



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

servizio Pianificazione urbanistica attuativa

Relazione istruttoria

*sul Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
presentato dalla soc. Abbate Costruzioni e Ambiente spa
ed altri, proprietari delle aree,
per la realizzazione di un insediamento residenziale,
strutture commerciali e attrezzature pubbliche
in un'area in via Madonnelle,
compresa nel quartiere di Ponticelli, Municipalità n.6*



Napoli, novembre 2019

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
responsabile del procedimento istruttorio istr. dir. arch. Pasquale Antignano

Napoli, novembre 2019

Indice

1. Premessa

2. Descrizione sintetica dell'intervento

3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

La proposta definitiva

4. Esclusione dal procedimento Vas

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

Sulle aree interessate dalla proposta di Piano urbanistico in esame la Giunta comunale, con la delibera n. 505 del 11.08.2016 aveva adottato un Piano Urbanistico Attuativo presentato da un gruppo di soggetti privati, proprietari delle aree.

Nella fase di elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute al termine del periodo di deposito, il Proponente manifestava la volontà di rinunciare al piano adottato e voler procedere ad una modifica migliorativa delle previsioni di piano. Perveniva pertanto da parte del Proponente la richiesta di modificare il piano nella sua configurazione progettuale e nelle relative previsioni e destinazioni.

Lo scrivente Servizio ha ritenuto che le modifiche proposte costituissero una variante al PUA e pertanto ha ravvisato la necessità di aprire un nuovo procedimento finalizzato alla predisposizione di una nuova proposta di delibera da sottoporre alla Giunta comunale per la revoca della delibera n. 505 del 11.08.2016, con la quale era stato adottato il precedente Piano, e la riadozione della nuova proposta di Piano Urbanistico Attuativo.

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 soc. Abbate Costruzioni e Ambiente spa ed altri soggetti privati proprietari delle aree in data 13 luglio 2018 con le successive modifiche e integrazioni acquisite con PG/2019/868874 del 29.10.2019. Essa riguarda un'area di oltre 16.000 mq in via Madonnelle, nel quartiere di Ponticelli, nella zona orientale della città e ricadente in zona Bb della Variante generale al Prg.

Gli elaborati della proposta di Piano presentata dal Proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (*all. 4*). 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.

Il piano urbanistico prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area e la formazione di un insediamento residenziale, mediante la realizzazione di due edifici con annessi spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e pedonali, parcheggi pertinenziali e attività commerciali. Prevede inoltre opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dagli obblighi dettati dal DI 1444/68 e dalla Lrc 14/82.

Le attrezzature pubbliche, che derivano dal soddisfacimento dello standard richiesto, consistono in una attrezzatura a verde e sport di 2.800 mq, una attrezzatura a verde pubblico destinata a un intervento di forestazione urbana di mq 3.440, un'attrezzatura di interesse comune destinata a centro di aggregazione sociale di 1.294 mq e un parcheggio pubblico di 1.081 mq, per complessivi 8.615 mq. Pur assicurando quantitativamente lo standard richiesto, il PUA non prevede attrezzature per l'istruzione; si determina pertanto la necessità di operare una compensazione economica mediante il versamento di un importo pari a circa € 237.600, come disciplinato nella relativa convenzione.

In aggiunta alle attrezzature da standard sono inoltre previste opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di un nuovo tratto viario pubblico e nella razionalizzazione di parte del marciapiede pubblico, con aree oggetto di cessione per mq 940 oltre alla riqualificazione della fascia

di verde stradale lungo via Palermo su aree già pubbliche per oltre 2.300 mq. Infine è prevista nello schema di convenzione, l'assoggettamento a uso pubblico sullo spazio aperto di pertinenza commerciale posto lungo via Madonnelle.

3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

La revoca da parte della Giunta comunale della delibera di adozione e la possibilità per gli uffici di istruire un nuovo procedimento sulle aree del piano sono basate sulla richiesta del Proponente di modificare il piano adottato e sulla contestuale presentazione di una nuova documentazione progettuale che si configura come volontà di rinunciare al Piano adottato.

Il nuovo piano è presentato dal Proponente ai sensi della legge della regione Campania n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg.

La richiesta da parte del Proponente di apportare modifiche al Piano veniva comunicata con PEC acquisita al PG/381257 del 24.04.2018 (all. 1) e con successiva nota acquisita al PG/468776 del 23.05.2018 veniva trasmessa una documentazione progettuale preliminare.

L'esame istruttorio avviato dallo scrivente Servizio permetteva di maturare il convincimento che lo spostamento della collocazione dell'attrezzatura destinata a centro sociale e, più in generale, l'insieme delle modifiche apportate potessero rappresentare un reale miglioramento del piano in quanto investivano un minore uso di suolo e aumentavano la quota di verde pubblico. Inoltre veniva confermata l'eliminazione dell'accesso privato il cui percorso determinava criticità nella percorrenza in curva. La soluzione originaria peraltro avrebbe impegnato proprietà aliene. L'eliminazione di tale accesso privato evitava in tal modo il ricorso all'istituto del comparto edificatorio, scongiurando così il rischio - legato alla conseguente procedura di esproprio - di rallentare il procedimento e compromettere l'attuazione stessa del piano.

Lo scrivente Servizio, nell'esplicitare le precisazioni relative al procedimento come sopra riportate, richiedeva al Proponente la presentazione della documentazione progettuale nelle vesti di Proposta definitiva, ritenendo comunque condotta la fase preliminare così come configurata nel "*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.

Difatti risultava automaticamente verificato che la proposta si presentava compatibile con la disciplina urbanistica vigente dal punto di vista delle destinazioni d'uso e dal punto di vista dimensionale rispetto alle volumetrie residenziali e alle attrezzature pubbliche da realizzare e nel contempo non risultava in contrasto con altri strumenti di settore in dotazione all'Amministrazione comunale.

La proposta definitiva

la nuova documentazione progettuale di piano nella forma di proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo veniva presentata in data 13.07.2018 e acquisita con PG/2018/650409.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la relativa riadozione, 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 allora denominato *Pianificazione urbanistica esecutiva*, con nota PG/2018/676609 del 23.07.2018, al fine di acquisire i pareri sulla Proposta definitiva, 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 Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi
- Servizio Mobilità sostenibile
- Servizio Verde della città
- Servizio Commercio, artigianato e Made in Naples
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- Servizio Programmazione Sociale e Politiche di welfare
- Servizio Controlli ambientali
- Servizio Progettazione, Realizzazione e manutenzione impianti sportivi
- Servizio Strade, decoro urbano, grandi assi viari e sottoservizi
- Servizio Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica
- Servizio Ciclo integrato delle acque
- Servizio Sportello unico Edilizia privata
- Servizio Difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa
- Servizio Demanio e patrimonio
- Servizio Attività tecniche della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio;

e i seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- 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. 02 del 05.08.2019 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. 2).

Infine, successivamente alla Conferenza dei Servizi la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/915601 del 22.10.2018, ha confermato, con nota n. 2018.0723868 del 15.11.2018, acquisita al PG/1063494 del 06.12.2018 (all. 2-15), il parere favorevole di compatibilità sismica già espresso sulla precedente versione del PUA con nota prot. n. 438686 del 28.06.2016 ".....in quanto le variazioni apportate al progetto.....non mutano la compatibilità geologica e geomorfologica del sito in oggetto".

4. Esclusione dal procedimento Vas

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, per il piano in questione si ritiene che sussistano le condizioni di esclusione, di cui al citato art. 2 del Regolamento, con particolare riferimento al punto c) del comma 5 che comprende *"i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale"*.

Infatti la sottozona Bb, come precisato nella circolare esplicativa *"Interventi in sottozona Bb - Criteri a cui è improntata l'attività istruttoria del dipartimento urbanistica nell'esame delle proposte di intervento"* 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. Inoltre, 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.

Tornando al Piano urbanistico in esame, nella *Relazione illustrativa del progetto di piano* è presente la relazione esplicativa sulla VAS a firma del tecnico incaricato arch. Michela Genovese, recante dichiarazione resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000 come previsto negli *"Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania"*. Nella dichiarazione si sostiene che il piano rientra nella fattispecie di cui all'art. 2, comma 5, lettera c) del regolamento regionale 17/2009 3 che pertanto esso debba ritenersi da escludersi dall'assoggettamento alla procedura di VAS.

Pertanto, rilevato che la proposta di Pua in questione prevede la riqualificazione urbanistica, in conformità con la variante al Prg, secondo le considerazioni sopra riportate, e sulla scorta, anche, della dichiarazione a firma del tecnico incaricato dal Proponente, questo ufficio ritiene che sussistono, per il piano in esame, le condizioni per le quali, da quanto previsto dal succitato regolamento, non debba essere attivata la procedura VAS.

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

L'area oggetto di intervento del *Piano* ha un'estensione complessiva di mq. 16.410,40; è ubicata nel quartiere di Ponticelli, nella Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio, lungo via Madonnelle, ad una quota sottoposta rispetto all'andamento di via Mario Palermo. L'area oggetto di piano comprende un'area pubblica di verde stradale, di superficie pari a 2.340,40 mq, oggetto di riqualificazione a cura del Proponente.

I soggetti proponenti, di seguito elencati, Abbate Rolando, amministratore della società Abbate Costruzioni e Ambiente Spa; Incarnato Domenico, Enzo, Assunta e Roberto; D'Ambrosio Maria; Ciriello Maria; Iorio Angelo, Giulio e Raffaele; Di Tuccio Carlo, Pasquale e Anna; Borrelli Salvatore; Aruta Giovanni con nota del 9 maggio 2016 acquisita al PG/392674 hanno prodotto delega al sig. Rolando Abbate amministratore unico della società Abbate Costruzioni e Ambiente Spa.

L'area privata di proprietà dei proponenti complessivamente è pari a 14.070 mq e ricade interamente in zona B - sottozona Bb del Prg.

Nella tabella a) in allegato (*all.3*) si riporta il dettaglio delle aree così individuate, tutte al foglio n. 88 del Nuovo Catasto Terreni di Napoli.

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.

Le piante arboree e arbustive presenti sull'area non presentano un valore botanico, agricolo o paesistico degno di nota.

Nell'area insistono allo stato attuale alcuni immobili - per i quali peraltro il piano prevede la completa demolizione.

In tema di accessibilità l'area risulta direttamente accessibile da via Madonnelle e non viene utilizzata, per l'accessibilità, la traversa privata Madonnelle.

Riguardo al sistema di trasporto su ferro, l'area risulta in prossimità della stazione Madonnelle della linea 3 della nuova rete metropolitana.

Aspetti dimensionali

Si riportano, nella tabella b) in allegato (*all. 5*) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

Complessivamente la superficie privata ricadente in Bb è pari a 14.070 mq.

La volumetria prevista risulta contenuta nella volumetria massima ammissibile.

Le altezze dei nuovi edifici a torre si relazionano anche con quelle degli edifici esistenti, in particolare dagli edifici facenti parte dell'ex Rione INCIS; 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.

L'accessibilità alle parti private e alle attrezzature pubbliche previste dal piano è garantita mediante un breve nuovo tratto viario, i cui oneri sono posti a carico del Proponente, che sarà oggetto di cessione all'Amministrazione e che parte dalla via Madonnelle. Tale tratto di strada pubblica assicura l'accesso nel contempo a uno dei due edifici residenziali previsti. Riguardo al secondo edificio residenziale previsto esso ha accessibilità diretta dalla via Provinciale Madonnelle. In definitiva il piano risolve l'accessibilità, pubblica e privata, all'interno dei confini dell'area oggetto di intervento.

L'insediamento privato

Il piano urbanistico attuativo prevede la formazione di un insediamento residenziale e una struttura commerciale. L'insediamento residenziale si sviluppa su due lotti la cui superficie complessiva è pari a 2.570 mq con spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e pedonali e parcheggi pertinenziali interrati. Sui due lotti è prevista la realizzazione di due edifici. L'accessibilità è diretta e avviene lungo via Madonnelle.

La struttura commerciale prevista è stata valutata dal competente servizio Sportello Unico Attività produttive come una semplice aggregazione di negozi che utilizzano accessi e ingressi diversi, non identificabile come centro commerciale. Si compone di una galleria commerciale che si affaccia sulla nuova piazza ad uso pubblico e funge da portale verso il parco. Sulle aree commerciali è anche previsto, in convenzione, la costituzione a favore del Comune di Napoli, di servitù di passaggio finalizzata alla realizzazione di un percorso di collegamento diretto tra la piazza ed il parco oltre agli accessi pubblici previsti.

Anche la parte commerciale è fornita dei necessari parcheggi pertinenziali, previsti al livello interrato.

Tutte le aree private risultano recintate, con cancelli carrabili e pedonali.

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 delle aree delle seguenti attrezzature pubbliche da standard nella misura complessiva di 8.615 mq:

- un centro di aggregazione sociale su un lotto di mq 1.294;
- un'attrezzatura sportiva e area a verde attrezzato su una superficie di mq 2.800;
- un intervento di forestazione urbana di mq 3.440;
- un parcheggio pubblico su una superficie di mq 1.081.

Si riporta, di seguito, uno stralcio della Relazione illustrativa che bene descrive le motivazioni e gli obiettivi perseguiti nella individuazione delle attrezzature selezionate:

“La scelta delle funzioni e dei servizi previsti all'interno del piano sono scaturite, oltre che dal necessario soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla normativa di riferimento, anche da un'approfondita analisi della zona effettuata presso gli organi comunali di regolamentazione e gestione del territorio quali la VI Municipalità, il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica, lì dove è stato possibile prendere visione delle iniziative in corso per lo sviluppo e la gestione dell'area est del Comune di Napoli; il confronto con gli organi comunali ha rappresentato un momento fondamentale sia durante la fase di studio dell'area, in quanto ha permesso di individuare le criticità di carattere urbano evidenziando quali sono le opere di urbanizzazione insufficienti o del tutto assenti, sia in fase di redazione del piano in quanto questo approccio ha permesso di stabilire le attrezzature da inserire nel progetto evitando di ripetersi di scelte presenti in piani già in corso di approvazione; non a caso l'idea di prevedere all'interno del piano un'area adibita a verde pubblico attrezzato scaturisce proprio dall'assenza di questa attrezzatura necessaria alla qualità di un contesto già antropizzato e urbanizzato..... in tal modo si raggiunge l'obiettivo di riqualificare una zona degradata andando ad ampliare la varietà dei servizi offerti dall'area di Ponticelli e integrando le proposte del PUA con quelle previste negli altri piani attuativi presenti nello stesso ambito”.

Tutte le attrezzature hanno accesso diretto dal nuovo tratto viario di collegamento con via Madonnelle.

Il *centro di aggregazione sociale* è costituito da un manufatto ad unico livello che bene si inserisce nel disegno del parco. Ha ingresso indipendente e accesso nelle immediate vicinanze del parco. È dotato di parcheggi pertinenziali a raso e di percorsi e spazi verdi. Internamente il centro ospita uno spazio di accoglienza con annessi servizi, una sala proiezioni e diversi spazi per uffici articolati con pareti mobili tali da rendere flessibili gli spazi adiacenti. La progettazione preliminare del centro ha seguito le indicazioni fornite dalla Municipalità.

L'area destinata a *verde pubblico attrezzato e impianti sportivi di quartiere* occupa una superficie pari a 2.800 mq e prevede la realizzazione di campi di calcetto con annessi spogliatoi e servizi, aree e piazze pavimentate e dotate di arredo urbano, aree a verde con alberature e aree attrezzate per il gioco per bambini.

Su una superficie di mq 3.440 è previsto un *intervento di forestazione*. Tale intervento può rappresentare un'interessante proposta di utilizzazione alternativa del verde, nella scia dei più recenti interventi a scala europea e nell'ambito delle strategie di supporto alle aree urbane e peri-urbane per l'implementazione di politiche di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici finalizzato all'aumento della resilienza urbana rispetto alle emergenze ambientali in atto. Una porzione di territorio quindi che si prefigge di perseguire molteplici finalità: mitigazione e contenimento dell'inquinamento urbano, assorbimento delle emissioni di gas a effetto serra,

conservazione della diversità biologica e paesaggistica e, più in generale, tutela del territorio e miglioramento della qualità di vita.

Infine il *parcheggio pubblico*, su una superficie di mq 1.081 è posizionato direttamente in prossimità di via Madonnelle attraverso accessi riservati per l'ingresso e l'uscita in modo da non incidere sul traffico locale. Il parcheggio sarà recintato e ospiterà circa 20 posti auto e presenta un accesso pedonale diretto verso il parco.

Le attrezzature previste coprono ampiamente il fabbisogno di spazi pubblici che scaturisce dall'applicazione del DI 1444/68 e della Lrc 14/82 e determinato in mq 6.311,04. Tuttavia la tipologia di attrezzature individuate non prevede attrezzature per l'istruzione. La quota di attrezzature per l'istruzione richiesta dalla norma non è bilanciata dal maggiore onere sostenuto dal Proponente per le altre tipologie di attrezzatura previste. Ne deriva la necessità di operare una compensazione economica il cui calcolo è illustrato nel successivo paragrafo "Standard urbanistici" pari a € 237.596,99 che il Proponente si obbliga a versare con le modalità previste in convenzione.

Alle attrezzature da standard sopra richiamate vanno aggiunte le seguenti opere di urbanizzazione primaria che contribuiscono in maniera significativa alla riqualificazione urbanistica dell'area.

In primo luogo la già citata realizzazione di un nuovo tratto viario di 800 mq che parte da via Madonnelle e costituisce l'accessibilità alle attrezzature pubbliche e a uno dei due edifici residenziali privati. Tale nuova viabilità pubblica viene realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e prevede la cessione al Comune della relativa area.

E' prevista la riqualificazione di un tratto di marciapiedi lungo via Madonnelle per una superficie di 100 mq, anch'essa oggetto di cessione al Comune.

Inoltre, su una superficie pubblica di 2.340,40 mq il piano prevede la realizzazione di una quinta ecologica sull'area che costeggia l'asse viario di via Mario Palermo, mediante la costituzione di una "barriera alberata" con funzione di mitigazione e di filtro tra i nuovi manufatti architettonici e la strada.

Infine nella convenzione è disciplinato l'assoggettamento ad uso pubblico dello spazio scoperto lungo via Madonnelle, di pertinenza delle attività commerciali, tale da configurare una piazza pedonale liberamente fruibile da parte della collettività.

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 DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. U01 - Attrezzature sportive e Verde pubblico attrezzato

Tav. U02 - Verde pubblico a forestazione

Tav. U03 - Attrezzature sportive - campo da calcetto e campo polivalente

Tav. U04 - Attrezzature sportive - locale spogliatoi/servizi

Tav. U05 - Centro di aggregazione sociale

Tav. U06 - Parcheggio pubblico

Tav. U07 - Verde di pertinenza stradale su fascia demaniale

Tav. U08 - Rete stradale
Tav. U09 - Rete fognaria (acque bianche e nere)
Tav. U10 - Rete gas
Tav. U11 - Rete idrica
Tav. U12 - Rete di irrigazione
Tav. U13 - Rete illuminazione pubblica
Tav. U14 - Rete di distribuzione telefonica e telematica
Tav. U15 - Computi metrici delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico.

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 € 1.953.023,75 e i relativi quadri economici per un valore complessivo di € 2.358.204,90.

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 la *Relazione acustica* (elaborato G08) 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 sia la *Relazione geologica - tecnica: carte tematiche, tabelle e schede stratigrafiche, planimetria generale, calcoli geotecnici, elaborazione dati STP* (elaborato G03) sia la *Relazione geotecnica: modellazione sismica* (elaborato G03bis) finalizzate 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. 3 e all'art. 5 del DI 1444/68, e di realizzazione delle relative opere e la proposta di compensazione per assicurare il bilancio economico complessivo.

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 alla disciplina urbanistica vigente.

Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della Lrc 16/04, in particolare tra i piani particolareggiati (comma 2 lettera a), di cui alla legge 1150/42, artt. 13 e 28. Inoltre il piano risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della Lrc 16/04 in quanto i proponenti proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi (fatta salva la quota di area pubblica, oggetto di riqualificazione) detengono oltre il 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi e a tale scopo hanno fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di provenienza di tale immobile (Tav. G06 - Titoli di proprietà).

Con riferimento alla variante al Prg, approvata con Dpgrc n.323/2004, l'area 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.

L'ambito 18, esteso all'intero quartiere, 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 14.070 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, rientrano la destinazione residenziale e quella commerciale previste.

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 residenziale e una nuova struttura commerciale per commercio al minuto, prevede anche nuove opere di urbanizzazione primaria e 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 e sport di 2.800 mq, una attrezzatura a verde pubblico destinata a forestazione urbana di mq 3.440, un'attrezzatura di interesse comune destinata a centro di aggregazione sociale di 1.2094 mq e un parcheggio pubblico di 1.081 mq, per complessivi 8.615 mq.

Le aree 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.

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 residenziale pari a 26.036,35 mc e una volumetria destinata ad attività commerciali pari a 1.860,54 mc per complessivi 27.896,89 mc. Tale volumetria prevista risulta contenuta nel volume massimo consentito di 28.140 mc (14.070 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 14.070. La volumetria riportata non ha

carattere prescrittivo e viene indicata ai fini del calcolo degli abitanti insediati e della relativa determinazione degli standard urbanistici di cui al DI 1444/68.

A tal proposito si ritiene utile precisare che il Piano in esame non ha valore di permesso di costruire e oggetto della presente adozione e della successiva approvazione è lo sviluppo plano-volumetrico degli interventi previsti, con l'approvazione della massima volumetria consentita nell'area pari a 28.140 mc. La successiva fase procedimentale, la cui istruttoria accerterà il calcolo delle volumetrie di progetto e che determinerà il rilascio del permesso di costruire, non potrà in ogni caso consentire una volumetria complessiva maggiore di quella massima ammissibile, oggetto della presente adozione.

Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche e da cedere all'Amministrazione deve corrispondere a quella prevista dall'art. 3 del DI 1444/68 - come integrato dall'art. 1.4 dell'allegato n. 1 della Lr 14/82, nella misura di 20 mq per abitante insediato - e dall'art. 5 nella misura dell'80% della Slp.

Per la destinazione residenziale, considerando, nel rispetto del medesimo articolo 3 del DI 1444/68, un rapporto di di 80 mc/ab per gli edifici esclusivamente residenziali e un rapporto di di 100 mc/ab per quelli che comprendono destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, la nuova popolazione prevista è pari a 293 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a 5.860 mq.

Per la destinazione commerciale l'art. 5 del DI 1444/68 stabilisce che nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. La struttura commerciale prevista nel piano prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a 563,80 mq. Ne discende un fabbisogno di spazi pubblici minimo pari a $80/100 \times 563,80 = 451,04$ mq. Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella seguente tabella.

| quote | parametro | slp | volume | abitanti | abitanti | abitanti | istruzione | int. comune | verde | parcheggi | totale | | |
|--------------------|-----------------|----------|------------|----------|----------|----------|------------|-------------|----------|-----------|--------|----------|----------|
| | | | mc | vol/80 | vol/100 | n | | | | | | mq | mq |
| art. 5 | commercio | 0,80 | 563,80 | | | | | 0,00 | 0,00 | 225,52 | 225,52 | 451,04 | |
| art. 3 | senza commercio | | 13.018,175 | 162,73 | | | | | | | | | |
| | con commercio | | 13.018,175 | | 130,18 | | | | | | | | |
| | tot. | | 26.036,35 | | | 293,00 | | | | | | | 5.860,00 |
| | residenze | 20 mq/ab | | | | | | | | | | | |
| | di cui: | | | | | | | | | | | | |
| | istruzione | 5 mq/ab | | | | | 1.465,00 | | | | | | 1.465,00 |
| int. comune | 2,5 mq/ab | | | | | | 732,50 | | | | | 732,50 | |
| verde e sport | 10 mq/ab | | | | | | | 2.930,00 | | | | 2.930,00 | |
| parcheggi | 2,5 mq/ab | | | | | | | | | 732,50 | | 732,50 | |
| tot. art. 3 | | | | | | | 1.465,00 | 732,50 | 2.930,00 | 732,50 | | 5.860,00 | |
| tot. | | | | | | | 1.465,00 | 732,50 | 3.155,52 | 958,02 | | 6.311,04 | |

A fronte del fabbisogno di attrezzature pubbliche, pari complessivamente a 6.311,04 mq, il piano prevede la realizzazione - e la relativa cessione delle aree - di una attrezzatura a verde e sport di 2.800 mq, una attrezzatura a verde pubblico destinata a forestazione urbana di mq 3.440, un'attrezzatura di interesse comune destinata a centro di aggregazione sociale di 1.2094 mq e un parcheggio pubblico di 1.081 mq, per complessivi 8.615 mq. Il piano quindi prevede la realizzazione e la relativa cessione di attrezzature pubbliche in misura superiore al minimo richiesto.

Tuttavia la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto. La dotazione del piano è ripartita tra attrezzature che rappresentano tre delle quattro tipologie previste dal DI 1444/68 - rimanendo scoperta la tipologia di attrezzature per l'istruzione. Tale circostanza comporta la necessità di operare una compensazione economica a congruaggio delle opere non realizzate. Come disciplinato all'art. 10 dello schema di convenzione presentato, si assumono per il calcolo i costi unitari, determinati in via parametrica opportunamente aggiornati.

Nella tabella d) che segue si riportano per le quattro tipologie di attrezzature di cui al DI 1444/68, le superfici previste nel piano e i relativi costi parametrici in termini di differenza (in più o in meno) rispetto alla quota dovuta.

tab.d)

| tipologia delle urbanizzazioni | fabbisogno | superfici previste dal piano | differenza | costo parametrico differenza |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|
| | mq | mq | mq | € |
| istruzione | 1.465,00 | 0,00 | -1.465,00 | -797.326,25 |
| interesse comune | 732,50 | 1.294,00 | 561,50 | 111.738,50 |
| verde | 3.155,52 | 6.240,00 | 3.084,48 | 429.637,22 |
| parcheggio a raso | 958,02 | 1.081,00 | 122,98 | 18.353,54 |
| | 6.311,04 | 8.615,00 | 2.303,96 | -237.596,99 |

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per le attrezzature destinate con tipologia a interesse comune, verde e parcheggi calcolati parametricamente e rispettivamente pari a € 111.738,50; € 429.637,22 e € 18.353,54 viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia istruzione rimasta scoperta e pari a € 797.326,25. 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 si determina una quota da prevedere in monetizzazione calcolata al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati e pari a € 237.596,99.

Lo schema di convenzione presentato dal Proponente ne disciplina le modalità di calcolo e gli impegni assunti per la corresponsione di tale importo al Comune di Napoli.

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali.

Per le destinazioni residenziali il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali va effettuato nel 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....".

L'insediamento residenziale con una volumetria complessiva di 26.036,35 mc richiede una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a $26.036,35/10 = 2.603,63$ mq. Il PUA prevede che i parcheggi pertinenziali relativi agli edifici residenziali siano collocati al livello interrato degli edifici per una superficie di mq 3.443,60. E' anche prevista una quota di parcheggi pertinenziali a raso per una superficie di mq 170,50 che porta la dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali per la parte di residenza a 3.614,10 mq che soddisfa ampiamente la dotazione minima richiesta.

Per la funzione commerciale, essendo la struttura definita come una semplice aggregazione di negozi di vicinato secondo la legge regionale 1/2014 non ne discende un diretto obbligo di prevedere spazi per parcheggi, se non nella misura del già citato art. 41-sexies della L. 1150/42. Data la volumetria commerciale pari a 1.860,54 mc la dotazione minima di superfici da destinare a parcheggi è pari a 186,05 mq. A fronte di tale fabbisogno il PUA prevede spazi destinati a parcheggio a servizio delle attività commerciali per una superficie pari a mc 1.057. Le verifiche svolte sono riassunte nella seguente tabella e).

tab. e)

| | indice | volume mc | dotazione minima mq | superfici previste dal piano | | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | | | interrate | a raso | totale | |
| | | | | mq | mq | mq | |
| residenze | | | | | | | |
| art. 41 sexies L.1150/42 | UMI1 | 12.594,25 | 1.259,43 | 1.600,75 | 108,00 | 1.708,75 | |
| | UMI2 | 13.442,10 | 1.344,21 | 1.842,85 | 62,50 | 1.905,35 | |
| | 1 mq/10 mc | 26.036,35 | 2.603,64 | 3.443,60 | 170,50 | 3.614,10 | |
| commercio | | | | | | | |
| art. 41 sexies L.1150/42 | UMI 11 | 1 mq/10 mc | 1.860,54 | 186,05 | 1.057,50 | 0,00 | 1.057,50 |
| art. 41 sexies L.1150/42 | attrezzatura sportiva | 1 mq/10 mc | 755,80 | 75,58 | 0,00 | 129,00 | 129,00 |
| | centro sociale | 1 mq/10 mc | 1.100,70 | 110,07 | 0,00 | 91,00 | 91,00 |

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è assicurata, infine, anche per le due attrezzature pubbliche previste. Nel ricordare che esse sono comunque servite dal previsto parcheggio pubblico di 1.081 mq, le volumetrie presenti (755.80 mc per l'attrezzatura sportiva e 1.100,70 mc per il centro sociale) determinano una superficie minima da destinare a parcheggi - nel rispetto della L. 1150/42 come modificata dalla L. n. 122/1989 - rispettivamente di 75,58 mq e di 110,07 mq. Le superfici destinate a parcheggio a servizio delle due suddette attrezzature, rispettivamente di 129 mq e 91 mq, soddisfano quanto richiesto dalla normativa vigente.

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. 02 del 05.08.2019 (cfr. all. 2). I pareri allegati riporteranno pertanto la dicitura "all. 2-x" dove la x indica il numero del singolo allegato.

Sulla opportunità di prevedere nel PUA una attrezzatura di interesse comune destinata a centro sociale, si è ritenuto opportuno richiedere in Conferenza dei Servizi il parere del Servizio Politiche di inclusione sociale indicato quale servizio competente dal Servizio Programmazione Sociale e Politiche di welfare. Il parere tuttavia non è pervenuto ed anche il sollecito non ha registrato alcun riscontro. Pertanto la mancata comunicazione del parere si è ritenuta equivalente ad assenso senza condizioni ai sensi del comma 4 dell'art. 14bis della Legge 241/90.

Sui temi dell'accessibilità, il Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi ha esaminato il Pua nelle susseguenti versioni progettuali oggetto delle diverse conferenze di servizi svolte sulle precedenti versioni progettuali e fornendo, di volta in volta, indicazioni progettuali, formulando osservazioni e prescrizioni che hanno contribuito alla definitiva stesura del progetto di piano. Nel parere contenuto nella nota PG/706042 del 01.08.2018 (all. 2-4) permane la prescrizione di non utilizzare per la viabilità interna al parco il battuto di tufo ma assicurare che il progetto presenti "...caratteristiche prestazionali tali da sopportare i carichi veicolari dei mezzi di soccorso e di quelli destinati alla manutenzione delle aree verdi...". Tale prescrizione dovrà essere ottemperata in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Si precisa che, riguardo alla viabilità primaria costituita dalla via Mario Palermo, il Servizio Strade, decoro urbano, grandi assi viari e sottoservizi nella nota PG/981477 del 12.11.2018 (all.2-1) comunicava di non ravvisare proprie competenze.

In merito agli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale* il Servizio Mobilità sostenibile, nel parere espresso nella nota PG/828312 del 26.09.2018 (all.2-16) ribadisce la prescrizione di non prevedere in nessun caso alcun accesso dalla via Mario Palermo mentre ritiene necessario che nella documentazione progettuale di piano sia inserito uno studio trasportistico al fine di valutare "...le possibili influenze che il nuovo insediamento potrebbe avere sulla viabilità principale...". A seguito della presentazione da parte del Proponente delle modifiche e integrazioni richieste al piano, il Servizio Mobilità sostenibile, nella nota PG/295319 del 29.03.2019 (all.2-20), non rilevando dall'esame dello studio trasportistico presentato "...influenze dei volumi di traffico generati dal nuovo insediamento sulla fluidità della circolazione della viabilità principale..." esprime parere favorevole.

In merito alla presenza delle *attività commerciali* il Servizio Commercio al dettaglio, Artigianato e Made in Naples con nota PG/889615 del 15.10.2018 (all. 2-11), ha espresso il proprio parere

favorevole alla previsione dell'intervento commerciale subordinando l'esercizio delle attività al possesso di apposito titolo abilitante.

Il Servizio Sportello Unico Attività Produttive, con nota PG/918932 del 23.10.2018 (*all. 2-13*) faceva rilevare che la struttura commerciale prevista nel piano non è da considerarsi struttura per la media distribuzione. *"...La struttura commerciale prevista è costituita da un'aggregazione di diversi esercizi commerciali, segnatamente 8 esercizi di vicinato, ciascuno dotato di servizi igienici indipendenti..."*.

La struttura commerciale pertanto non appare identificabile come centro commerciale ai sensi della normativa vigente. La nota conclude configurando per l'esame delle successive fasi progettuali relative alle attività commerciali la collaborazione con il Servizio Commercio per il rilascio dei titoli abilitativi.

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.

In merito agli aspetti relativi agli *impianti idrici e fognature* il Servizio Ciclo integrato delle acque con la nota PG/826181 del 25.09.2018 (*all. 2-8*), esprime il parere favorevole al progetto preliminare presentato. Riporta poi una serie di osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni che riguardano le successive fasi progettuali.

Per quanto riguarda la *illuminazione pubblica*, il Servizio Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica ha espresso parere favorevole con nota PG/822714 del 25.09.2018 (*all.2-7*).

Alla nota vengono allegati *".....gli indirizzi e le prescrizioni operative aggiornate per la progettazione delle nuove porzioni di impianto pubblico, ovvero quelle a servizio della piazza pubblica e della nuova viabilità pubblica...."*. Si fa osservare che nella versione progettuale in esame la piazza prevista non è pubblica ma rimane di proprietà privata rimanendo uno spazio di pertinenza delle attività commerciali e assoggettata, in convenzione, all'uso pubblico.

In merito agli aspetti relativi alla *riqualificazione del verde pubblico* stradale lungo via Palermo, il Servizio Demanio e Patrimonio pur sollecitato non ha fatto pervenire un proprio parere al riguardo. Tuttavia si fa rilevare che nel precedente procedimento era stato comunicato con nota PG/239451 del 18.03.2016 (*all.2-3*) il nulla osta alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione demandando al competente servizio *Verde della città* l'individuazione delle modalità procedurali e operative in merito.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla progettazione delle aree a verde pubblico, il *Servizio Verde della città* nella nota PG/760802 del 03.09.2018 (*all. 2-5*) ha espresso il proprio parere favorevole con osservazioni che riguardano la successiva fase relativa al progetto definitivo.

Il Servizio PRM Strade e Grandi assi viari e sottoservizi, nella nota PG/981477 del 12.11.2018 (*all.2-1*) osserva che *".....all'interno del perimetro di intervento del PUA proposto non rientrano strade appartenenti alla rete della viabilità primaria...."*. Pertanto ritiene che il piano *".....non necessita di alcun parere dello scrivente servizio"*.

Il Servizio Attività tecniche della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio ha espresso parere favorevole con osservazioni con nota PG/892622 del 15.10.2018 del (all.2-12). In merito alle osservazioni formulate dal servizio tecnico della Municipalità è utile precisare che nessuna gestione viene affidata al Proponente. All'art. 2 dello schema di convenzione è previsto che il Proponente si fa carico della "*...manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle aree verdi soggette all'intervento di forestazione. Tale ordinaria e straordinaria manutenzione di impianti e del patrimonio vegetale orizzontale e verticale avrà durata di anni 5 e dovrà essere concordata con il servizio comunale competente...*".

In merito alla previsione dell'*attrezzatura sportiva*, il servizio PRM Impianti sportivi, nella nota PG/862732 del 05.10.2018 (all.2-9), ha espresso parere favorevole con osservazioni e prescrizioni da ottemperare nella successiva redazione del progetto definitivo.

Per quanto attiene agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Controlli ambientali, con nota PG/142949 del 14.02.2019 (all.2-2), ha espresso parere favorevole con osservazioni e prescrizioni relative alla necessità di presentazione di una serie di elaborati da redigere in sede di progettazione definitiva delle opere.

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* è pervenuto il parere favorevole del Servizio Difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa, con nota PG/879425 del 11.10.2018 (all.2-10).

Per quanto attiene agli *aspetti edilizi*, il servizio Sportello unico Edilizia privata con nota PG/930226 del 25.10.2018 (all. 2-18) richiedeva modifiche e integrazioni al piano in materia di norme tecniche di attuazione, di distanze tra gli edifici, di parcheggi pertinenziali e di elaborazioni grafiche.

Sulla base delle modifiche e integrazioni presentate dal Proponente e finalizzate ad ottemperare alle prescrizioni dettate, il SUEP ha espresso parere favorevole con osservazioni con nota PG/507762 del 10.06.2019 (all. 2-21).

In merito agli *aspetti sanitari*, il Servizio Igiene e sanità pubblica dell'Asl Napoli 1 con nota n. 2118/SISP del 23.10.2018 acquisita al PG/921429 del 23.10.2018 del (all.2-14) ha espresso parere favorevole al piano con la raccomandazione di valutare la necessità di una eventuale bonifica. Al riguardo è utile precisare che in convenzione l'art. 23 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente disciplina le indagini preliminari da svolgere e le relative modalità.

Sugli aspetti riguardanti l'assetto idrogeologico l'*Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale*, con nota n. 8410 del 19.09.2018 acquisita al PG/813772 del 21.09.2019 (all. 2-6) esprime parere favorevole con osservazioni e prescrizioni che riguardano le successive fasi progettuali e che qui sinteticamente si riportano: la necessità di prevedere idonei sistemi di tutela delle acque superficiali e di applicare un uso razionale di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile e il recupero delle acque piovane.

Infine, in merito agli aspetti relativi alla *compatibilità sismica*, la Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli con nota n. 2018.0723868 del 15.11.2018, acquisita al PG/1063494 del 06.12.2018 (*all. 2-15*) ha confermato il parere favorevole di compatibilità sismica già espresso - sulla precedente versione del PUA - con nota prot. n. 438686 del 28.06.2016 ".....*in quanto le variazioni apportate al progetto.....non mutano la compatibilità geologica e geomorfologica del sito in oggetto*".

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 sul quale è stato acquisito il competente parere del Servizio Sportello unico Edilizia privata che con nota PG/930258 del 25.10.2018 (*all. 2-17*) formulava osservazioni e richiedeva modifiche e integrazioni ritenute necessarie prima dell'adozione del piano. A seguito delle modifiche prodotte dal Proponente il SUEP rilasciava il parere favorevole con nota PG/238308 del 13.03.2019 (*all. 2-19*). Il parere contiene osservazioni che riguardano, tra l'altro, la necessità di estendere, ai fini dell'approvazione del PUA, la relazione notarile nei confronti di eventuali coniugi comproprietari degli immobili oggetto di intervento.

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 delle opere previste - *elaborato 51-U15 - Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico* redatto sulla base della Tariffa Opere Pubbliche Regione Campania 2018, è pari complessivamente a € 1.953.023,75 con un valore lordo da Quadro economico pari a € 2.358.204,90 ed è così suddiviso (tabb. e) e f):

tab. e)

| Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard DM 1444/68 | superficie | Costo stimato dal proponente | costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2019 | costo parametrico indicizzato | valore lordo QE |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| | mq | € | €/mq | € | € |
| centro di aggregazione sociale | 1.294,00 | 442.911,28 | 142,14 | 183.929,16 | 534.787,52 |
| attrezzature sportive e verde di quartiere | 2.800,00 | 539.169,57 | 99,49 | 278.572,00 | 650.982,07 |
| verde di quartiere - forestazione | 3.440,00 | 444.876,36 | 99,49 | 342.245,60 | 537.205,46 |
| parcheggio pubblico | 1.081,00 | 199.265,09 | 106,60 | 115.234,60 | 240.611,54 |
| totale attrezzature da standard | 8.615,00 | 1.626.222,30 | | 919.981,36 | 1.963.586,59 |

tab. f)

| Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive | superficie | Costo stimato dal proponente | costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2019 | costo parametrico indicizzato | valore lordo QE |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| | mq | € | €/mq | € | € |
| riqualificazione fascia di verde quinta ecologica | 2.340,40 | 171.455,22 | 71,07 | 166.332,23 | 207.019,70 |
| marciapiede su via Madonnelle | 100,00 | 10.884,59 | 71,07 | 7.107,00 | 13.147,17 |
| viabilità pubblica | 840,00 | 144.461,64 | 177,67 | 149.242,80 | 174.451,44 |
| | 3.280,40 | 326.801,45 | totale | 322.682,03 | 394.618,31 |
| totale urbanizzazioni primarie | 4.361,40 | 526.066,54 | | 437.916,63 | 635.229,85 |
| totale urbanizzazioni secondarie | 7.534,00 | 1.426.957,21 | | 804.746,76 | 1.722.975,05 |
| totale urbanizzazioni | 11.895,40 | 1.953.023,75 | | 1.242.663,39 | 2.358.204,90 |

In conclusione il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare stimato dal Proponente e pari a € 1.953.023,75 risulta maggiore rispetto a quello 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 – luglio 2019), pari a € 1.242.663,39.

Come in precedenza illustrato in tema di soddisfacimento degli obblighi dettati dal DI 1444/68, a compensazione della quota di attrezzatura per l'istruzione rimasta scoperta, si determina la corresponsione di un importo pari a € 237.596,99 che il Proponente versa con le modalità stabilite in Convenzione.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001, si rileva che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi e dell'importo della monetizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, risulta maggiore degli oneri dovuti il cui importo stimato è pari a € 125.000 (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).

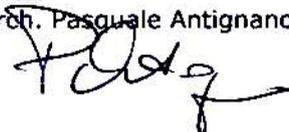
Pertanto si ritiene che lo schema di convenzione proposto risulti rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte del Proponente, degli obblighi relativi alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 e 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.

Sottoscritta digitalmente da
Il Dirigente
arch. Massimo Santoro

Il RdP
arch. Pasquale Antignano



La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 7/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD).