

A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale
DIPARTIMENTO DI NAPOLI

ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10.04.2007
MINISTERO INFRASTRUTTURE - REGIONE CAMPANIA - COMUNE DI NAPOLI - A.C.E.R.

COMUNE DI NAPOLI
AREA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E NUOVE CENTRALITA'

**INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI N.124 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E
RELATIVE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE NEL QUARTIERE SOCCAVO - NAPOLI**

PRELIMINARE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
EX SUB AMBITO 1 PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO - SOCCAVO
CUP: B69C08000190005





Titolo: PRELIMINARE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) BOOK A3	Elab. n°	Emissione	Revisione	Revisione
		0	04	-
		Data	Data	
Scala: -		luglio 2020	dicembre 2020	-

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO: arch. Paola Cerotto	IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: ing. Giovanni De Carlo
---------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE: COMUNE NAPOLI arch. Elisabetta Nulveni ing. Gianluca Buonocore ing. Roberta Catapano geom. Luigi La Rocca	A.C.E.R. Dipartimento di Napoli arch. Angelo Colonna ing. Luigi Ghezzi geom. Giovanni Fedele	REGIONE CAMPANIA geom. Luciano Colantuono
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

SUPPORTO STRUMENTALE ALLA PROGETTAZIONE:
SINTEC s.r.l.

 COMUNE DI NAPOLI	<u>PRELIMINARE DI PUA</u>		DATI IDENTIFICATIVI	
	ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		RELAZIONE GENERALE	
			Codice file REL.01	
			Revisione	04
			Data	18/12/2020
			Pagina 1 di 19	

 COMUNE DI NAPOLI	<u>PRELIMINARE DI PUA</u>		DATI IDENTIFICATIVI	
	ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		RELAZIONE GENERALE	
			Codice file REL.01	
			Revisione	04
			Data	18/12/2020
			Pagina 2 di 19	


ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007
INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED
ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
(SUB-AMBITO 1 PRU SOCCAVO)

PRELIMINARE DI PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PUBBLICA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1.	PREMESSE.....	3
1.1	INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO	3
2.	INDIVIDUAZIONE DELL’AREA DI INTERVENTO	5
2.1	CARATTERISTICHE DELL’AREA DI INTERVENTO.....	6
2.2	ASSETTO PROPRIETARIO DELLE AREE	7
3.	IL PROGETTO DI PIANO	9
3.1	RAPPORTO DEL PIANO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	9
3.2	OBIETTIVI DEL PIANO.....	9
3.3	SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA.....	10
3.4	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	12
3.5	VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA IN RELAZIONE AGLI ALTRI INTERVENTI PREVISTI NEL PRU	14
4.	ASSOGGETTABILITÀ A VAS	17
5.	STIMA DEI COSTI E ATTUAZIONE DEL PIANO	18
5.1	STIMA DEL COSTO DELL’INTERVENTO EDILIZIO	18
5.2	STIMA DEL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI	18
5.3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL’INTERVENTO.....	19

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 3 di 19	

1. **PREMESSE**

Con la presente relazione si illustra la proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo relativo alla realizzazione di un intervento, di iniziativa pubblica, per la nuova edificazione di n. 124 alloggi di edilizia residenziale sociale, con annesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da realizzarsi nel Comune di Napoli – quartiere Soccavo sulle aree originariamente individuate, perimetrate e definite come sub-ambito 1, del Programma di Recupero Urbano di Soccavo di cui all’art. 11 della Legge 493/1993.

La proposta di preliminare di Piano Urbanistico Attuativo viene redatta in conformità al “*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*” del 11 febbraio 2008, emanato dal Dipartimento di Pianificazione Urbanistica (oggi Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa) del Comune di Napoli.

1.1 **INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO**

L’intervento per la realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale sperimentale e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel quartiere Soccavo, trae origine dall’Accordo di Programma sottoscritto in data 10 aprile 2007 tra il Ministero delle Infrastrutture, da un lato, e il Comune di Napoli, la Regione Campania e lo IACP di Napoli, dall’altro, avente ad oggetto “*Accordo di programma per la realizzazione di interventi speciali finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui all’articolo 1, comma 3, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito con la legge 26 luglio 2005, n. 148 come integrato dall’articolo 2, comma 3, del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23 convertito con legge 3 marzo 2006, 86, nel Comune di Napoli*”.

Oggetto dell’Accordo di Programma, è la realizzazione di due distinti interventi, definiti all’epoca di sottoscrizione dell’Accordo come appresso riportato:

- intervento di nuova edificazione di 124 alloggi, nell’ambito del territorio comunale ed annesse opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, per € 15.346.121,38;
- riqualificazione e recupero di immobili di proprietà comunale, nel centro storico e in periferia, per un totale di 66 alloggi, per € 6.346.652,62.


Il costo complessivo, inizialmente stimato, dei due interventi era dunque pari ad € 21.692.774,00. Importo, questo finanziato nella misura del 50% con contributo statale, mentre il restante 50% è posto a carico degli altri sottoscrittori dell’accordo di programma Regione Campania, Comune di Napoli e IACP Napoli.

Per coerenza con gli importi indicati negli atti successivi, è bene evidenziare a tal proposito, che successivamente alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma, a seguito della richiesta del Comune di Napoli di stralciare dalla riqualificazione e recupero degli immobili di proprietà comunale l’edificio in Vicolo Maiorani, 47, a fronte della riduzione dell’intervento a € 6.243.541,50, da quello proposto di € 6.346.652,62, il Ministero ha rideterminato il finanziamento da assegnare in € 10.794.831,44, riducendolo della metà della minore spesa conseguita. Restano inalterati gli importi finanziati dagli altri soggetti aderenti all’iniziativa.

L’atto prodromico alla sottoscrizione del sopra citato Accordo di Programma è stata la deliberazione di Giunta Comunale n. 1360 del 5 aprile 2007.

Nella predetta delibera si precisa, tra le altre cose, quanto segue:

- che è stata acquisita la disponibilità dello IACP di Napoli a partecipare, mettendo a disposizione i suoli di sua proprietà, risolvendo al riguardo i residui problemi sulla disponibilità effettiva e sul possesso degli stessi. In tal senso Il Consiglio di Amministrazione ha già deciso con delibera n. 58/807 del 20/03/2007, con la quale ha anche impegnato l'importo di propria competenza, pari ad € 2.500.000,00;

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 4 di 19	

- che relativamente agli altri suoli necessari alla realizzazione del programma, Il Demanio ha già espresso la propria disponibilità a cedere, dietro opportuno compenso, i suoli di proprietà rientranti nell'area oggetto di intervento;
- che l’intervento di nuova edificazione nell’Ambito di Soccavo, per n. 124 alloggi, sul piano tecnico-amministrativo sarà definito con l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che l'Amministrazione predisporrà, per poter realizzare gli Interventi proposti, ad avvenuta stipula dell'Accordo di Programma; tale piano, in congruenza con gli interventi proposti, non risulterà In variante al P.R.G. vigente.
- che il citato PUA sarà predisposto congiuntamente ad una verifica di carattere generale sulle rimanenti aree assoggettate a Programma di Recupero Urbano, che tenga conto sia degli approfondimenti progettuali in corso (comprendenti le destinazioni d'uso ed il dimensionamento), sia dell'equilibrio economico-finanziario degli altri sub-ambiti del PRU di Soccavo;
- che il suddetto PUA dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle residenze, anche la realizzazione delle attrezzature secondarie, ai sensi del Decreto n. 1444 del 02.04.1968, e delle opere di urbanizzazioni primarie.
- che la spesa relativa alle suddette opere di urbanizzazioni primarie è stata determinata, in via preventiva, in € 2.585.000,00 ed è stata inserita nel quadro economico complessivo dell'intervento speciale proposto.
- che l'effettiva consistenza e la spesa relativa alle suddette opere di urbanizzazione primarie e secondarie sarà determinata a seguito della definizione del citato PUA e in ogni caso la sua copertura finanziaria sarà garantita all'Interno del costo complessivo dell'intervento proposto.


Quanto sopra rappresenta in estrema sintesi il contesto tecnico-amministrativo e di accordi preliminari tra gli Enti coinvolti entro il quale deve essere inquadrato il preliminare di PUA oggetto della presente relazione illustrativa.

Successivamente alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma veniva costituito con determinazione dirigenziale n. 33 del 22.10.2007 un gruppo di progettazione inter-istituzionale composto dai professionisti dipendenti del Comune di Napoli, della Regione Campania e del IACP di Napoli, ad oggi ancora operativo, così come ridefinito con disposizione dirigenziale n. 13 del 21.11. 2019, ed estensore del presente preliminare di Piano Urbanistico Attuativo.

L’intervento di nuova edificazione di 124 alloggi nell’ambito del territorio comunale ed annesse opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, previsto dall’Accordo di Programma non si è, tuttavia, sino ad oggi concretizzato.

All’approvazione, in linea tecnica del preliminare del PRU/PUA del Sub-Ambito 1 di Soccavo relativo all’intervento di Nuova Edificazione per n. 124 alloggi articolato in due stralci funzionali, intervenuta con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1059 del 22.07.2009, non sono, tuttavia, seguiti i provvedimenti e gli atti successivi per la definitiva approvazione e adozione del PUA da parte dell’Amministrazione Comunale, secondo quanto disposto dalla L.R. 16/2004.

La causa che ha impedito in questi anni l’avvio dell’intervento in parola è da ricercarsi principalmente nell’indisponibilità dei suoli rientranti nell’ambito di intervento. Gran parte dei suoli ricadenti nella perimetrazione del PRU di Soccavo risultano di proprietà dell’Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Napoli. Nondimeno, le procedure tese al trasferimento al Comune di Napoli della proprietà di detti suoli, già avviate con il Protocollo d’Intesa tra la Regione Campania, il Comune di Napoli e l’I.A.C.P. Napoli, sottoscritto il 22 aprile 2004, non sono state finalizzate per varie problematiche, tra le quali anche l'esistenza di procedure giudiziarie avviate dall'I.A.C.P. Napoli contro soggetti terzi che rivendicavano il possesso di numerose particelle catastali rientranti nel P.R.U nonché la definizione dell’assetto patrimoniale in relazione alle strutture comunali del Polifunzionale e del plesso scolastico G. Fortunato già insistenti su tali suoli.

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 5 di 19	

In tempi recenti (a partire dalla seconda metà del 2017), essendo ancora forte l'intendimento dell'Amministrazione Comunale di dare corso alle attività inerenti l'attuazione del PRU di Soccavo, il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Napoli si è fatto parte attiva, in uno con la Regione Campania e lo I.A.C.P. Napoli, per addivenire alla conclusione delle attività tese al trasferimento dei suoli ancora in proprietà dell'Istituto e per dare corso in tempi rapidi alla realizzazione dei 124 alloggi di edilizia sociale del sub ambito 1 del PRU.

L'intensa attività tecnica ed amministrativa posta in essere ha permesso di conseguire due importanti risultati aventi specifico rilievo ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al già citato Accordo di Programma del 10 aprile 2007.

In primo luogo, si è addivenuto ad un aggiornamento degli accordi di cui al già citato Protocollo di Intesa del 2004 per il trasferimento dei suoli, stralciando le aree ancora oggetto di procedure giudiziarie volte alla rivendica del possesso nei confronti di terzi che hanno occupato e realizzato abusi edilizi. Tali nuovi accordi sono stati approvati dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 30 luglio 2019 e sono attualmente in corso di finalizzazione gli atti e i procedimenti amministrativi prodromici al definitivo trasferimento di detti suoli.

In secondo luogo, in data 15 aprile 2020 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra Regione Campania e Comune di Napoli per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e Programmi di Recupero Urbano nel comune di Napoli ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000. Nell'ambito del predetto Accordo di Programma sono stati rimodulati anche i finanziamenti relativi all'intervento di realizzazione di n. 124 alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo. In particolare, i finanziamenti dell'intervento in oggetto sono stati rimodulati come indicato in Tabella 1.

Intervento per la realizzazione di n. 124 alloggi di nuova costruzione e urbanizzazini primarie e secondarie nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo	€ 7.084.824,38	MIT	Accordo di Programma 10 aprile 2007
	€ 5.846.387,00	Regione Campania	
	€ 2.500.000,00	ACER	
	€ 2.500.000,00	Comune di Napoli	
Ulteriore contributo per realizzazione asilo nido nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo	€ 700.000,00	Regione Campania	Fondi PRU - Modulo B
Ulteriore contributo per urbanizzazioni primarie e secondarie nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo	€ 436.018,00	Regione Campania	
TOTALE FINANZIATO	€ 19.067.229,38		

Tabella 1 – Accordo di Programma 15 aprile 2020 – Rimodulazione finanziamento.

A conclusione del presente paragrafo, è bene evidenziare che in attuazione dell'art. 3 comma 4 della L.R. n. 1 del 18/01/2016, con Delibera di Giunta Regionale n. 226 del 18/05/2016 è stato approvato il Regolamento recante il riordino degli Istituti Autonomi per le Case Popolari con l'istituzione dell'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale, nonché lo Statuto della predetta Agenzia. Pertanto, a far data dal gennaio 2020, l'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (A.C.E.R.) è subentrata in tutti i rapporti giuridici dei disciolti Istituti, tra cui anche quelli qui richiamati e posti a presupposto dell'attuazione dell'intervento in questione.

2. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il presente piano urbanistico attuativo è ubicato nel quartiere Soccavo in un'area inserita nell'ambito denominato "Ambito n. 1 Rione Traiano – Soccavo" e disciplinato dall'art. 126 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Terza – Disciplina d'Ambito del PRG del Comune di Napoli.

Secondo gli intendimenti iniziali, di cui alla citata deliberazione di Giunta Comunale n. 1360 del 5 aprile 2007, l'area di intervento per la realizzazione dei 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e annesse urbanizzazioni primarie e secondarie, veniva ad identificarsi con il perimetro originario del sub-ambito 1 del PRU di Soccavo.

Con la presente proposta preliminare di PUA, il lotto di intervento viene ridefinito così come indicato in Figura 1.


	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 6 di 19	



Figura 1 – Individuazione dell'area di intervento.


Per la ripermimetrazione dell'area di intervento si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- introduzione della fascia di rispetto cimiteriale, da destinarsi all'ampliamento del Cimitero di Soccavo, così come previsto dal piano cimiteriale comunale;
- indisponibilità di parte delle aree del sub-ambito 1 del PRU di Soccavo, con particolare riferimento a quelle ricomprese tra la via Catone e la linea della circumflegrea, in quanto ancora oggetto di procedure giudiziarie volte alla rivendica del possesso nei confronti di terzi che hanno occupato e realizzato abusi edilizi e, pertanto, stralciate dagli accordi per il trasferimento dei suoli.

La contrazione della superficie disponibile per l'attuazione dell'intervento ha reso, inoltre, necessario il reperimento di ulteriori aree per il soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche (standard) di cui al D.M. 1444/1968 e ss.mm.ii., di cui si dirà nel dettaglio nel paragrafo 3.4. Tali ulteriori aree sono state individuate in stretta prossimità al lotto oggetto di intervento, in corrispondenza della porzione nord del sub-ambito 2 del PRU di Soccavo.

2.1 CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento, per una superficie territoriale complessiva di 36.000,00 m², è in definitiva costituita da due lotti distinti. Il primo, per una superficie territoriale di 29.500,00 m², ricadente nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo, dove nel disegno di piano trovano collocazione le residenze e gran parte urbanizzazioni primarie e secondarie. Il secondo, per una superficie territoriale di 6.500,00 m², ricadente nel sub-ambito 2 del PRU di Soccavo, dove è

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file REL.01	
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 7 di 19	

collocata parte residuale degli standard destinati a verde pubblico e a parcheggio pubblico, necessari a soddisfare il fabbisogno connesso all’insediamento residenziale di cui al sub-ambito 1.

Il primo lotto è compreso in un ambito urbano densamente edificato e risulta, sostanzialmente, definita nella direzione est/ovest dalla via Padula-via Tarquinio Prisco e via Pia, mentre, nella direzione nord/sud, dalla via Catone-via Simonetti, dal viale Traiano-via Adriano e dalla linea della Circumflegrea. Il secondo lotto è delimitato a nord da via Marco Aurelio e Viale Traiano e si estende a sud lungo le aree disponibili a ridosso degli insediamenti residenziali già presenti.

Nel periodo successivo al terremoto del 1980 su gran parte dell’area furono ubicati delle unità prefabbricate destinate all’accoglienza temporanea delle persone sfollate per i danni derivanti dall’evento sismico. L’area presenta ancora le urbanizzazioni provvisorie a rete derivanti da tale insediamento emergenziale, ma non sono più presenti i moduli prefabbricati né altri manufatti architettonici. La stessa si presenta attualmente incolta ed in stato di abbandono da diversi anni. La vegetazione presente è rappresentata da pochi esemplari arbustivi spontanei.

Per quanto attiene ai caratteri geo-morfologici l’ex sub ambito 1 presenta una sostanziale stabilità del suolo, dal punto di vista sismico ricade in zona sismica di 2 categoria. Il suolo presenta una permeabilità media e con presenza di falde, priva di pericolosità idraulica o da frana. L’andamento altimetrico è omogeneo con lievi variazioni altimetriche, quindi pressoché pianeggiante.

Sull’area non sussistono vincoli archeologici né paesaggistici. Parte delle aree a verde sono classificate come “verde agricolo”. Parte delle aree individuate nel sub-ambito 2 sono sottoposte a tutela dal Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (delibera del comitato istituzionale n. 611/2012), per alto valore ambientale classe “Prati mediterranei subnitrofilo (incl. vegetazione mediterranea e submediterranea postcolturale)”.

Tutto il quartiere di Soccavo è intensamente urbanizzato così come tutta la zona al contorno dell’ambito del PUA.

Lo stesso è servito da una linea di trasporto su ferro (Circumflegrea con le stazioni di Rione Traiano, Soccavo, Piave) mentre la stazione denominata “Rione Traiano” è distante solo 500 m dai confini del sub ambito 1. Lo svincolo della tangenziale cittadina è posto invece ad una distanza di circa un chilometro.

Il sistema stradale esistente, integrato dal nuovo tracciato viario previsto lungo la direttrice nord-sud di progetto in particolare volto a determinare il collegamento necessario tra via Simonetti e via Adriano, si caratterizza per la creazione di una rete integrata di percorsi alternativi a quelli carrabili che attraversano il sub ambito longitudinalmente e trasversalmente connettendo i nuclei residenziali tra loro con le centralità esistenti e di progetto.

Nelle immediate vicinanze dell’area di intervento vi sono attrezzature di interesse pubblico di interesse a carattere urbano quale l’Università di Napoli “Federico II” con la sede di Monte Santangelo ed il Polifunzionale, situato tra via Adriano e viale Traiano, che funge da grande contenitore per funzioni socio-assistenziali, sportivo ricreative ed anche di tipo terziario commerciale.


Per maggiori dettagli, si rimanda agli elaborati di analisi di cui alla presente proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo.

2.2 ASSETTO PROPRIETARIO DELLE AREE

L’area di intervento è individuata al Catasto Terreni – sezione Soccavo – al foglio 125.

Tutte le aree interessate risultano di proprietà pubblica. In Tabella 2 è riportato l’attuale assetto proprietario delle aree.

In esecuzione degli accordi già richiamati al paragrafo 1.1 della presente relazione, l’ACER provvederà al trasferimento al Comune di Napoli delle particelle nn. 730, 897, 898, 899, 900, 911, 916, 917, 922, 939, 941, 950, 951, 1187, 1191, 1193, 1194, 1196, 1197, 1199, per una superficie complessiva di 20.055,00 m². Per effetto dei sopra


	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file REL.01	
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 8 di 19	

richiamati accordi tra le parti le particelle nn. 1192, 1195, 1198, 1200, per una superficie complessiva di 5001,00 m², resteranno, invece, nella proprietà dell’ACER, che in ogni caso autorizza l’attuazione dell’intervento.

Le particelle di proprietà del Demanio dello Stato nn. 330 e 745, per una superficie complessiva di 3.732,00 m², dovranno essere, infine, sottoposte a procedura espropriativa a seguito della dichiarazione di pubblica utilità conseguente la definitiva approvazione del presente Piano Urbanistico Attuativo.

DITTA	FOGLIO	P.LLA	SUPERFICIE [m²]	ANNOTAZIONI
DEMANIO DELLO STATO	125	330	2 846,00	Da espropriare
ACER	125	726	20,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	730	2 329,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
DEMANIO DELLO STATO	125	745	886,00	Da espropriare
ACER	125	897	2 545,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	898	194,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	899	10,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	900	17,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	911	44,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	916	341,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	922	65,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	917*	700,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019) Frazionare
ACER	125	939	1625,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	941*	3725,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019) Frazionare
ACER	125	950	49,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	951	25,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1187	5,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1191	72,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1192	962,00	
ACER	125	1193	2 396,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1194	1 413,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1195	3 500,00	
ACER	125	1196	751,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1197	807,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1198	73,00	
ACER	125	1199	2 942,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1200	466,00	

Tabella 2 – Assetto proprietario delle aree

	PRELIMINARE DI PUA		DATI IDENTIFICATIVI	
			RELAZIONE GENERALE	
			Codice file	REL.01
			Revisione	04 Data 18/12/2020
	ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		Pagina 9 di 19	

3. IL PROGETTO DI PIANO

3.1 RAPPORTO DEL PIANO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Come già evidenziato le aree in argomento sono assoggettate al Programma di Recupero Urbano ex art. 11 legge 493/93, giusta delibera di Giunta Comunale n. 5057/1997, la cui elaborazione, ai sensi della vigente Variante Generale, va condotta nel rispetto della disciplina della zona B (agglomerati urbani di recente formazione) – sottozona Ba (edilizia di impianto) nonché delle specificazioni, delle funzioni e dei limiti dimensionali ci cui all’art. 126 della parte III (disciplina d’ambito) delle Norme d’attuazione.

Il presente preliminare di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica è, pertanto, strutturato per conseguire la realizzazione dell’intervento di nuova edificazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale, e annesse urbanizzazioni primarie e secondarie, di cui all’accordo di programma del 10 aprile 2007, nel pieno rispetto della disciplina del PRU qui richiamata nonché delle determinazioni dell’Amministrazione Procedente di cui alla già citata deliberazione di Giunta Comunale n. 1360/2007.

Pur variando la modalità di attuazione, correlata nel caso alla presenza del finanziamento Ministeriale di cui al D.M. del 16 marzo 2006, il presente Piano va comunque inteso quale elemento di concretizzazione degli obiettivi posti dal Piano Regolatore Generale relativamente alle aree comprese nel PRU di Soccavo. In particolare, quello di ridefinire il sistema di relazioni tra il quartiere ed il suo contesto più ampio, di realizzare nuovi luoghi di centralità urbana, spazi pubblici e attrezzature, di realizzare residenze integrate a strutture per la produzione di servizi sociali e culturali, conseguendo il miglioramento degli accessi al quartiere mediante una rete continua di percorsi e spazi attrezzati e valorizzando, nel contempo, il suo collegamento con la rete su ferro.

Si riportano qui di seguito le specificazioni, le funzioni e i limiti dimensionali previsti per il PRU di Soccavo dal comma 4) dell’art. 126 delle Norme di Attuazione:


- Superficie fondiaria: 80.000 m²;
- Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 m³/m²;
- Volume massimo realizzabile: 285.000 m³
- Superficie per attrezzature di quartiere non inferiore a 214.000 m²;
- Superficie per viabilità 10.000 m².

È, inoltre, il caso di richiamare, per la valenza assunta nel caso di specie, anche i commi 4bis) e 5) del medesimo articolo: “4 bis) Fermo restando il dimensionamento delle attrezzature di quartiere, come riportato al punto d) del presente comma, il P.R.U. potrà modificarne la localizzazione in funzione di una organica configurazione urbanistica, e prevederne una realizzazione parziale, comunque non inferiore ai minimi di legge, conseguente alla fattibilità economica – finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U. – 5) Il P.R.U. deve prevedere la destinazione ad edilizia residenziale e edilizia residenziale speciale una quota tra il 20% e il 40% del volume massimo realizzabile conseguente alla fattibilità economica – finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U.”

3.2 OBIETTIVI DEL PIANO

L’insediamento residenziale proposto nel presente PUA si inserisce nell’area libera compresa tra la via Catone ed il viale Traiano. Il progetto si propone principalmente di ricucire le due maglie urbane costituite dagli isolati residenziali compresi tra la via Tarquinio Prisco e la via Catone attraverso la realizzazione di fabbricati di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), con annesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La porzione urbana in cui ricade il presente piano attuativo è caratterizzata dal tessuto edilizio conseguente all’intervento “Rione Traiano” varato nel 1958 dal Ministero LL.PP. sotto la guida del Comitato di Coordinamento per l’Edilizia Popolare (CEP). La principale connotazione del tessuto urbano è una matrice compositiva ordinata sia sotto

	PRELIMINARE DI PUA		DATI IDENTIFICATIVI	
			RELAZIONE GENERALE	
			Codice file	REL.01
			Revisione	04 Data 18/12/2020
	ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		Pagina 10 di 19	

il profilo geo-morfologico sia tipologico-distributivo, massimamente secondo il progetto urbanistico originario del prof. arch. M. Canino.

Questa zona è caratterizzata dalla mancanza di luoghi di socialità e di servizi così come tutta l’area di Soccavo identificata nell’ambito 1 del PRG. Difatti la Variante al PRG per le aree del P.R.U. di Soccavo, a fronte di una superficie fondiaria di 80.000 mq, prevede una superficie destinata ad attrezzature pari a non meno di 214.000 mq destinata a colmare il deficit di standards che tutto il quartiere di Soccavo presenta.

In linea con le previsioni della variante generale di PRG il sub-ambito 1 del PRU di Soccavo propone una sistemazione in cui il nuovo insediamento residenziale si integra in un contesto dove sono previsti un nuovo parco pubblico, aree scoperte per la socialità, nuove attrezzature collettive e parcheggi pubblici.

In esecuzione dell'Accordo di Programma del 2007 in quest'area saranno effettuati gli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori assoggettati a procedure esecutive di sfratto.

L'edilizia residenziale sociale ha l’obiettivo di garantire una più ampia offerta di alloggi di qualità a canone convenzionato, per tutte quelle categorie sociali di cittadini, che seppur fuori dai meccanismi di accesso all'edilizia residenziale pubblica, non hanno adeguata capacità economica per trovare nelle proposte del mercato immobiliare soddisfacimento al fabbisogno abitativo; ciò nel tentativo di costituire una risposta articolata che vede l'affermazione del concetto di casa inteso come insieme integrato "abitazione-servizi".

Scopo primario è quello di favorire un "mix sociale" prevedendo comparti abitativi caratterizzati, oltre che dalla quelli presenti in loco di edilizia convenzionata agevolata, anche da differenti regimi contrattuali di locazione conseguibili attraverso l’Housing Sociale descritto nei paragrafi precedenti.

3.3 SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA

La soluzione progettuale proposta, descritta nella presente relazione e negli elaborati grafici a corredo, si articola come appresso riportato:


- realizzazione di edifici di edilizia residenziale sociale, con annesse attività commerciali private (tra cui un locale de destinare a bar/attività culturali) e parcheggi pertinenziali a raso;
- realizzazione di nuova viabilità di accesso (pubblica e privata);
- realizzazione di un asilo nido;
- realizzazione di parco pubblico, con interventi di riforestazione urbana, sistemazione dell’area a verde attrezzato con inserimento di percorsi ciclo-pedonali e aree gioco;
- realizzazione di un parcheggio pubblico;
- realizzazione di una piazza pubblica, adeguatamente attrezzata in modo da costituire piacevole luogo di sosta e di socializzazione;

Elemento di forte rilievo del disegno di Piano è strada di collegamento tra via Simonetti e Via Adriano, rispondente all’esigenza di riconnettere il sistema dei percorsi alla stazione ferroviaria denominata “Traiano” che acquisisce infatti, con il ridisegno dei tracciati e degli spazi verdi, la centralità e la visibilità necessarie.

L’asilo nido previsto su via S. Simonetti determina una nuova centralità quale servizio rilevante all’interno del quartiere ed inoltre, risultando vicino alla stazione “Traiano”, ne valorizza la funzionalità di quest’ultima assumendone il beneficio per una maggiore accessibilità anche da altre zone del quartiere sia mediante la linea della Circumflegrea sia attraverso il neo-tracciato viario di collegamento tra la via Adriano e via Simonetti.

La previsione di una pista ciclabile che da via Simonetti si collega attraverso un percorso sinuoso ai margini del lotto di intervento al parco attrezzato di progetto, prospiciente via Adriano, caratterizzano altresì l’idea progettuale.

La dotazione di infrastrutture urbane è integrata, infine, dalla realizzazione nell’area di forma rettangolare regolare individuata nel sub-ambito 2 - compresa nei pressi di via Marco Aurelio e viale Traiano e in linea d’aria posta

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 11 di 19	

a 500 m dalla Università di Montesantangelo - di un'area destinata a verde pubblico e di un'altra sistemata a parcheggio pubblico a raso.

Le aree di parcheggio pubbliche a raso saranno realizzate con pavimentazioni drenanti e opportunamente ombreggiate e schermate mediante siepi e alberature.

Completa il tutto la riqualificazione della viabilità esistente di via Catone (in parte) e di via Tarquinio Prisco.

Elemento centrale del Piano proposto resta, tuttavia, la dotazione di Edilizia Residenziale Sociale. L’insediamento residenziale è articolato su cinque unità. Quattro edifici in linea ed uno a torre. I primi due edifici in linea trovano allocazione in prossimità di via Adriano interponendo un piccolo parco pubblico. Poi vi è una serie di parcheggi pertinenziali a raso dopodiché trovano posto tre edifici, due in linea ed uno a Torre, in prossimità di via Simonetti con interposto l’asilo nido prospiciente la via stessa. I quattro in linea presentano una giacitura che risulta trasversale rispetto ai lati lunghi dell’area, secondo un andamento per linea spezzata ricorrente nel quartiere. Il quinto fabbricato, localizzato al centro dell'area di intervento, rompe la omogeneità spaziale del lotto e con la propria configurazione a torre si rimarca come emergenza urbana insieme alle altre presenti in zona. L’edilizia proposta ben si inserisce nel contesto preesistente che rileva la presenza di ambedue le tipologie edilizie.


Al piano terra dei fabbricati, in conformità a quanto disposto dalla D.G.R. n. 279/2019, è prevista la dotazione di spazi ad uso pubblico in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva dell’edificio, per la creazione di un sistema-servizi, ovvero di servizi integrativi all’abitare per creare relazioni tra gli assegnatari, senso di comunità e condivisione di spazi e attività. Tali dotazioni di interesse comune consentiranno di offrire ai residenti luoghi di incontro e di socializzazione collegando attività a scala urbana ed altre rivolte alla sola residenza, legate tra loro da una tematica comune. In particolare il sistema-servizi saranno articolati in: servizi abitativi collaborativi (ovvero spazi, locali e dotazioni destinate in modo prevalente ai nuovi residenti che potranno utilizzarli per organizzare attività comuni e per il tempo libero), servizi locali e urbani (erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali sono servizi diurni per bambini e adolescenti per attività ricreative e di aggregazione con spazi/laboratori artistici ed artigianali e spazi per eventi culturali), servizi commerciali (piccole attività produttive artigianali o imprese sociali).

Negli spazi restanti al piano terra degli edifici possono essere previsti negozi di vicinato, per modeste attività compatibili con il sistema residenziale, quale elemento di completamento e di attrazione a supporto della fruizione degli ampi spazi pubblici previsti. Le funzioni residenziali e commerciali risultano connesse dagli ampi spazi pubblici attrezzati presenti, fortemente vocati alla socializzazione e allo sviluppo alle iniziative culturali e artistiche.

Il tutto integrato per curare il valore architettonico della piazza arricchendola con porticati o pergolati. Le pavimentazioni degli spazi pedonali sono trattati con attenzione alla comodità e sicurezza, ma anche per la gradevolezza e facilità di fruizione, usando materiali e tessiture che favoriscano la distinzione visiva delle diverse funzioni anche con l’uso di pavimentazioni drenanti per favorire la permeabilità dei suoli;

Le infrastrutture primarie garantiscono un maggiore benessere abitativo con una previsione in sede progettuale di:

- ombreggiature nelle zone destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli con gradevoli piazzole giardino ed almeno il 10 % dell’area lorda del parcheggio deve essere costituita da alberature idonee con siepi schermanti di altezza non inferiore ad 1 m per il perimetro dell’area;
- Raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche e rete di irrigazione aree a verde pubblico;
- Aree di stoccaggio materiali e gestione dei rifiuti domestici con la previsione di aree apposite destinate ad accogliere le strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti, fino alla possibilità di prevedere impianti di compostaggio;
- nelle aree pertinenziali residenziali sono previsti piccoli ecosistemi piantumati secondo gli indirizzi della bioclimatica, previsione di sistema di raccolta dell’acqua piovana da riutilizzare per la ricarica degli

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 12 di 19	

sciacquoni dei water e per l’innaffiamento delle aree verdi; dotazione di un arredo che renda possibili momenti di sosta e attrezzature gioco bambini e anziani.

Attenzione si pone sulla riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità dei suoli dove è previsto una superficie territoriale permeabile, al netto della viabilità esistente, non inferiore al 60 % della superficie di progetto, non meno del 30 % della superficie del lotto a verde, non meno del 40 % della superficie a verde disponibile alla copertura arborea.

3.4 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

In Figura 2 è riportato uno stralcio della Tavola EG.01 recante la zonizzazione morfologica-funzionale del presente preliminare di Piano Urbanistico Attuativo, così come determinata a valle del dimensionamento funzionale della soluzione progettuale proposta, condotto nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente di cui al paragrafo 3.1.

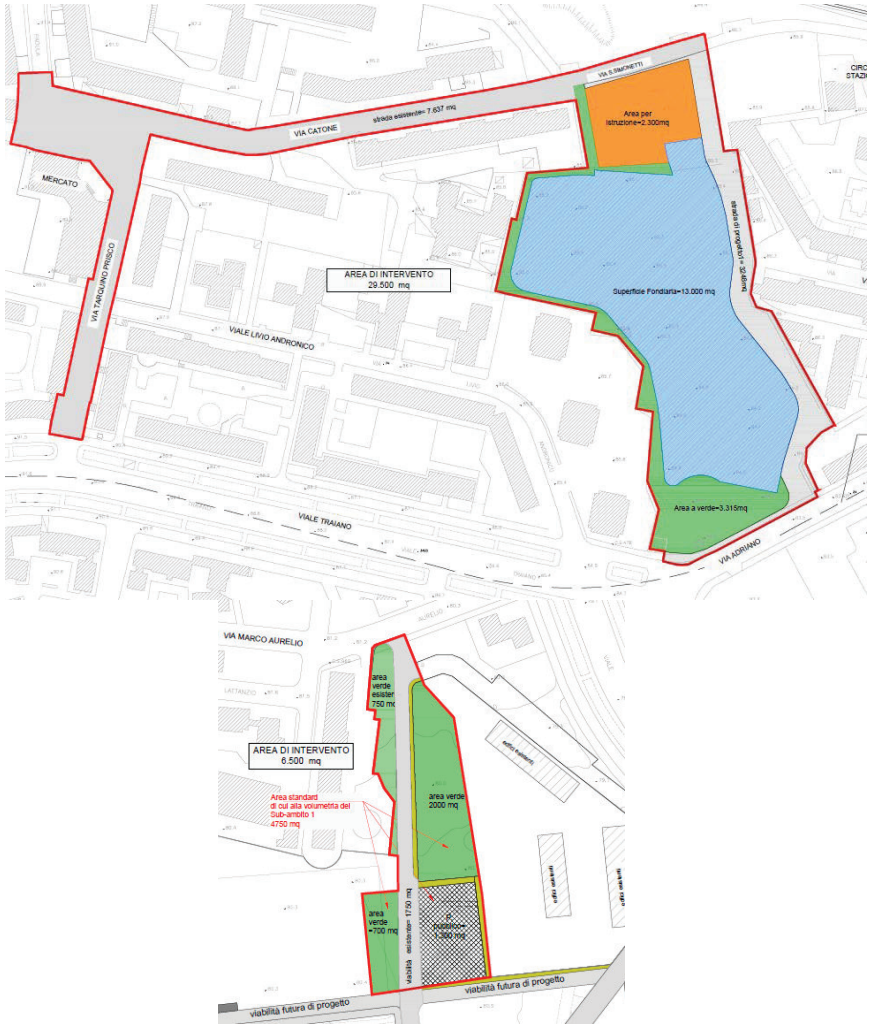



Figura 2 – Zonizzazione morfologica-funzionale del Piano.

	<div>PRELIMINARE DI PUA</div> <div>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</div>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file REL.01	
		Revisione 04	Data 18/12/2020
		Pagina 13 di 19	

In Tabella 3 è riportata la sintesi dei dati dimensionali del piano.

DIMENSIONAMENTO DI PIANO				
DESTINAZIONE FUNZIONALE		TOTALE	SUB-AMBITO 1	SUB-AMBITO 2
SUPERFICIE TERRITORIALE	[mq]	36 000	29 500	6 500
SUPERFICIE FONDIARIA	[mq]	13 000	13 000	0
SUPERFICIE STANDARD	[mq]	10 365	5 615	4 750
STRADE ESISTENTI DA RIQUALIFICARE	[mq]	9 387	7 637	1 750
STRADA DI PROGETTO	[mq]	3 248	3 248	

Tabella 3 – Sintesi dati dimensionali del piano.

Per una superficie fondiaria di 13.000 m², considerato che l’indice di fabbricabilità fondiario massimo è pari a 3,5 m³/m² (cfr. paragrafo 3.1), nella presente proposta preliminare di PUA, si ha che **la volumetria massima prevedibile è pari a 45.500 m³**, cui corrisponde un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1.26 m³/m².

Il comma 3 dell’articolo 3 del D.M. 1444/1968 recita *“Ai fini dell’osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)”*.

Nel caso di specie, atteso che è prevista la realizzazione per alcuni dei corpi di fabbrica di attività commerciali e servizi collettivi, si assume quale consumo volumetrico teorico il valore di 100 mc/ab per i fabbricati denominati A, C, E e bar, mentre per i fabbricati denominati B e D si assume quale consumo volumetrico teorico il valore di 80 mc/ab, il tutto come esplicitato in tabella.

	VOLUME (MC)	ABITANTI (100 MC)	ABITANTI (80 MC)
EDIFICIO A	10168	102	-
EDIFICIO B	9860	-	123
EDIFICIO C+BAR	14229	142	-
EDIFICIO D	4791	-	60
EDIFICIO E	5635	56	-
TOTALI	44683	483	


Tabella 4 – Calcolo degli abitanti.

Ciò posto il numero teorico di abitanti insediabili è pari a 483 unità.

Per il combinato disposto dal D.M. 1444/1968 e dalla Legge Regionale Campania n. 14 del 20.03.1982 la dotazione minima di standard urbanistici è pari a 20 m²/ab, ripartita di norma come appresso indicato:

- 5,00 m² di aree per l’istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d’obbligo;
- 2,50 m² di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre;
- 10,00 m² di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l’esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 2,50 m² di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall’art. 18 della legge n. 765), tali aree – in casi speciali – potranno essere attribuite su diversi livelli.

Nella Tabella , è riportato il calcolo delle superfici minime da destinare a standard raffrontate a quelle previste nella presente proposta preliminare di piano.

	<div>PRELIMINARE DI PUA</div> <div>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</div>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file REL.01	
		Revisione 04	Data 18/12/2020
		Pagina 14 di 19	

		SUPERFICIE STANDARD URBANISTICI				
		D.M. 1444/1968 - Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14 (20 mq/ab.)				
		Sup. minima	Sup. di piano			Rapporto
			Totale	Sub-Ambito 1	Sub-Ambito 2	
		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[%]
ABITANTI TOTALI	483					
SUPERFICIE TOTALE STANDARD		9 660	10 365	5 615	4 750	107%
ISTRUZIONE (25%)		2 415	2 300	2 300	0	95%
INTERESSE COMUNE (12,5%)		1 207	0	0	0	0%
SPAZI PUBBLICI PARCO (50%)		4 830	6 765	3 315	3 450	140%
PARCHEGGIO PUBBLICO (12,5%)		1 208	1 300	0	1 300	107%

Tabella 5 – Calcolo delle superfici minime da destinare a standard.

Il dimensionamento di piano proposto soddisfa la dotazione minima di standards urbanistici prescritto dalla normativa statale e regionale.

Le attività individuate sono integrative di quelle già esistenti nella zona ed attigue all'area di interesse del PUA. In particolare si rileva la presenza del Polifunzionale di Soccavo che sviluppa una superficie utile di oltre 33.300 mq e funge da grande contenitore per numerose attrezzature di interesse collettivo. Lo stesso infatti ospita, oltre agli uffici pubblici comunali, ed uffici e sedi di società partecipate, anche varie attività terziarie e commerciali, attività sportive con palestre e campi di basket e pallavolo, ristorazione e numerose attività culturali e sociali, e prossimamente vi sarà trasferita la Caserma dei Carabinieri territorialmente competente.

Per questo motivo la scelta delle attrezzature da allocare si è orientata nel senso di privilegiare funzioni tali da consentire una migliore vivibilità dell'ambito in cui è ubicato il nuovo insediamento residenziale, integrando la dotazione scolastica con la realizzazione di una nuova struttura progettata fin dalla sua origine quale nido pubblico, di cui il quartiere è privo, essendo le poche strutture esistenti ricavate in spazi scolastici già esistenti.

La progettazione condotta ha cercato di dedicare adeguati spazi a stalli di parcheggio pubblico che potranno poi essere integrati da altri da realizzarsi nelle aree del sub ambito 1 attualmente stralciate dal progetto, stante la loro non disponibilità. Soprattutto si sono destinate ampie aree a verde pubblico sia al fine di limitare il complessivo consumo di suolo al minimo necessario e sia per aumentare il rapporto di permeabilità delle aree del sub ambito 1 oltre quello strettamente richiesto dalla normativa vigente.


In definitiva il dimensionamento di piano proposto soddisfa la dotazione minima di standard urbanistici garantendo un margine superiore ai limiti di legge. L’articolazione degli stessi è in linea con quanto indicato dalla norma, tenuto anche conto che si è preferito dotare le aree principalmente di aree verdi attrezzate, anche mediante interventi di riforestazione urbana, dato che le attrezzature di interesse comune saranno previste negli altri sub-ambiti del PRU di Soccavo.

Il piano prevede, altresì, la realizzazione di oltre 5.010 mq di parcheggi pertinenziali a raso, per le residenze, le attività commerciali e l’asilo nido, per un complessivo di 177 posti auto pertinenziali. Tale valore è adeguato rispetto al minimo da norma, di cui alla legge n. 122 del 24.03.1989 che prevede parcheggi pertinenziali nella misura di almeno 1 m²/10 m³. Considerato nel caso di specie che la volumetria complessiva prevista, comprensiva dell’asilo nido, è pari a 46.814 m³, la superficie minima da destinare a parcheggi è pari a 4.681.

Sono, altresì, previsti 49 posti auto pubblici a standard individuati nelle aree di cui al sub-ambito 2 e ulteriori 15 posti auto pubblici lungo la sede stradale di progetto di collegamento tra via Adriano e via Simonetti. In definitiva, pertanto, la dotazione complessiva di posti auto a raso previsti in progetto è pari a 241.

3.5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA IN RELAZIONE AGLI ALTRI INTERVENTI PREVISTI NEL PRU

Quanto previsto dal comma 4 e successivi dell’art. 126 delle NTA, in merito alle funzioni ed ai limiti dimensionali relativi alla porzione delle aree comprese nell’ambito e assoggettate al Programma di Recupero Urbano (PRU) di Soccavo, è stato già richiamato al paragrafo 3.1 della presente relazione illustrativa.

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 15 di 19	

Con il presente paragrafo si vogliono, pertanto, evidenziare, ai fini della verifica di ammissibilità della proposta di piano, i rapporti dimensionali tra il PUA in oggetto e i PRU dei rimanenti sub-ambiti 2, 3 e 4, in modo da dimostrare con adeguato livello di dettaglio che la proposta preliminare di PUA risulta conforme e coerente alla disciplina generale del PRU.

Preliminarmente occorre richiamare l’attuale dimensionamento urbanistico dei sub-ambiti 2, 3 e 4 del PRU di Soccavo.

Il piano urbanistico attuativo del sub-ambito 4 risulta compiutamente definito, giusta progettazione esecutiva approvata a seguito di gara di partenariato pubblico-privato.

Il dimensionamento urbanistico dei sub-ambiti 2 e 3 è stato, invece, ridefinito e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 367/2019, verificandone l’equilibrio economico-finanziario ai fini della procedura di PPP a farsi di cui all’art. 11 della L. n. 493/93.

Tutti i dati dimensionali ed economico-finanziari relativi sono riportati nell’allegato A della richiamata deliberazione di Giunta Comunale, cui si farà riferimento per le valutazioni di cui al presente paragrafo.

Dette valutazione urbanistiche, tecniche ed economiche sono poi confluite, previa approvazione da parte della Regione Campania con deliberazione della Giunta Regionale n. 623/2019, nella già citata rimodulazione dell’accordo di programma per l’approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e programmi di recupero urbano nel comune di Napoli, sottoscritto in data 15.04.2020.

Ciò premesso e richiamato, nella tabella seguente è riportato il raffronto tra i valori limite dei parametri urbanistici definiti dall’art. 126 della parte III (disciplina d’ambito) delle Norme d’attuazione e i medesimi parametri urbanistici relativi ai quattro sub-ambiti del PRU di Soccavo, così come definiti nella presente proposta preliminare di PUA, per il sub-ambito 1, e nella rimodulazione approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 367/2019, per i restanti sub-ambiti.


Dall’analisi dei dati sintetizzati nella predetta tabella si evince chiaramente che la presente proposta di PUA, inquadrata quale stralcio delle trasformazioni previste per l’intero PRU, risulta conforme in uno con le previsioni progettuali dei restanti sub-ambiti alle funzioni ed ai limiti dimensionali, disciplinati per l’ambito 1 Rione Traiano-Soccavo dall’art. 126 delle norme di attuazione.

In particolare, si evince che la superficie fondiaria complessiva è inferiore al valore limite (circa pari al 76%), così come l’indice di fabbricabilità fondiaria (circa pari al 95% del valore limite), e conseguentemente anche il volume massimo complessivo è inferiore al limite dimensionale posto (circa pari al 72%). In definitiva, il PRU nel suo complesso determina un consumo di suolo ed una volumetria massima inferiore di circa un quarto rispetto a quanto previsto nel dimensionamento della variante al piano regolatore generale.

Con specifico riferimento al comma 5 dell’art. 126 delle NTA, che prevede un limite inferiore ed un limite superiore, rispettivamente pari al 20% e al 40% del volume massimo realizzabile, da destinare ad edilizia residenziale ed edilizia residenziale speciale, conseguente alla fattibilità economica-finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del P.R.U., si rappresenta, anzitutto, che tale previsione normativa non può ritenersi applicabile alla presente proposta preliminare di PUA.

La modalità attuativa del sub-ambito 1 non è, infatti, quella del partenariato pubblico privato. L’intervento in parola è interamente pubblico e finalizzato a dotare la collettività di alloggi di edilizia residenziale sociale, così come previsto nell’AdP del 2007 e dalle successive rimodulazioni. Per tale intervento, quindi, la percentuale di volume residenziale ammonta a circa il 90%, non dovendo verificare alcun equilibrio economico-finanziario bensì solo il soddisfacimento di un prevalente interesse pubblico interamente finanziato con fondi pubblici-ù.


Diverso è ovviamente il discorso per gli altri sub-ambiti del P.R.U., per i quali la modalità di attuazione prevista per legge è quella del partenariato pubblico privato, e per i quali occorre effettivamente definire, da un lato, i limiti all’azione del privato e, dall’altro, garantire l’equilibrio economico finanziario dell’iniziativa.

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 16 di 19	

Ciò posto, vale comunque la pena considerare che la volumetria residenziale totale prevista nei quattro sub-ambiti, pari a 101 681 mc, è uguale al 36% del volume massimo realizzabile, e che in ogni caso le limitazioni di cui al citato comma 5 dell’art. 126 delle NTA risultano adeguatamente verificate.

	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME COMPLESSIVO	INDICE F.F.	VOLUME RESIDENZIALE	% V. RES. sul volume massimo ammissibile
	[mq]	[mc]	[mc/mq]	[mc]	[%]
SUB-AMBITO 1	13 000	44 683	3.44	39 161	13.74%
SUB-AMBITO 2	9 600	33 600	3.50	9 250	3.25%
SUB-AMBITO 3	17 800	62 300	3.50	22 925	8.04%
SUB-AMBITO 4	20 400	60 690	2.98	30 345	10.65%
TOTALE	60 800	201 273	3.31	101 681	35.68%
LIMITI PRG (ART. 126 NTA)	80 000	280 000 (massimo volume Realizzabile)	3.50	112 000 (40% del volume massimo realizzabile)	40%

Tabella 6 – Verifica dati dimensionale PRG.

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 17 di 19	

4. **ASSOGGETTABILITÀ A VAS**

In conformità con il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), la Regione Campania con il D.P.G.R.C. n. 17 del 18 dicembre 2009 ha approvato il "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (V.A.S.) in Campania".

Il regolamento è volto a garantire l'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e dell'approvazione dei Piani e dei Programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Esso intende assicurare la coerenza ed il contributo alle condizioni per uno sviluppo sostenibile improntato sui principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente ai sensi dell'art. 174, comma 2 del Trattato dell'Unione Europea, che regolano la politica della continuità in materia ambientale.

Il regolamento è finalizzato a fornire specifici indennizzi in merito all'attuazione in Campania delle disposizioni inerenti alla Valutazione Ambientale Strategica, contenute nel menzionato decreto legislativo, anche con riferimento a quanto disposto dall'art. 7 comma 7 dello stesso Decreto.


L'art. 2 del riferito D.P.G.R.C. n. 17 del 18 dicembre 2009 al comma 1 stabilisce l'applicazione del regolamento a tutti i piani e programmi di cui all'art. 6 comma 2 del Decreto Legislativo n. 152/2006 (ovvero, rapporti ambientali e studi di impatto ambientale, progetti sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica e a Valutazione di Impatto Ambientale di competenza statale, nonché Autorizzazioni Integrate Ambientali di competenza statale) che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, compresi i piani e programmi previsti dal titolo II della Legge Regionale 225 dicembre 2004 n. 16 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, i Piani e Programmi previsti dalla normativa comunitaria e nazionale nel settore della pianificazione urbanistica o della descrizione dei suoli o loro modifiche e i piani e programmi cofinanziati dall'Unione Europea, secondo le specifiche di cui ai successivi commi.

Il comma 5 del citato articolo 2 individua, tuttavia, gli interventi, i piani e i programmi di norma non assoggettati a VAS, definendo 9 distinte fattispecie.

Il PUA di cui alla presente proposta preliminare, ricade nella fattispecie di cui alla lettera d), che di seguito si riporta: **“[...] non sono di norma assoggettati a VAS: [...] d) i PUA in aree già urbanizzate con una superficie di intervento inferiore ai cinque ettari per una destinazione residenziale pari almeno al cinquanta per cento dell’area di intervento, purché non ricadano nelle fasce costiere e fluviali; [...]”**.

Nel caso esame, il PUA di cui alla presente proposta preliminare, come già ampiamente illustrato, risulta inquadrato in un’area già urbanizzata, non ricadente nelle fasce costiere e fluviali, e presenta una superficie di intervento pari a 3.60 ettari (inferiori a cinque ettari indicati nel regolamento) con una destinazione prevalentemente residenziale, certamente superiore al cinquanta per cento dell’area di intervento.

Stante l’analisi di tali fattori e il raffronto con quanto disposto dal citato art. 2, comma 5, lett. d) del D.P.G.R.C. n. 17/2009, può certamente concludersi che il Piano Urbanistico Attuativo proposto, relativo alla realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale ed urbanizzazioni connesse, non è assoggettabile a V.A.S., conformemente alle richiamate disposizioni regionali.

	<p>PRELIMINARE DI PUA</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04 Data 18/12/2020
		Pagina 18 di 19	

5. **STIMA DEI COSTI E ATTUAZIONE DEL PIANO**

5.1 **STIMA DEL COSTO DELL’INTERVENTO EDILIZIO**

Per la stima di massima del costo complessivo dell’intervento edilizio si farà riferimento, in prima approssimazione, ai limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Delibera di Giunta Regionale Campania n. 279 del 24.06.2019 (BURC n. 38 del 01.07.2019), sebbene non vincolanti per il caso di specie.

A mente dell’allegato A della citata delibera, per le nuove edificazioni, il costo base di realizzazione tecnica è pari a € 920,00 per mq di superficie complessiva. Il costo di realizzazione tecnica dell’intervento si ottiene mediante l’applicazione di opportune maggiorazioni, che nel caso di specie sono pari al 20%:

- Intervento in zona sismica – 6%;
- Elementi migliorativi della qualità del progetto – 16%.

Il costo totale di nuova edificazione si ottiene, infine, da quest’ultimo mediante l’applicazione di ulteriori maggiorazioni, pari nel complesso al 60%:

- Oneri per l’acquisizione delle aree interessate dal programma e per la realizzazione e manutenzione delle urbanizzazioni primarie (parcheggi pertinenziali esterni o interrati, aree a verde e aree destinate allo svago di uso comune, stazioni ecologiche base per la raccolta differenziata) – 25%;
- Oneri accessori per allacci acqua, luce, gas, telefoni – 5%;
- Spese tecniche e generali – 12%;
- Redazione piani di sicurezza – 3%;
- Prospezioni geognostiche – 3%;
- Accantonamento per eventuali maggiori oneri (oneri di smaltimento, ecc.) – 5%;
- Oneri per l’I.V.A. relativa ai lavori – 10%.

Risulta in definitiva che il costo totale dell’intervento di nuova edificazione è pari a 1767 €/mq.

Nel caso di specie assumendo, in relazione al volume massimo edificabile, una superficie complessiva all’incirca pari a 11.500 mq, si ha che **il costo complessivo dell’intervento di nuova edificazione edilizia, comprensivo di oneri accessori e urbanizzazioni primarie, è pari a circa € 20.320.500,00**.


Tale importo comprende la realizzazione dei 124 alloggi e delle relative pertinenze (cantinole e parcheggi a raso), dei locali commerciali, della piazza pubblica, della viabilità interna e delle relative urbanizzazioni. Il costo delle restanti urbanizzazioni è stimato nel paragrafo 5.2.

5.2 **STIMA DEL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI**

In Tabella è riportata la stima delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri interventi previsti nel piano, non ricompresi nel costo stimato al paragrafo 5.1. Per i costi parametrici sono stati assunti i valori dei costi parametri unitari delle urbanizzazioni al 1999, diminuiti del 10% aggiornati a settembre 2017 e integrati dal capitolo B del quadro economico, si cui alla tabella b) allegata alla comunicazione PG/2018/61609 del 19.01.2018.

	COSTO PARAMETRICO	SUPERFICIE	COSTO
	[€/mq]	[mq]	[mq]
STRADA DI NUOVA REALIZZAZIONE	€ 244.19	3 248	€ 793 129.12
STRADA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE	€ 146.51	9 387	€ 1 375 315.65
ASILO NIDO	€ 534.28	2 300	€ 1 228 844.00
PARCO DI QUARTIERE ATTREZZATO (inclusa pista ciclabile)	€ 136.74	3 315	€ 453 293.10
PARCO URBANO E TERRITORIALE	€ 98,00	3 450	€ 338 100,00
PARCHEGGIO A RASO	€ 146.51	1 300	€ 190 463.00
TOTALE			€ 4 379 118.59

Tabella 7 – Stima del costo delle urbanizzazioni

 COMUNE DI NAPOLI	<u>PRELIMINARE DI PUA</u>		DATI IDENTIFICATIVI	
	ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		RELAZIONE GENERALE	
			Codice file REL.01	
			Revisione	04
			Data	18/12/2020
			Pagina 19 di 19	

Il valore complessivo del Quadro Tecnico Economico dell'intervento di cui al presente preliminare di PUA è dunque pari all'incirca a € 24.700.000,00.

5.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

In considerazione delle risorse finanziarie disponibili, di cui al paragrafo 1.1 della presente, e del costo totale stimato dell'intervento, per il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto si prevede un'attuazione per lotti funzionali successivi. La conformazione di ciascun lotto funzionale sarà determinata dall'Amministrazione in fase di attuazione dell'intervento, fatto salvo l'obbligo di garantire in uno con l'intervento residenziale anche la realizzazione degli standard e delle urbanizzazioni primarie e secondarie di competenza di ciascun lotto.

In fase attuativa potrà, inoltre, essere prevista la partecipazione finanziaria dei privati (secondo modalità da definirsi) per la realizzazione e/o gestione di parte degli immobili di nuova edificazione previsti nel piano, con particolare riferimento alle unità da destinare ad attività commerciali.

**PRELIMINARE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - A.d.P 10/04/2007
(EX SUB - AMBITO 1 SOCCAVO)**

ELENCO TAVOLE

PROGR.	TITOLO	SCALA
---------------	---------------	--------------

	ELABORATI DI ANALISI	
EA.01	Inquadramento territoriale	1:10000
EA.02	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG Tav.5 - Zonizzazione	1:10000
EA.03	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG Tav.6 - Zonizzazione	1:4000
EA.04	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG Tav.8 - Specificazioni	1:4000
EA.05.1	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG Tav.9 - Trasporto sul Ferro	1:20.000
EA.05.2	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG Tav.10 -Sistema della viabilità primaria	1:20.000
EA.06	Destinazioni d'uso	1:5000
EA.07	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG Tav.12 -Vincolo geomorfologici	1:10.000
EA.08	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG Tav.13 - Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985	1:5000
EA.09	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG Tav.14 - Vincoli e aree di interesse archeologico	1:5000
EA.10	Stralcio Carta di pericolosità di inondazione e Carta di Pericolosità di Frana	1:10.000
EA.11	Stralcio Carta di rischio idraulico e Carta di Rischio di Frana	1:10.000
EA.12	Stralcio della strumentazione urbanistica vigente - variante PRG - Fasce di rispetto, e stralcio di Piano di Zonizzazione Acustica	-
EA.13	Struttura urbana di quartiere - CEP di Soccavo - Rione Traiano	-
EA.14	Area oggetto di PUA su aerofoto e catastale	1:2000
EA.15	Planimetrie e profili dello stato di fatto	1:2000
EA.16	Documentazione fotografica	-
EA.17	Inquadramento generale in relazione alle infrastrutture ed agli interventi eseguiti e/o in corso di realizzazione	-
	PROGETTO DI PIANO	
EG.01	Zonizzazione urbanistica	1:1000/2000
EG.02	Planimetria generale comprese le sistemazioni esterne	1:1000/2000
EG.03	Planimetria di progetto su mappa catastale	1:1000/2000
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	
URB.01	Rete stradale esistente e di progetto	1:750/2000
URB.02	Attrezzature - Parcheggi pubblici e pertinenziali	1:1000/2000