 722 mq, per un totale di 2.938. Le attività sportive prevedono, inoltre, la realizzazione di un piccolo fabbricato destinato a spogliatoi, servizi igienici, ufficio (superficie max pari a mq 41 altezza max estradosso m.3,24 e volume max pari a mc 132,84).

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. 107 elaborati con pagine numerate progressivamente e firmati digitalmente, è stata trasmessa dal Proponente via PEC e acquisita al protocollo dell'Ente con nota PG/2024/1107350 del 20/12/2024 (**all.1**).

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 regolamenta l'attuazione del PUA e i relativi obblighi e cessioni, descritti al paragrafo 5.7. 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

La società "Merlino Gas Srl" in qualità di soggetto proponente, con nota PG/714832 del 03.08.2018 ha presentato proposta di Piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 26 della Lr 16/2004, nella forma e contenuto di verifica delle condizioni di ammissibilità del Pua (fase I), di cui al disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata approvato con disposizione dirigenziale n. 18 del 14 marzo 2008. Nell'istanza la società proponente ha dichiarato di essere proprietaria di una parte dei suoli privati e di avere la disponibilità dei restanti. Non essendo emerse sostanziali e palesi problematiche di compatibilità che costituiscano motivo ostativo o che pregiudichino le future fasi istruttorie, l'ufficio ha ritenuto ammissibile la proposta di Pua, invitando la società proponente alla presentazione della proposta di Piano nella forma di progetto preliminare, di cui alla fase istruttoria 2 del succitato disciplinare.

La società proponente ha presentato il progetto preliminare della proposta di Pua con nota prot. PG/274853 del 25.03.2019 e successive integrazioni con nota PG/553262 del 25.06.2019.

La proposta di Piano urbanistico presentata dalla società "Merlino Gas Srl" è stata trasmessa con nota PG/909766 del 12.11.2019 dal servizio scrivente alla Commissione Urbanistica istituita ai sensi dell'art. 6 delle Nta del Prg, al fine di acquisire il parere di competenza di cui dell'art. 17 del "Disciplinare per il funzionamento della commissione urbanistica", approvato con delibera di G.C. n. 51 del 07.02.2013.

Con nota PG/967576 del 2.12.2019 la Commissione Urbanistica ha richiesto al Servizio scrivente un approfondimento sulla disciplina di settore degli impianti di distribuzione di carburanti e gas e, a seguito della trasmissione in data 23.12.2019 dei chiarimenti richiesti, il 21.02.2020 con PG/2020/161424 la Commissione urbanistica ha trasmesso il parere di competenza (**all. 2**) con raccomandazioni e suggerimenti, con riferimento alla progettazione del sistema integrato del verde, alla valutazione dei flussi di traffico veicolare generati dall'intervento, alle distanze di sicurezza dell'impianto di rifornimento carburanti e alle potenzialità di sviluppo dell'ambito.

Considerato che la proposta in esame è coerente con l'obiettivo generale della riqualificazione del tessuto urbano della periferia previsto dall'ambito, con nota PG/2020/529828 del 04.08.2020 questo Ufficio ha trasmesso alla società proponente il suddetto parere della Commissione Urbanistica ai fini della modifica del Piano in relazione alle raccomandazioni e ai suggerimenti ivi contenuti.

Con nota PG/2021/257389 del 25.03.2021 questo ufficio ha chiesto alla società proponente di trasmettere la documentazione progettuale di piano con le modifiche e integrazioni apportate in considerazione del parere della Commissione urbanistica, comunicando altresì che, al fine di consentire di predisporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS del Piano urbanistico in oggetto, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 e s.m.i., era necessario integrare la documentazione di Piano con la presentazione del Rapporto Preliminare Ambientale.

Con nota PG/2021/729935 del 08.10.2021 lo scrivente Servizio (Autorità precedente) ha trasmesso al Servizio Controlli ambientali e PAES (Autorità competente) istanza con la documentazione inviata dalla proponente, finalizzata alla verifica di assoggettabilità a VAS per il Piano urbanistico attuativo in oggetto.

A seguito di comunicazione dell'Autorità competente, di cui al PG/2021/795700 del 04.11.2021, con la quale veniva segnalato all'ufficio scrivente che la suddetta istanza era carente della documentazione necessaria ai fini della valutazione di competenza, con nota PG/2022/260432 del 04.04.2022 questo ufficio ha trasmesso nuova istanza di verifica di assoggettabilità a VAS con la documentazione integrativa richiesta, inviata dalla società proponente con PEC acquisite al PG/2022/246939 del 30.03.2022 e al PG/2022/260019 del 04.04.2022.

Con disposizione dirigenziale n. 14 del 22.07.2022 (**all. 3**) l'Autorità competente ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS della proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti liquidi e gassosi, un autolavaggio, urbanizzazioni secondarie di uso ludico-sportivo, verde pubblico, presentato dal proponente società Merlino Gas Srl.

L'Autorità precedente, 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. 4**).

A valle di tale risultanza, l'ufficio, con nota PG/642502 del 06.09.2022 (**all. 5**), 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 invitando lo stesso a presentare la documentazione del piano in forma definitiva (fase III di cui al disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata), al fine di procedere ai sensi degli artt. 26 e 27 della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i. e dell'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5/2011.

2.2 La proposta definitiva

La nuova documentazione progettuale, costituita da 92 file, opportunamente adeguata alle indicazioni della Commissione Urbanistica e alle prescrizioni in merito alla VAS, veniva acquisita con nota PG/2023/630428 del 31.07.2023 nella forma di proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo.

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 Generale e Attuativa indiceva, con nota PG/2023/896504 del 06.11.2023 (**all. 6**), la Conferenza dei Servizi 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 strade, Viabilità e Traffico;
- Servizio arredo urbano e Mobilità Sostenibile;
- Servizio PUMS, BRT e Parcheggi;
- Servizio Verde Pubblico;
- Servizio Tutela dell'ambiente, della salute e del paesaggio;
- Servizio Ciclo Integrato delle Acque e Tutela del Mare;
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche;
- Municipalità n. 7 Miano, Secondigliano, San Pietro a Paterno;
- Municipalità n. 8 - Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia;

e il seguente Ente esterno all'Amministrazione:

- 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 03.04.2024, trasmessa con nota PG/2024/309181 del 04.04.2024 ai soggetti coinvolti nella Conferenza dei Servizi, 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. 7**) Nella relazione a firma della responsabile del procedimento (**all. 8**), allegata alla determina, è ricostruito l'iter dei pareri rilasciati dai singoli servizi, con i relativi allegati.

Con nota PG/2024/548248 del 18.06.2024 la società proponente ha trasmesso la documentazione di piano parzialmente revisionata e adeguata sulla scorta delle osservazioni contenute nei pareri acquisiti in sede della conferenza di servizi indetta ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 e s.m.i.

Con nota PG/2024/563147 del 21.06.2024 acquisita al protocollo regionale connota n. 0409394 del 02/09/2024 questo Servizio ha trasmesso alla Regione Campania - Unità Operativa Dirigenziale - Genio Civile di Napoli la richiesta del parere di competenza ai sensi dell'art. 89 del DPR3880/2001 in ordine alla proposta di urbanistico. Con nota acquisita al protocollo dell'Ente al PG/2024/1014614 del 22.11.2024 il Genio Civile di Napoli ha riscontrato la richiesta di parere (**all. 9**) esprimendo, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 9/1983, "parere favorevole in merito alla compatibilità tra la previsione urbanistica contenuta nella di Piano Urbanistico Attuativo finalizzata alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti liquidi e gassosi, un autolavaggio, le urbanizzazioni secondarie di uso ludico-sportivo, il verde pubblico e le condizioni geomorfologiche del territorio interessato, per le finalità di prevenzione dal rischio sismico con le raccomandazioni riportate nello studio geologico-sismico".

Con nota PG/2024/1107350 del 20.12.2024 la società proponente ha trasmesso la documentazione di piano (**all. 1**) ai fini dell'adozione della proposta di Pua.

3. Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS 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.

Con nota PG/2021/729935 del 08.10.2021 lo scrivente Servizio (Autorità precedente) ha trasmesso al Servizio Controlli ambientali e PAES (Autorità competente) istanza con la documentazione inviata dalla proponente, finalizzata alla verifica di assoggettabilità a VAS per il Piano urbanistico attuativo in oggetto.

A seguito di comunicazione dell'Autorità competente, di cui al PG/2021/795700 del 04.11.2021, con la quale veniva segnalato all'ufficio scrivente che la suddetta istanza era carente della documentazione necessaria ai fini della valutazione di competenza, con nota PG/2022/260432 del 04.04.2022 questo ufficio ha trasmesso nuova istanza di verifica di assoggettabilità a VAS con la documentazione integrativa richiesta, inviata dalla società proponente con PEC acquisite al PG/2022/246939 del 30.03.2022 e al PG/2022/260019 del 04.04.2022.

Con disposizione dirigenziale n. 14 del 22.07.2022 (**all. 3**) l'Autorità competente ha disposto l'esclusione dalla procedura di VAS della proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti liquidi e gassosi, un autolavaggio, urbanizzazioni secondarie di uso ludico-sportivo, verde pubblico, presentato dal proponente società Merlino Gas Srl.

L'Autorità precedente, 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. 71 del 16.08.2022 (**all. 4**) dandone contestualmente comunicazione al Proponente al fine di raccomandare il recepimento delle prescrizioni contenute nella disposizione di esclusione.

Con nota PG/2023/630428 del 31.07.2023 (**all. 5**) 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 di intervento e descrizione della proposta di piano

La proposta di Piano urbanistico attuativo che si intende sottoporre ad adozione interessa una complessiva area di circa **mq 8.739,00** sita nella periferia Nord di Napoli nel quartiere Secondigliano; ricade in parte nella Municipalità n. 8 "Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia" e in parte nella Municipalità n. 7 "Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno".

La società proponente è proprietaria delle aree ricadenti nel Nuovo Catasto Terreni comunale al foglio n. 6, particelle nn. 75, 76, 77, 320, 321 - come si rileva dagli atti trasmessi - aventi superficie complessiva pari a **mq 7.920,00**, come di seguito precisato.

a) fondi contraddistinti dalle p.lle nn. 75, 76, 321.

Detti fondi sono di proprietà della società "Merlino Gas S.r.l.", che li ha acquistati dai signori Barretta Domenico, Barretta Rosa, Barretta Assunta, Barretta Angela, Barretta Vittorio, in virtù dell'atto di compravendita del giorno 06/07/2017 redatto in Sant'Antimo (NA) dal Notaio Pasquale Cante, Rep. n. 65334, Racc. n. 23365, registrato all'Agenzia delle Entrate Napoli 3 il 18/07/2017 al n. 7731-1T.

b) Fondo contraddistinto dalla p.lla n. 320.

Il fondo è di proprietà della società "Merlino Gas S.r.l.", che lo ha acquistato dai signori Anastasio Giuseppe, Anastasio Eliseo, Anastasio Claudia, Anastasio Sergio, Anastasio Salvatore, Anastasio Sonia, in virtù dell'atto di compravendita del giorno 13/07/2017 redatto in Sant'Antimo (NA) dal Notaio Pasquale Cante, Rep. n. 65376, Racc. n. 23397, registrato all'Agenzia delle Entrate Napoli 3 il 24/07/2017 al n. 8027-1T.

c) Fondi contraddistinti dalla p.lla n. 77.

Il fondo è di proprietà della società "Merlino Gas S.r.l.", che lo ha acquistato dai signori Alterio Gaetano, Alterio Giuseppe, Alterio Maria Teresa, in virtù dell'atto di compravendita del giorno 17/12/2018 redatto in Parete (CE) dal Notaio Gaetano Giuliano, Rep. n. 4195, Racc. n. 2833, registrato ad Aversa il 28/12/2018 al n. 7446/1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Napoli 1 il 28/12/2018 ai nn. 35723-27004.

Viene inclusa nel Piano anche un'area pubblica costituita dalla strada denominata Vicinale Cardone avente superficie pari a **mq 819,00** compresa nel Demanio stradale comunale. Detta strada è esterna all'Ambito 5, ma essendo di importanza strategica per la fruizione delle attrezzature di quartiere a farsi, sarà riqualificata e, dunque, inserita nel perimetro della proposta di Piano Urbanistico Attuativo. Per quanto riguarda il regime proprietario della strada Vicinale Cardone, si precisa che su istanza della società proponente il Pua, la Direzione Patrimonio - Servizio Demanio e Patrimonio con PG/795971 del 13.09.2018 ha trasmesso nota della Napoli Servizi Spa con la quale viene comunicato che «*la Strada Vicinale Cardone (ex Cupa Acquarola), è inserita nell'inventario del Comune di Napoli con il codice TS0000354 ed appartiene al Demanio Stradale Comunale per antico possesso*».

4.1 Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

L'area oggetto del P.U.A. è sita nella zona Nord del Comune di Napoli, nella Municipalità n. 8 "Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia", mentre la strada comunale da riqualificare è sita nella Municipalità n. 7 "Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno".

L'area P.U.A. confina a Nord con la via Vicinale Cardone, a Sud con l'area della Caserma Boscariello da cui è divisa da un alto muro in conci di tufo, a Ovest con la strada comunale denominata via Ettore Cicotti, e a Est con la via denominata Cupa Cardone.

L'area si trova in un contesto profondamente urbanizzato, a ridosso di un edificato di tipo popolare e di un'area demaniale, l'ex Caserma Boscariello. Nelle sue prossimità, lungo la via del Gran Paradiso, è presente uno spazio a verde di quartiere organizzato in aiuole alberate e non attrezzato; mentre a

circa due isolati verso ovest è presente il parco Ciro Esposito a Scampia. Verso nord sono evidenti ancora degli spazi rurali, residui di quella che un tempo rappresentava un'agricoltura particolarmente florida, basata sulla coltivazione di ortaggi, cereali, vite ed alberi da frutto nonché di piante tessili, quali lino e canapa e gelsi per la produzione della seta.

Attualmente appare come un'area incolta con tracce di un'agricoltura più o meno recente. Infatti, mentre la parte orientale del lotto si presenta in uno stato di abbandono pluriennale, nella parte occidentale, più larga, si notano segni di una coltivazione di ortive tra numerosi alberi da frutta. Il lotto è chiuso da una recinzione metallica ricoperta da abbondante vegetazione arbustiva infestante tra cui si scorgono dei vetusti alberi di cotogno.

Per quel che concerne gli spazi di cessione ad uso pubblico interessati dal presente progetto, essi si identificano nella fascia verde contigua all'area di proprietà comunale, sedime della strada Vicinale Cardone, oggi utilizzata dalla popolazione locale come area di parcheggio.

4.2 Aspetti dimensionali e funzionali

La proposta di Pua prevede tre interventi:

- 1) la realizzazione di un impianto distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico, con annessi autolavaggio e fabbricato destinato a bar/shop;
- 2) la realizzazione di un'area parco a carattere ludico/social, caratterizzata da un campo di paddle per i più giovani e un campo di bocce per le fasce più anziane della popolazione, comprensivi di posti auto/moto per gli utenti. I percorsi nel verde saranno dotati di panchine/aree per la sosta.
- 3) la riqualificazione della viabilità esistente mediante la creazione di marciapiedi e posti auto/moto a servizio delle aree di verde attrezzato di progetto, nonché la creazione di un percorso pedonali di collegamento tra via Cupa Cardone e via del Gran Paradiso.

4.3 L'insegnamento privato

L'impianto di distribuzione carburanti liquidi e gassosi per autotrazione ad uso pubblico, con tipologia "Stazione di Servizio", avrà due varchi sulla via del Gran Paradiso (uno per l'ingresso e uno per l'uscita degli autoveicoli), separati da un'aiuola spartitraffico centrale. Una pensilina rettangolare ricoprirà le isole eroganti i prodotti gasolio e benzina e le isole eroganti i prodotti metano e gpl. Sul versante Ovest dei fondi di progetto sarà edificato un fabbricato destinato a centro vendita, servizi igienici, snack-bar, con relativi posti auto sul lato anteriore del fabbricato; sul lato est del fabbricato, un'area pavimentata sarà destinata a spazio dehor. Nella parte centrale dell'area sarà realizzato un piccolo chiosco adibito a locale gestore, con annesso servizio igienico; infine, nella porzione di fondo a confine con le aree di cessione saranno installati il box compressore metano e un impianto di autolavaggio. Lungo l'intero perimetro dell'area sono state previste aiuole, in particolare prato e cespugli, con alberature e arbusti e tipici della zona, come meglio dettagliato nell'allegata relazione agronomica.

Complessivamente il Pua prevede una volumetria complessiva di nuova costruzione di circa mc 1.415,30 relativamente all'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico, con annessi autolavaggio, fabbricato destinato a bar/shop (superficie max pari a mq 299, altezza max estradotto m.4,30 e volume max pari a mc 1.285,70), fabbricato destinato a chiosco gestore (superficie max pari a mq 40, altezza max estradotto m.3,24 e volume max pari a mc 129,60). Le aree esterne per parcheggi pertinenziali sono pari a mq 273,00.

4.4 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le urbanizzazioni secondarie, comprese nella UMI 02 hanno una superficie pari a mq 2.938,00 e sono destinate a parco urbano, attività sportive, percorsi pedonali, parcheggio.

I campi da gioco fanno parte della porzione di fondi destinati ad attività ludico/sociali di quartiere (aree di cessione), come di seguito specificato.

Il Parco Urbano comprende: aree verdi, un campo di paddle, campo di bocce, con accesso da via vicinale Cardone, di superficie pari a 2.216 mq oltre l'area destinata a posti auto/moto comprese aree di manovra pari a 722 mq, per un totale di 2.938. Le attività sportive prevedono, inoltre, la

realizzazione di un piccolo fabbricato destinato a spogliatoi, servizi igienici, ufficio (superficie max pari a mq 41 altezza max estradosso m.3,24 e volume max pari a mc 132,84).

In adiacenza all'area di impianto carburanti destinata ad autolavaggio, sul versante Est, sarà realizzata un'area con funzione di parcheggio auto/moto per gli abitanti del quartiere che intendano usufruire del parco attrezzato. Detto parcheggio è stato concepito in maniera tale da mimetizzarsi con il contesto mediante l'utilizzo di prato carrabile (griglie salvaprato in calcestruzzo), che consentirà di conservare la permeabilità del suolo. Essendo alcuni posti auto progettati per essere accessibili ai portatori da handicap, una striscia di pavimentazione sarà dotata di tasselli, sempre in calcestruzzo che, posizionati all'interno dei fori delle griglie, avranno la doppia funzione di consentire il passaggio delle rotelle di un'eventuale carrozzella e, nel contempo, continueranno, per forma e dimensione, a garantire la permeabilità del suolo. Nelle vicinanze di tale parcheggio vi saranno un'area a verde e un campo di paddle regolamentare, delimitato da aiuole e sedute dove possibile; nella porzione più a Est delle aree di cessione sarà realizzato un campo di bocce circondato da sedute, oltre che da aiuole, servito da un'altra area destinata parcheggio auto e moto, avente le medesime caratteristiche prima descritte.

Quanto al campo di bocce, al fine di una corretta applicazione del regolamento Tecnico Internazionale, saranno effettuate le seguenti operazioni:

- controllo della pendenza del terreno;
- dimensionamento del campo: lunghezza pari a m. 27,50 e larghezza tra m. 3 e m. 4;
- realizzazione del fondo in terra battuta, con buona capacità drenante.

Quanto al campo di paddle, sulla scorta dei dettami della Federazione Internazionale Padel (FIP), l'area di gioco sarà un rettangolo di 10 metri di larghezza per 20 metri di lunghezza, diviso a metà da una rete. Il campo sarà recintato nella sua totalità: fino a m. 3,00 con materiali opachi o trasparenti, quali mattoni o di cristallo, con caratteristiche di consistenza, su cui sia possibile un rimbalzo regolare e uniforme della pallina. Al di sopra di dette zone sarà posizionata una rete metallica, per un'altezza totale di m. 4,00. La superficie del campo sarà in calcestruzzo poroso o in cemento, di colore rosso-terracotta.

Tra i due campi, il piccolo fabbricato in cemento armato rivestito in tufo, ospiterà spogliatoi, servizi igienici e un piccolo ufficio a servizio delle attività sportive. Nel caso in esame, quanto al superamento delle barriere architettoniche, il progetto prevede n. 1 servizio igienico per disabili, progettato nel rispetto delle norme contenute DM n. 236/1989, per cui deve essere prevista l'accessibilità ad almeno un w.c. e un lavabo per ogni nucleo di servizi installato.

Le aree a verde

Aiuole con prato, cespugli e alberi a medio fusto saranno parte integrante del progetto, sia dell'area destinata a impianto carburanti (parte privata), sia delle aree di cessione (parte pubblica). Alle essenze preesistenti saranno affiancate essenze nuove e cespugli, come da relazione agronomica. Le attività sportive saranno inserite in un più ampio contesto caratterizzato dalle essenze arboree preesistenti e da quelle di progetto. Le aree verdi assumono, così, la funzione di "zone cuscinetto" con la funzione di ripristino della qualità ecologica delle aree degradate e vulnerabili, oltre che al mantenimento delle aree permeabili del suolo cittadino

La riqualificazione della strada comunale Vicinale Cardone.

Il Proponente si obbliga a realizzare a propria cura e spese la riqualificazione di un tratto stradale su un'area complessiva di 819 mq della strada comunale Vicinale Cardone, già in disponibilità dell'ente comunale, oltre 190 mq di marciapiede di proprietà privata da cedersi, per un totale di 1.009 mq.

Il progetto prevede che la strada comunale sia riqualificata, dotata dei necessari sottoservizi e sia servita da un marciapiede, a servizio dei cittadini, che collegherà la via del Gran Paradiso con la via Cupa Cardone, passando per l'area parco destinata alle attrezzature di quartiere.

Quanto alle lavorazioni della sede stradale vera e propria, sarà accertata la tipologia del terreno mediante sondaggi geologici, dopo i quali si procederà allo scavo, la cui profondità dipenderà dalla natura del terreno stesso. Le pareti che delimitano lo scavo saranno modellate secondo le prescrizioni imposte dalla normativa, così come il fondo, al fine di realizzare, previa interposizione di

idoneo materiale, il pacchetto di sovrastruttura in grado di impedire la risalita dell'acqua e di fungere da contenimento della sede stradale stessa.

Una volta ripristinata, la strada comunale Vicinale Cardone sarà caratterizzata come "strada a destinazione particolare", nelle quali le dimensioni della piattaforma vanno riferite, in particolare, all'ingombro dei veicoli di cui è previsto il transito; il progetto di dettaglio allegato al progetto di fattibilità tecnico-economica, contiene opportuni accorgimenti, sia costruttivi che di segnaletica, per il contenimento delle velocità praticate e l'eventuale divieto di transito a mezzi pesanti o comunque a venti dimensioni eccessive.

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 € 542.964,17 con quadro economico pari a € 759.236,03;
- urbanizzazione primaria - importo pari a € 201.928,32 con quadro economico pari a € 283.027,46.

Elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

DTA.6A_Calcolo Metrico Estimativo OO.UU. PP;

DTA.6B_Elenco prezzi e incidenza della manodopera OO.UU. PP;

DTA.7A_Calcolo Metrico Estimativo OO.UU. SS;

DTA.7B_Elenco prezzi e incidenza della manodopera OO.UU. SS;

DTA.8_Calcolo economico;

DTA.9_Capitolato speciale prestazionale;

IMP.1 Impianto di scarico acque nere;

IMP.2 Impianto idrico sanitario;

IMP.3 Impianto di irrigazione;

IMP.4_Planimetria canalizzazioni e impianto elettrico;

P.5_Particolari costruttivi _aree di cessione;

P.9_Progetto fabbricato spogliatoio aree di cessione;

P.10_Schema acque reflue _aree di cessione;

R.4_Relazione tecnica generale viabilità;

R.6_Relazione sistemi idrico, scarichi, irrigazione;

R.7_Relazione impianto elettrico aree di cessione con allegati;

R.8_Relazione sul sistema di scarico acque reflue aree di cessione;

R.11_Prime indicazioni per la stesura dei PSC;

V.1 Planimetria di progetto vegetale piano dominante e dominato e sezione longitudinale

V.2 Sezioni trasversali e particolari costruttivi opere a verde

V.3 Piano di manutenzione del verde

V.4 Abaco vegetazione

S.1 Relazione generale di calcolo

S.2 Fascicolo calcolo spogliatoio

S.3 Fascicolo calcolo muro di contenimento

S.4 Relazione sui materiali

S.5 Piano di manutenzione

S.6 Pianta fondazione spogliatoio

S.7 Carpenterie e travi copertura spogliatoio

S.8 Muro di contenimento

S.9 Giudizio motivato dei calcoli

S.10 Modellazione sismica del sito

S.11 Relazione sintesi collaudatore

S.12 Calcolo volumi

T.1 Planimetria progetto viabilità

T.2 Sezioni tipo e particolari

T.3 Schema circolazione di progetto

T.4 Segnaletica

T.5 Planimetria impianto di pubblica illuminazione

T.6 Planimetria rete smaltimento acque meteoriche strada
T.7 Planimetria rete smaltimento acque nere.

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 R.2 Relazione geologico-geotecnica 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 R.3 - Relazione previsionale di impatto acustico 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

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

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

La proposta costituisce uno stralcio dell'ambito n. 5, di cui all'art. 130 delle Nta del Prg, in conformità a quanto stabilito dall'art. 2 comma 3 delle Nta che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parte di ambito qualora ciò avvenga nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito nonché dei confini degli interventi perimetrali nell'ambito, contrassegnati con numero o lettera progressivi per i quali sia prevista progettazione unitaria. Di conseguenza, a partire dalla considerazione che l'area di intervento non è interessata dai confini contrassegnati con numero nell'ambito, la verifica

della compatibilità urbanistica ha imposto di valutare la coerenza dell'intervento con le finalità generali dell'ambito e con gli obiettivi che l'ambito persegue.

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

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

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

Con riferimento alle destinazioni di zona:

- le aree ricadenti nella zona G-Insediamenti urbani integrati, sono disciplinate dall'art. 54 delle Nta, e ai sensi del comma 1 essa "identifica le parti del territorio delle quali è prevista la trasformazione con insediamenti prevalentemente di nuovo impianto. È assimilata, con riferimento alla classificazione prevista all'articolo 2 del Dm 2 aprile 1968 n.1444, alla zona B".

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

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

Oltre alle superfici di viabilità suddette si sottolinea che la proposta prevede la riqualificazione della strada comunale Vicinale Cardone di superficie pari a mq. 819,00, attualmente chiusa al traffico tramite un cancello e costituita da una strada sterrata priva di adeguate caratteristiche geometriche e funzionali per un'eventuale circolazione, che collegherà la via del Gran Paradiso con la via Cupa Cardone passando per l'area destinata alle attrezzature di quartiere, integrando l'offerta trasportistica dell'area in esame.

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

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

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

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

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

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).

In merito all'accertamento della conformità al Piano stralcio per la Tutela del suolo e delle risorse idriche, adottato con delibera comitato istituzionale n. 611 del 31 maggio 2012 si riportano di seguito le valutazioni della Commissione istruttoria per le valutazioni ambientali del Comune di Napoli di cui alla disposizione n. 14 del 22.07.2022 (esito della verifica di assoggettabilità a VAS) del dirigente del Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES):

"Il Piano stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche prevede all'art. 5 che: "L'attività di pianificazione territoriale dovrà rispettare l'indice di permeabilità del 50% della superficie totale. Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo".

La superficie territoriale del Piano Urbanistico Attuativo pari a circa mq 8.386,00, di cui la superficie permeabile sarà circa mq 6.673,00, quindi superiore a quella prescritta dal Piano stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche. Nel calcolo delle superfici permeabili sono considerati, oltre all'area verde, le pavimentazioni filtranti delle aree di camminamento ed antistanti i locali bar e chiosco gestore, il campo da padel in calcestruzzo poroso con copertura ad erba sintetica intaso a sabbia."

5.3 Verifica del dimensionamento del piano

Per quanto riguarda l'indice di utilizzazione fondiaria e i limiti dimensionali prescritti dalla tabella del comma 2 dell'art. 130 delle Nta si rileva che la proposta di Piano risulta conforme in quanto prevede:

- una superficie fondiaria pari a mq 4.792 che costituisce il 60,00% delle aree comprese nell'ambito n. 5, inferiore al limite massimo di tabella pari al 77,00%;
- una superficie londa di pavimento pari a mq 340,00 su una superficie fondiaria di mq 4.792 con un corrispondente indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,071 mq/mq, inferiore all'indice massimo di utilizzazione fondiaria previsto dalla tabella che è pari a 0,8 mq/mq.

Complessivamente il Pua prevede una volumetria complessiva di nuova costruzione di circa mc 1.415,30 relativamente all'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico, con annessi autolavaggio, fabbricato destinato a bar/shop (superficie max pari a mq 299, altezza max estradosso m.4,30 e volume max pari a mc 1.285,70), fabbricato destinato a chiosco gestore (superficie max pari a mq 40, altezza max estradosso m.3,24 e volume max pari a mc 129,60). Le superfici per parcheggi pertinenziali sono pari a mq 192,50, maggiori rispetto a quella minima prevista dalla L. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), pari a mq 142, data la volumetria di progetto corrispondente a 1.415,30 mc (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione).

5.4 Standard urbanistici

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

In merito ai suddetti obblighi relativi alla cessione delle superfici occorrenti per realizzare le opere di viabilità e le urbanizzazioni oltre alla realizzazione delle relative opere, la proposta di Piano urbanistico in esame ottempera in misura superiore al combinato disposto del DI n. 1444/1968 e dell'applicazione percentuale della tabella di cui al comma 2 dell'art. 130 della variante (ambito 5 "Caserme Secondigliano"). A fronte di un fabbisogno determinato in quota parte pari a mq 972,00 per le attrezzature di quartiere e a mq 850,50 per la viabilità, il progetto prevede mq 2.216,00 di attrezzature di quartiere (attrezzature ludico-sportive e aree verdi) e mq 912,00 di viabilità (marciapiedi della strada comunale Vicinale Cardone e parcheggi pubblici).

Oltre alle superfici di viabilità suddette si sottolinea che la proposta prevede la riqualificazione della strada comunale Vicinale Cardone di superficie pari a mq. 819,00, attualmente chiusa al traffico tramite un cancello e costituita da una strada sterrata priva di adeguate caratteristiche geometriche e funzionali per un'eventuale circolazione, che collegherà la via del Gran Paradiso con la via Cupa Cardone passando per l'area destinata alle attrezzature di quartiere, integrando l'offerta trasportistica dell'area in esame.

5.5 Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

Per verificare la conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali si è accertato 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

Complessivamente il Pua prevede una volumetria complessiva di nuova costruzione di circa mc 1.415,30 relativamente all'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico, con annessi autolavaggio, fabbricato destinato a bar/shop (volume max pari a mc 1.285,70), fabbricato destinato a chiosco gestore (max pari a mc 129,60). Le superfici per parcheggi pertinenziali sono pari a mq 192,50, maggiori rispetto a quella minima prevista dalla L. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), pari a mq 142, data la volumetria di progetto corrispondente a 1.415,30 mc (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione).

5.6 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**). I risultati dei lavori sono confluiti nella determinazione dirigenziale n. 1 del 03.04.2024 con la quale si è adottato il provvedimento di "determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di Servizi" di cui al comma 5 dell'art. 14 bis della L. 241/90, svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis, per l'esame della proposta definitiva di piano urbanistico attuativo (PUA) ricadente nell'ambito n. 5 (Caserme di Secondigliano) in zona G-insediamenti urbani integrati, via del Gran Paradiso (**all.7**).

Per quanto riguarda le aree a verde, con nota PG/917577 del 10.11.2023 il Servizio Verde Pubblico esprime parere favorevole in merito alla conformità dell'opera, alla normativa locale di tutela delle alberature cittadine (art 57 della Variante al P.R.G. ed Ordinanza Sindacale n. 1243/05), prescrivendo per le alberature che nella tavola di rilievo della vegetazione arborea sono destinate ad essere conservate in loco *"l'attuazione di ogni misura utile ad evitare danni a radici, fusto e chioma durante le operazioni di cantiere, secondo quanto indicato dai tecnici incaricati alle pagg. 13 e 14 della Relazione Tecnica Opere a Verde."*

Per quanto riguarda la mobilità sostenibile, con nota PG/961297 del 24.11.2023 il Servizio Arredo Urbano e Mobilità Sostenibile esprime nulla osta con esclusivo riferimento all'inserimento delle panchine proposto nell'intervento e chiede di "specificare la tipologia delle panchine proposte e le relative dimensioni non meglio specificate negli elaborati, indicazioni da recepire nelle fasi progettuali successive.

Relativamente alla tutela dell'Ambiente, con nota PG/1012870 del 12.12.2023 il Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio esprime *"parere favorevole in merito alla relazione previsionale di impatto acustico"* e rammenta che *"tale relazione va verificata nella prima settimana di esercizio dell'attività al fine di acquisire il titolo autorizzativo in materia acustica così come previsto dalla normativa vigente"*.

In merito agli aspetti legati alla sanità pubblica, con nota PG/1023027 del 15.12.2023 l'Asl Napoli 1 – Dipartimento Prevenzione – Servizio Igiene e sanità pubblica esprime *"parere favorevole con prescrizioni ai fini della tutela ambientale e relativo impatto sanitario sulla collettività pubblica ritenendo che si debbano rispettare alcune indicazioni"*.

Per quanto riguarda la viabilità, con nota PG/1024357 del 15.12.2023 il Servizio strade, Viabilità e

Traffico esprime parere favorevole con le prescrizioni per le successive fasi progettuali sopra riportate rilevando che, *"per quanto attiene agli aspetti inerenti alla infrastruttura stradale e alla viabilità non si ravvedono competenze di questo Servizio atteso che la proposta di PUA interviene su viabilità secondaria di competenza municipale"*.

Con riferimento, invece *"agli aspetti connessi alla illuminazione pubblica si forniscono le indicazioni per lo sviluppo del successivo progettuale"*. In particolare si precisa che *"la nuova porzione di impianto a servizio della viabilità da riqualificare dovrà essere realizzata in continuità con l'impianto pubblico esistente. Nello specifico, atteso che l'impianto di pubblica illuminazione a servizio delle aree circostanti a quello di intervento è dotato di alimentazione in serie, anche il nuovo intervento dovrà prevedere il ricorso alla medesima tecnologia"*. *"Al fine di indirizzare la successiva fase di approfondimento progettuale"*, il Servizio fornisce in allegato *"le prescrizioni operative generali per la realizzazione di nuove porzioni di impianto"*. Inoltre, atteso che l'intervento *"si inserisce in un contesto in cui risultano già attuati gli interventi di efficientamento energetico dell'impianto pubblico, allo scopo di uniformare sia le prestazioni illuminotecniche che le tipologie di materiali nell'ottica dell'ottimale gestione dell'impianto"*, si suggerisce di *"impiegare corpi illuminanti del tipo (eventualmente di diversa potenza) già installato nelle strade limitrofe"*. Si legge ancora nel parere *"L'alimentazione della nuova porzione di impianto dovrà essere derivata dal circuito 104 (del quale si allega la planimetria riportante il percorso e i dettagli di posa) che alimenta le adiacenti strade. Dovrà essere, comunque, garantita l'interconnessione delle infrastrutture (canalizzazioni) con gli adiacenti tratti di impianto (sia su via del Gran Paradiso che su Cupa Cardone). Infine, con riferimento alle prime indicazioni fornite con l'elaborato T.5 - Planimetria Impianto Pubblica Illuminazione occorre segnalare che, come peraltro riportato nelle prescrizioni operative indicate, i chiusini a copertura dei pozzetti destinati all'impianto pubblico dovranno essere in ghisa e conformi alle specifiche fornite"*. Per quanto riguarda le aree di cessione, il Servizio precisa che *"dovranno essere alimentate in bassa tensione da una o più forniture elettriche dedicate, allo scopo di consentirne l'ottimale gestione da parte del soggetto che sarà individuato e preposto alla gestione delle aree stesse"*.

Relativamente alla sicurezza geologica, con nota PG/1041244 del 21.12.2023 il Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche, *"preso atto che la proposta di PUA non ha valore di permesso di costruire"*, esprime parere favorevole con le prescrizioni di cui al parere allegato, precisando che *"il contenuto delle prescrizioni riportate andrà esplicitamente indicato nel permesso di costruire e/o di altro documento dell'Amministrazione Comunale"*.

Per quanto riguarda la verifica con gli strumenti di pianificazione dei trasporti, con nota - PG/2023/1038206 del 20.12.2023 il Servizio PUMS, BRT e Parcheggi, non rilevando elementi di contrasto con gli strumenti di pianificazione dei trasporti, formula le seguenti osservazioni:

- nelle successive fasi di progettazione è necessario che *"vengano predisposti elaborati adeguatamente quotati che illustrino dettagliatamente: la sistemazione delle intersezioni della strada vicinale Cardone con via del Gran Paradiso e cupa Cardone; la sistemazione delle aree destinate alla sosta delle auto e delle moto con i relativi percorsi sia carrabili che pedonali, compresi quelli per i soggetti diversamente abili"*;
- al fine di perseguire la costruzione di una rete, diffusa sul territorio, di infrastrutture per la ricarica dei veicoli, localizzate sia su strada che in altre aree pubbliche e private, ancorché non sussista un obbligo in tal senso, si chiede *"che venga valutata e verificata la possibilità di installare una o più colonnine di ricarica per veicoli elettrici nell'ambito dell'impianto di distribuzione carburanti e nelle aree di parcheggio interne al lotto"*. Per quanto concerne la previsione delle colonnine di ricarica per veicoli elettrici, si rinvia ad una fase progettuale successiva la loro localizzazione nell'ambito dell'impianto di distribuzione carburanti.

In merito agli aspetti relativi alla transizione ecologica, con nota PG/1054748 del 29.12.2023 I.U.O.A. Transizione ecologica e lotta al cambiamento climatico esprime parere favorevole con la prescrizione di *"configurare il fabbricato destinato a locale commerciale come NZEB ai sensi del D.lgs. 192/2005 e del decreto interministeriale 26 giugno 2015 - requisiti minimi, rispettando i*

requisiti, in termini di copertura del fabbisogno energetico tramite impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, di cui all'Allegato 3 del D.Lgs.199/2021".

Relativamente agli aspetti di competenza della Municipalità 7 Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno, con nota PG/48625 del 16.01.2024 la Direzione U.O. Attività Tecniche della Municipalità fa presente che effettuate le verifiche di competenza della Scrivente Direzione le strade denominate Strada Vicinale Cardone e Cupa Cardone non rientrano nelle competenze territoriali della Municipalità 7 e in merito alle proprie competenze sull'area oggetto di intervento comunica che "non si ravvisano motivi ostativi alla richiesta in oggetto".

Relativamente agli aspetti di competenza della Municipalità 8 Piscinola, Marianella, Scampia, Chiaiano, con nota PG/53707 del 17.01.2024 la Direzione della Municipalità n. 8 esprime parere favorevole nell'ambito delle proprie competenze, e nel contempo evidenzia che, probabilmente per errore materiale, "per quanto riguarda la disciplina viabilistica della strada secondaria di progetto, nella tavola denominata "schema di circolazione di progetto" viene indicato il doppio senso di marcia, mentre, nelle altre tavole viene correttamente indicato il senso unico di marcia da via Gran Paradiso a cupa Cardone".

In relazione all'errore materiale evidenziato dalla Municipalità n. 8, con PEC acquisita al protocollo dell'Ente con PG/290094 del 28.03.2024 i Progettisti hanno ripresentato la tavola denominata "schema di circolazione di progetto" con l'indicazione corretta del senso di marcia da via Gran Paradiso a cupa Cardone.

Per quanto riguarda l'impianto distribuzione carburanti con attività commerciali annesse, con nota PG/56938 del 18.01.2024 il Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) evidenzia che, dalla lettura del vigente Piano per la Razionalizzazione della rete di distribuzione Carburanti del Comune di Napoli "è consentita l'installazione di nuovi impianti anche al di fuori delle Aree di opportunità individuate dal citato Piano, purché ciò non sia in contrasto con altre normative di settore e coi pareri dei Servizi".

Per quanto concerne la natura dell'impianto in oggetto, viene rilevato come questo, *dall'esame degli elaborati progettuali, afferisca alla tipologia individuata all'art.2 del succitato Piano come "stazione di servizio", in quanto la superficie occupata è ben superiore ai 1200 mq minimi richiesti. Per tale ragione, nulla osta alla realizzazione dell'autolavaggio descritto".*

Inoltre, il Servizio rileva alcune incongruenze relativamente alla consistenza del fabbricato da adibire a chiosco gestore, presenti nella relazione descrittiva generale. In relazione ai suddetti rilievi, con PEC acquisita al protocollo dell'Ente con PG/290094 del 28.03.2024 i Progettisti hanno trasmesso la *relazione descrittiva generale* modificata con le correzioni richieste.

Dopo aver precisato che "per le attività previste andrà valutata l'eventuale richiesta di Autorizzazione Unica Ambientale", il Servizio conclude esprimendo "parere favorevole alla realizzazione di un punto ristoro "Bouvette" o mensa destinata ai frequentatori della struttura, subordinando "l'esercizio dell'attività all'inoltro di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per il tramite della piattaforma informatica Impresa in un giorno, previa verifica di tutte le condizioni e requisiti prescritti dalla Legge", di cui al parere allegato.

Relativamente agli aspetti edili, con nota PG/97207 del 31.01.2024 il Servizio Sportello Unico Edilizia rilascia "parere favorevole con la prescrizione di tener conto, nei successivi livelli di progettazione, delle disposizioni di cui all'art. 68 (relazioni tra gli edifici) del regolamento edilizio vigente relative alle distanze dai confini del lotto, alle distanze dalle facciate dei fabbricati circostanti nonché alle altezze massime di progetto dei nuovi manufatti (bar/shop, chiosco gestore e pensilina)".

Per gli aspetti tecnici relativi allo smaltimento delle acque, con nota PG/140060 del 13.02.2024 il Servizio Ciclo Integrato delle Acque e Tutela del Mare esprime "parere favorevole alla proposta di PUA in argomento". Fa presente, al contempo, che "la gestione del Servizio Idrico Integrato del

Comune di Napoli di cui è parte la rete fognaria pubblica della città di Napoli è istituzionalmente assegnata all'ABC -Acqua Bene Comune Napoli, azienda speciale del Comune di Napoli, giusta Deliberazione dell'Ente Idrico Campano n.53 del 28 settembre 2022. "Nelle successive fasi progettuali, sarà necessario acquisire il parere della predetta azienda così come per tutte le attività di confronto/chiarimenti che dovessero emergere sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione delle opere, mantenendo informato il Servizio per conoscenza".

Con nota PG/2024/1014614 del 22.11.2024 è stato acquisito il parere del Genio Civile di Napoli, espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 9/1983, ove si legge *"parere favorevole in merito alla compatibilità tra la previsione urbanistica contenuta nella di Piano Urbanistico Attuativo finalizzata alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti liquidi e gassosi, un autolavaggio, le urbanizzazioni secondarie di uso ludico-sportivo, il verde pubblico e le condizioni geomorfologiche del territorio interessato, per le finalità di prevenzione dal rischio sismico con le raccomandazioni riportate nello studio geologico-sismico"* (all. 9).

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 03.04.2024 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 PEC acquisita al protocollo dell'Ente con PG/290094 del 28.03.2024, si intendono recepite.

5.7 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 DTA.1. - 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.

5.8 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 e secondaria stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste, elaborati DTA.6a e DTA.6b (urbanizzazione primaria) e elaborati DTA.7a e DTA.7b (urbanizzazione secondaria), redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2024, da una analisi prezzi per gli N.P. e dal prezziario dell'associazione ASSOVERDE per l'edizione 2019-2021, è pari a € 744.892,49 per un valore lordo complessivo di € 1.042.263,84 ed è così suddiviso:

tipologia urbanizzazione	Superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	costo parametrico aggiornato a luglio 2023 (tab. a)	Costo stimato dal proponente	Valore lordo da QE
	mq	€/mq	€	€	€
secondarie	2.938,00	119,14	350.033,32	542.964,17	759.236,03
primarie	1.009,10	85,12	85.894,59	201.928,32	283.027,46
Totale attrezzature	3.947,10		435.927,91	744.892,49	1.042.263,84

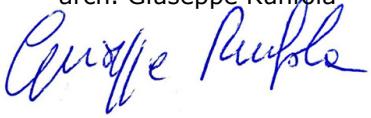
I costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dal Proponente in € 744.892,62 (€ 542.964,17 + € 201.928,32) risultano congruenti con i corrispondenti costi derivanti dai costi parametrici riportati nella Relazione della variante, aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 - luglio 2023, pari a € 435.927,91 (€ 350.033,32 + € 85.894,59).

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 al combinato disposto del DI n. 1444/1968 e dell'applicazione percentuale della tabella di cui al comma 2 dell'art. 130 della variante (ambito 5 "Caserme Secondigliano") 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 € 19.383,24 (€ 15,05 x 0,91 x 1.415,30) 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.

Il RdP
arch. Giuseppe Runfola


Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech


7. Allegati alla relazione istruttoria

			Pagine
all. 1	nota PG/2024/1107350 del 20/12/2024	Trasmissione elaborati PUA per adozione	4
all. 2	nota PG/2020/161424 del 21.02.2020	Parere Commissione Urbanistica	5-15
all. 3	disposizione dirigenziale n. 14 del 22.07.2022	Disposizione di esclusione dalla VAS	16-27
all. 4	BURC n. 79 del 09.08.2021	Pubblicazione conclusione assoggettabilità a VAS	28
all. 5	nota PG/642502 del 06.09.2022	ammissibilità della proposta alla fase 3 del Disciplinare	29-32
all. 6	nota PG/2023/896504 del 06.11.2023	Indizione Conferenza dei Servizi	33-37
all. 7	determina dirigenziale n. 1 del 03.04.2024	Conclusione positiva Conferenza dei Servizi	38-41
all. 8	nota PG/2024/304471 del 30.04.2024	Relazione RdP di chiusura Conferenza dei Servizi con pareri allegati	42-72
all. 9	nota PG/2024/1014614 del 22.11.2024	Parere Genio Civile	73-74