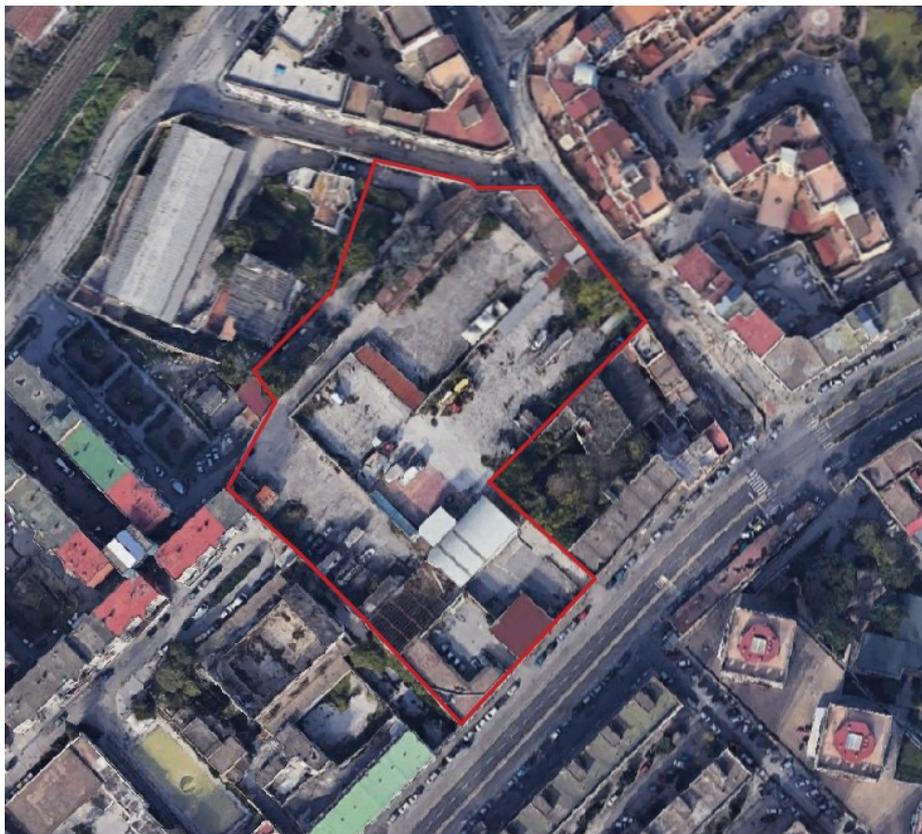




Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica attuativa

Relazione istruttoria

*sul Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
presentato dalla società Nueva Construcción srl e dal Sig. Vincenzo Veneruso per
la realizzazione di un insediamento residenziale, una media struttura di vendita e
attrezzature pubbliche in un'area in Via della Stadera a Poggioreale*



Napoli, settembre 2022

Comune di Napoli
Assessorato all'Urbanistica

Area Urbanistica
responsabile arch. Andrea Ceudech

Servizio pianificazione urbanistica attuativa:
dirigente arch. Andrea Ceudech

Gruppo di lavoro:

dirigente del servizio Pianificazione urbanistica attuativa arch. Massimo Santoro fino al 08/05/2022
arch. Andrea Ceudech dal 09/05/2022

responsabili del procedimento istruttorio

istr. dir. arch. Roberta Jossa
istr. dir. arch. Pasquale Antignano
(in quiescenza dal 01.11.2020)

Napoli, settembre 2022

Indice

1. Descrizione sintetica dell'intervento

2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

La proposta preliminare

La proposta definitiva

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

4. 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

5. Valutazione della proposta di piano

Completezza degli elaborati presentati

Conformità alla disciplina urbanistica vigente

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

6. Conclusioni

7. Allegati

1. Descrizione sintetica dell'intervento

La proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata in esame, di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche, è stata presentata dalla soc. Nueva Construcción e dal sig. Vincenzo Veneruso, proprietari delle aree oggetto dell'intervento (di seguito Proponente), con PG/592868 del 02.08.2021, PG/597331 del 04.08.2021, PG/600551 del 05.08.2021, PG/715136 del 01.10.2021 e PG/725702 del 07.10.2021 e sottoposta a Conferenza dei Servizi. Modificata e integrata in seguito alle osservazioni emerse in sede di Conferenza dei Servizi è stata quindi ripresentata e acquisita nella sua versione definitiva con PG/649237 del 08.09.2022.

Il PUA interessa un'area complessiva di 11.875 mq posta tra via della Stadera e via Cupa del Principe a Poggioreale, nel territorio della IV Municipalità S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale, in zona Bb. Il lotto di intervento si trova a ridosso di due Municipalità, confinando con i quartieri di San Pietro a Patierno (VII Municipalità) e Ponticelli (VI Municipalità), oltre che con il Comune di Casoria.

Gli elaborati della proposta di PUA presentata dal Proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (*all. 1*).

Il PUA prevede, previa la demolizione dei corpi di fabbrica legittimi presenti all'interno dell'area di progetto, la realizzazione di una media struttura di vendita commerciale di prodotti alimentari e non alimentari su un unico livello con parcheggi pertinenziali, percorsi carrabili e percorsi pedonali e quella di un edificio residenziale a torre con attività commerciali al piano terra, parcheggi pertinenziali e verde, oltre alle opere di urbanizzazione derivanti dagli obblighi dettati dal DI 1444/68.

2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

La proposta preliminare

La proposta di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in esame è stata formulata ai sensi degli art. 26 e 27 della L.R.C. n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Norme di Attuazione della Variante generale al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323/2004 pubblicato sul BURC n.29 del 14 Giugno 2004.

La proposta preliminare, configurata come fase 2 ai sensi del "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*", approvato dal dipartimento Pianificazione urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008, è stata acquisita con nota PG/143119 del 17.02.2020 e sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica istituita ai sensi dell'art. 6 delle Norme tecniche del Prg con nota PG/2020/256041 del 03.04.2020.

La Commissione urbanistica con parere acquisito con PG/2020/421594 del 18.06.2020 (*all.2*) per quanto ritenesse "*ammissibile la proposta di PUA con osservazioni e prescrizioni*" esprimendo "*valutazione di coerenza con l'interesse pubblico*" tuttavia, su temi specifici, esprimeva osservazioni in merito alle relazioni con il tessuto edilizio circostante, al rapporto tra le parti private e le parti pubbliche, all'impatto ambientale e all'organizzazione dei servizi urbani con particolare riferimento ai trasporti, auspicando un intervento di riqualificazione urbanisticamente equilibrato.

Lo scrivente Servizio invitava pertanto il Proponente ad esaminare compiutamente il parere sopra citato ed a valutarne i suggerimenti al fine di aggiornare e opportunamente adeguare la proposta progettuale presentata alle istanze evidenziate nelle successive fasi; richiedeva pertanto, con nota PG/2021/291265 del 08.04.2021, la presentazione della documentazione progettuale nella veste di Proposta definitiva (Fase 3), così come configurata nel citato *Disciplinare*.

La proposta definitiva

La nuova documentazione progettuale, nella forma di proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo opportunamente adeguata alle indicazioni della Commissione Urbanistica, veniva acquisita nella sua versione definitiva con protocollo PG/649237 del 08.09.2022.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la relativa adozione, secondo quanto previsto dalla L.R.C. 16/2004, e risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, il Dirigente del Servizio *Pianificazione urbanistica attuativa*, con nota PG/744483 del 14.10.2021 (*all.a*), indicava la 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 Viabilità e Traffico
- Servizio Verde della Città
- Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche
- Servizio Ciclo integrato delle acque
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- Servizio Sportello unico Edilizia
- Servizio Igiene della Città
- Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES
- Servizio Attività tecniche della Municipalità 4 – S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale

e il seguente Ente esterno all'Amministrazione:

- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica.

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi sono stati acquisiti i pareri favorevoli con osservazioni e prescrizioni dei servizi convocati, che sono agli atti della conferenza, di cui alla relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento (*all. 5*). I risultati dei lavori sono confluiti nella determina dirigenziale n. 1 del 26.01.2022 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. 6*).

Infine, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio inviata con nota PG/153180 del 25.02.2022, è stato acquisito il parere favorevole di compatibilità sismica da parte della *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, con nota n. 2022.0150556 del 18.03.2022 inviata con PEC e acquisita al PG/218141 del 18.03.2022 (*all. 7*), ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della L.R.C. n. 9/83 e s.m.i.

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

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006, richiesta ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007 "*Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R.C. 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.Lgs. 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 L.R.C. n. 16/2004*, definisce i rapporti e le integrazioni che intercorrono tra attività di pianificazione e processo di Vas, precisa alcuni aspetti del procedimento Vas, definisce le competenze delle autorità coinvolte e ribadisce il citato regolamento n. 17/2009.

Ciò premesso, il servizio Pianificazione urbanistica attuativa, in qualità di autorità procedente, ha ritenuto che per il piano in esame non ricorressero le condizioni di esclusione di cui all'*art. 2 Ambito di applicazione* del citato Regolamento e ha prodotto istanza al *Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES* quale autorità competente, al fine di disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità di cui all'*art. 12 del D.Lgs. 152/2006* trasmettendo, in formato digitale, il Rapporto preliminare ambientale redatto dal Proponente. Come previsto dal Regolamento VAS, di concerto tra Autorità procedente e Autorità competente, si è proceduto alla individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA). Della riunione, tenutasi in data 06 novembre 2020, si è redatto apposito verbale. L'autorità procedente ha provveduto a pubblicare sul sito del Comune di Napoli, insieme ai documenti costituenti la proposta di PUA, il suddetto verbale e il Rapporto

preliminare ambientale, al fine di favorire la partecipazione attiva di tutti gli SCA. Quindi ha curato la trasmissione della suddetta documentazione ai soggetti competenti come sopra individuati al fine di acquisire i pareri richiesti. Le attività di consultazione hanno avuto la durata di 30 giorni a partire dalla pubblicazione su richiamata.

Alla scadenza fissata l'Autorità procedente ha inoltrato, con nota PG/822654 del 10.12.2020 all'Autorità competente l'attestazione dell'avvenuta trasmissione dell'avvio delle consultazioni agli SCA, nonché i pareri pervenuti.

Sulla scorta di tutti i pareri pervenuti il Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES, quale autorità competente, con nota PG/248753 del 23.03.2021 ha comunicato gli esiti della verifica di assoggettabilità svolta, con la esclusione dalla procedura VAS del piano in argomento, trasmettendo la disposizione dirigenziale n. 3 del 05.03.2021 (all. 3). L'autorità competente ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS all'Albo pretorio del comune; lo scrivente servizio, in qualità di Autorità procedente, come previsto dagli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania", ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS sul sito web istituzionale e in estratto sul BURC al n. 37 del 06.04.2021 (all. 4) dandone contestualmente comunicazione al Proponente al fine di raccomandare l'ottemperanza alle prescrizioni formulate contenute nel citato provvedimento.

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

L'area oggetto di intervento, per un'estensione pari a mq 11.875, è ubicata nel quartiere di Poggioreale, nella Municipalità 4 - S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale, all'incrocio tra via della Stadera e via Cupa del Principe. Il lotto di intervento si trova a ridosso di due Municipalità, confinando con i quartieri di San Pietro a Patierno (VII Municipalità) e Ponticelli (VI Municipalità), oltre che con il Comune di Casoria.

L'area, di cui la soc. Nueva Construcción e il Sig. Vincenzo Veneruso sono proprietari congiuntamente al 100%, ricade interamente in zona B – sottozona Bb del Prg e risulta individuata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli al foglio 59 con le particelle riassunte nella tabella seguente:

tab.a)

foglio 59 NCT Napoli

Particella n.	intestatario	proprietario	Superficie catastale mq
150a ENTE URBANO		Vincenzo Veneruso	3.803,00
150b ENTE URBANO		Soc. Nueva Construcción srl	1.142,00
767 ENTE URBANO		Vincenzo Veneruso	1.242,00
842	Vincenzo Veneruso (mappa correlata da catasto fabbricati)	Vincenzo Veneruso	2.137,00
646 ENTE URBANO		Soc. Nueva Construcción srl	10,00
843	soc. Nueva Construcción srl	Soc. Nueva Construcción srl	3.541,00
Totale aree oggetto di PUA			11.875,00

Le proprietà sono state trasferite ai succitati proprietari in virtù dei seguenti atti:

- notaio Giuseppe Stella – Napoli – 06/02/2019 rep. n. 1838, registrato presso l’Agenzia Entrate di Napoli 2 il 12/02/2019 al n. 1899/1T (p.lla 843 – Simone Sodano amm. unico soc. Nueva Construcción S.r.l.);

- notaio Alfredo Limosani – 20/03/1996 n. 5604 vol. 2853 (Dichiarazione di successione);

- notaio Massimo Ciccarelli, 24/06/2019, registrato e trascritto a Napoli il 25/06/2019 ai nn. 18047/13740(part.767)

Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

L’area di intervento, formata da un ampio piazzale alle spalle dei manufatti edilizi posti ad angolo tra via della Stadera e via Cupa del Principe, si configura morfologicamente come un’area autonoma e pressoché pianeggiante posta ad una quota + 2,00 m rispetto alla quota della strada di via della Stadera.

In origine, l’intera area era destinata ad attività industriali/artigianali, pertanto, si rileva la presenza di un capannone con due corpi di fabbrica adiacenti via della Stadera e altri corpi di fabbrica lungo via Cupa del Principe. Sono presenti, altresì, all’interno del lotto, altri volumi con destinazioni non residenziali a meno di un’abitazione e di alcune tettoie. La vegetazione presente è composta da arbusti spontanei e da piante a basso fusto. L’intero piazzale è pavimentato e adibito a parcheggio automezzi di grossa portata.

Tutti i corpi di fabbrica ricadenti nel perimetro del PUA sono regolarmente assentiti e saranno oggetto di demolizione senza recupero della volumetria. Il corpo principale prospiciente su via della Stadera, fu realizzato con Licenza Edilizia n. 237 del 11/03/1960. In seguito, furono realizzati ampliamenti e nuove costruzioni senza autorizzazione, per i quali furono presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 con successivo rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n. 93/95 del 27/10/1995. Per successivi ampliamenti, fu presentata istanza ai sensi della L. 47/85 con successivo rilascio della disposizione dirigenziale n. 6690 del 17/02/2009 e disposizione dirigenziale n. 14737 del 25/02/2009. Infine, per le opere realizzate in seguito fu presentata istanza ai sensi della L. 724/94 assentita con Disposizione Dirigenziale n. 25668 del 21/09/2010 prot. 139149, il tutto meglio indicato nell’elaborato *A08 - Planimetria lotto d'intervento, edifici da demolire - profili e titoli abilitativi*.

Aspetti dimensionali

Si riportano, nella tabella b) in allegato (*all. 8*) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

Complessivamente la superficie privata tutta in Bb è pari a 11.875,00 mq che determina un volume massimo consentito di 23.750 mc (11.875 mq x 2 mc/mq) ottenuto applicando l’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 di proprietà del Proponente e ricadenti in sottozona Bb pari appunto a mq 11.875,00.

La volumetria di progetto prevista ottenuta sommando 9.875 mc per la parte residenziale e 12.060 mc per la parte commerciale risulta inferiore alla volumetria massima ammissibile (21.935,00 < 23.750,00 mc).

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.

Il lotto è dotato di diversi accessi carrabili, due su via della Stadera e un ingresso e una uscita su via Cupa del Principe. L'accessibilità pedonale all'area a forestazione urbana è invece assicurata da via Cupa del Principe di Napoli.

L'insediamento privato

Il PUA prevede, previa demolizione dei corpi di fabbrica legittimi presenti all'interno dell'area di progetto, la realizzazione di una media struttura di vendita commerciale, di residenze e di spazi pubblici destinati a verde con l'intento di dare un contributo all'adeguamento degli standard per il quartiere. In sintesi la proposta in oggetto prevede:

- la realizzazione di una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM, così classificata ai sensi della L.R.C. n. 7/2020. La struttura commerciale prevede un edificio su di unico livello posizionato lungo il fronte settentrionale del lotto di intervento. La superficie lorda di pavimento è di poco superiore ai 2.000 mq, la volumetria prevista è 12.060 mc; la superficie di vendita è di poco superiore ai 1.200 mq. La superficie destinata a parcheggio pertinenziale e quella destinata a verde sommano circa 1.700,00 mq. Le aree esterne saranno destinate principalmente a parcheggio per la struttura, con stalli auto intervallati da alberature per dare una maggior ombreggiatura all'intero piazzale; saranno altresì individuati i percorsi pedonali protetti per accedere all'ingresso della struttura sia da via della Stadera che da Via Cupa del Principe. Un'ulteriore area destinata a parcheggio e a movimentazione, che non rientra nello standard, è prevista in prossimità dell'uscita su via della Stadera e a sud del manufatto commerciale;
- la realizzazione di un edificio residenziale a torre, con accesso da Via della Stadera indipendente da quello commerciale e piano terra destinato ad attività commerciali. La torre residenziale avrà un'altezza totale di 34,00 m con una superficie lorda in pianta di 290,45 mq e con una forma a L. Lungo il lato nord del lotto residenziale, sarà presente una fascia di verde di mitigazione che funge da separazione con il lotto commerciale, stessa fascia è presente lungo il confine est a ridosso dell'area di movimentazione e parcheggio commerciale. I relativi parcheggi pertinenziali sono previsti per la maggior parte a livello interrato oltre ad una modesta quota a raso.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Come già anticipato, la proposta prevede, quale miglioramento della dotazione di spazi pubblici a servizio del quartiere, la realizzazione e la relativa cessione di un'area attrezzata a verde di quartiere su Via Stadera dell'estensione di 755 mq, con percorsi pedonali, sedute, aree pavimentate per attività all'aperto e spazi verdi che potranno essere fruiti sia dai residenti dell'edificio residenziale contiguo, sia dagli abitanti del quartiere che affacciano direttamente su via della Stadera e di un'area a verde su via Cupa del Principe dell'estensione di 1.711 mq con un intervento di "forestazione urbana". Tale intervento, sulla scorta di quanto sta già avvenendo in alcuni PUA in corso di attuazione nel quartiere Ponticelli, rappresenterà un ulteriore segnale che l'Amministrazione intende dare in coerenza con la Delibera di Giunta Comunale del 21/03/2019 "OBC - Ossigeno Bene Comune". L'area, dotata di percorsi pedonali e di un chiosco-bar con annesso servizio igienico e relativi posti auto, avrà lo scopo di mitigare

per quanto possibile l'inquinamento atmosferico e acustico. La realizzazione del chiosco, i cui dettagli progettuali saranno specificati nella fase di presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione del Pua, dovrà avvenire nel rispetto del "Regolamento dei chioschi su suolo pubblico" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 2014.

Le essenze arboree da piantare saranno quelle compatibili con la macchia mediterranea a medio e alto fusto in grado di ridurre le emissioni di CO2. La posizione di quest'area è di notevole impatto, perché posta a ridosso di un grosso complesso edilizio a civili abitazioni privo di qualsiasi dotazione a verde.

Le attrezzature previste (mq 2.466,56) coprono solo in parte il fabbisogno di spazi pubblici che scaturisce dall'applicazione del DI 1444/68, determinato in mq 3.683,81; il PUA infatti non prevede aree per il parcheggio pubblico, né attrezzature per l'istruzione o di interesse comune. Se fossero state previste tutte le tipologie di attrezzature, si sarebbero determinate superfici molto modeste di spazi pubblici da destinare a standard, tali da compromettere gli idonei requisiti di qualità e funzionalità. Concentrando invece la superficie da riservare a spazio pubblico su una sola tipologia, il PUA assicura la realizzazione di una attrezzatura adeguata alla sua funzione. In ogni caso, in Convenzione è opportunamente previsto un meccanismo che verifica la eventuale necessità di operare una compensazione economica tra quanto previsto dalla norma e quanto effettivamente realizzato nel PUA, quantificato in un importo pari a € 548.210,19.

Alle attrezzature da standard sopra richiamate vanno aggiunte le opere di urbanizzazione primaria a completo carico del Proponente, da realizzarsi su aree private oggetto di cessione, e consistenti in un progetto di riqualificazione di un tratto stradale e di un marciapiede su via Cupa del Principe per totali 283 mq e per un importo da Quadro economico di circa € 40.928,81.

Ulteriori contenuti del piano

La documentazione di piano comprende, in ottemperanza all'art. 5 della L.R.C. 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.

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 DLgs. n. 50/2016, il Proponente ha presentato il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione previste, con relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima e il computo metrico delle opere come di seguito suddiviso:

- urbanizzazione secondaria - importo pari a € 900.174,46 con quadro economico pari a € 1.216.967,90
- urbanizzazione primaria - importo pari a € 22.213,37 con quadro economico pari a € 40.928,81

per un importo lavori complessivo pari a € 931.387,83 e relativo quadro economico del valore di € 1.257.896,71.

ELABORATI DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

U01 – Verde pubblico attrezzato

U02 – Rete stradale

U03 – Rete fognaria

U04 – Rete gas

U05 – Rete idrica

U06 – Rete di irrigazione

U07 – Rete di illuminazione pubblica

U08 – Rete di distribuzione telefonica e telematica

U09 – Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico

Per quanto previsto dall'art. 14 della L.R.C. 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta l'elaborato *G03 – Relazione geologica e geotecnica* finalizzato alla verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con delibera consiliare n. 204 del 21.12.2001, la documentazione del piano comprende l'elaborato *G08 – Relazione acustica* al fine della verifica della compatibilità dell'intervento con la zona acustica in cui il piano ricade.

Infine, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della L.R.C. 16/04, il Proponente ha presentato l'elaborato *G09 – Schema di convenzione* riguardante le modalità di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, di cui agli artt. 3 e 5 del DI 1444/68, e di realizzazione delle relative opere.

5. Valutazione della proposta di piano

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

- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa 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);
- conformità alle norme di settore;
- schema di convenzione proposto;
- congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.

Completezza degli elaborati presentati.

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

Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente.

Con riferimento alla Variante al Prg, approvata con Dpgrc n. 323/2004, l'area privata oggetto d'intervento del piano, di cui i Proponenti sono proprietari congiuntamente al 100%, ricade interamente in zona B *sottozona Bb - Espansione recente* e risulta assoggettata alla disciplina di cui all'art. 33 delle norme di attuazione.

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, nonché il riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità.

Nella suddetta **sottozona Bb** la *variante* assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione e a questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche privata, attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo, 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 oggetto della proposta di piano ha una estensione di 11.875 mq, superiore quindi al limite fissato di 5.000 mq per la presentazione di un piano urbanistico attuativo.

La proposta di PUA presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi generali sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento residenziale e commerciale, opera un miglioramento della dotazione delle attrezzature di quartiere, mediante la realizzazione, e la relativa cessione al Comune, di un'area destinata a "forestazione urbana" su via Cupa del Principe e di un'area destinata a verde di quartiere su via della Stadera per totali 2.466,56 mq, prevedendo inoltre la riqualificazione di parte delle urbanizzazioni primarie esistenti (283 mq).

Riguardo alle destinazioni d'uso proposte, il comma 4 dell'art. 33 stabilisce che sono compatibili le utilizzazioni definite alle lettere a), c) e d) dell'art. 21 tra cui, in particolare, rientrano la destinazione residenziale e commerciale previste.

Rispetto ai manufatti insistenti attualmente sull'area, la proposta di PUA ne prevede la totale demolizione senza recupero della volumetria, successivamente alla firma della Convenzione.

Le aree private comprese nel piano non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano-Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del parco regionale dei "Campi Flegrei", né nella perimetrazione del "Parco metropolitano delle colline di Napoli".

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

- è classificata area stabile nella Tav. 12 - *Vincoli geomorfologici* del Prg;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;

- non ricade nelle carte del rischio atteso, pericolosità idraulica e pericolosità da frana predisposte per l'applicazione delle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord - Occidentale della Campania;
- non ricade in vincoli e aree di interesse archeologico di cui alla tav. 14 del Prg.

Per tutto quanto sopra riportato, le destinazioni dell'area previste dalla proposta di piano sono conformi alla disciplina urbanistica vigente.

Dimensionamento del piano.

La volumetria complessiva prevista dal PUA di circa 21.935 mc risulta contenuta nel volume massimo consentito di 23.750 mc. 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 11.875 (11.875 mq x 2 mc/mq).

Standard urbanistici.

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'Amministrazione è fissata dagli artt. 3 e 5 del DI 1444/68, trattandosi di volumi con destinazione residenziale e commerciale, e dal punto 1.4 dell'allegato n.1 della Lr 14/82. Per la destinazione residenziale, considerando, nel rispetto del medesimo articolo 3 del DI 1444, un rapporto di 100 mc/ab per gli edifici residenziali con attività commerciali di dettaglio e vicinato, la nuova popolazione prevista è pari a 98,75 abitanti (9.875,30/100), cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a mq 1.975 ripartite nelle 4 tipologie di attrezzature come di seguito evidenziato.

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 PUA prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a 2.136 mq. Ne discende un fabbisogno di spazi pubblici minimo pari a $80/100 \times 2.136 = 1.708,80$ mq. Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella seguente tabella.

tab.b)

ART. 3 residenze	Abitanti n.	Istruzione 5 mq/ab	Int. comune 2,5 mq/ab	verde 10 mq/ab	parcheggi 2,5 mq/ab	Totale 20 mq/ab
	98,75	493,75	246,88	987,50	246,88	1.975,01
ART. 5 commercio	Slp mq			verde mq	parcheggi mq	Totale 0,8 Slp
	2.136,00			854,40	854,40	1.708,80
Totale fabbisogno		493,75	246,88	1.841,90	1.101,27	3.683,81

A fronte di un fabbisogno complessivo di attrezzature pubbliche pari a 3.683,81 mq, il PUA prevede la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature da standard, a scomputo degli oneri di urbaniz-

zazione, per complessivi mq 2.466,56 e consistenti in un'area a verde attrezzato di quartiere con accesso diretto da via della Stadera, di superficie pari a mq 755,45 e di un parco attrezzato con intervento di "forestazione urbana" con accesso da via Cupa del Principe di superficie pari a mq 1.711,11. La dotazione offerta non soddisfa pertanto completamente il fabbisogno richiesto venendosi a determinare un fabbisogno residuo di aree complessivo pari a mq 1.217,25. La scelta di prevedere nel PUA la sola tipologia di attrezzatura a verde si basa sulle seguenti motivazioni. La prima deriva dalla particolare condizione urbana al contorno, caratterizzata da una sostanziale assenza di spazi a verde attrezzato di quartiere. La seconda motivazione risiede in una valutazione, come già accennato in precedenza, in merito alla dimensione delle attrezzature da prevedere. Data la modesta estensione del PUA e la relativa quota di superficie lorda di pavimento, le attrezzature che deriverebbero da una automatica applicazione del Decreto avrebbero una superficie molto contenuta e tale da non assicurare idonei requisiti di qualità e funzionalità.

Va inoltre considerato che il PUA prevede nella parte privata limitrofa all'insediamento commerciale (UMI 4) la dotazione di parcheggi determinati dalle norme regionali in materia commerciale come precisato nel seguente paragrafo.

In ogni caso, in Convenzione è opportunamente previsto un meccanismo che verifica la eventuale necessità di operare una compensazione economica tra quanto previsto dalla norma e quanto effettivamente realizzato nel PUA. Per la relativa illustrazione si rimanda al successivo paragrafo "Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti".

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali.

Per verificare la conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali si è accertato sia il rispetto dell'art. 41-sexies della L 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. n. 122 del 1989, per il quale nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sia l'osservanza dell'art. 35 della citata L.R.C. n. 7/2020 che prescrive, per le strutture commerciali di media e grande distribuzione, il rispetto dei parametri di parcheggio fissati nella tabella di cui all'allegato C. Tale tabella fissa, per la tipologia "M A/M media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari", la minima disponibilità di parcheggi pari a 1,5 mq di superficie per mq di superficie di vendita. Il calcolo che ne deriva è rappresentato nella seguente tabella:

	coefficiente (L.R.C. 7/2020)	41 sexies (L. 1150/1942)	superficie di vendita <i>mq</i>	volume <i>mc</i>	dotazione minima parcheggi pertinenziali <i>mq</i>	superfici previste dal piano <i>mq</i>
commerciale MA/M	1,5		1.261,00		1.891,50	2.481,00
		1 mq /10 mc		12.060,00	1.206,00	
residenze		1 mq /10 mc		9.875,30	987,53	1.011,00

A fronte dei fabbisogni così determinati, il piano prevede una superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali a raso pari a mq 2.481,00 per l'attività commerciale e mq 1.011,00 per

l'insediamento residenziale, in minima parte a raso e per la maggior parte interrati, dotazioni entrambe superiori ai limiti fissati dalle norme in vigore.

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

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.

I pareri acquisiti sulla proposta di PUA nella Conferenza dei Servizi sono tutti allegati alla relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento (*all. 4*). I risultati dei lavori sono confluiti nella Determina dirigenziale n. 1 del 26.01.2022 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. 3*).

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

Sugli aspetti legati alla progettazione delle *aree destinate a verde pubblico*, il **Servizio Verde della città** nella nota PG/2021/766726 del 22.10.2021 (*all. e*) ha richiesto integrazioni alla documentazione progettuale (*Relazione agronomica*) relativamente alla consistenza dei soggetti arborei sottoposti alla vigente normativa di tutela delle alberature cittadine e all'individuazione dell'intervento più opportuno, conservazione *in situ* o eliminazione. Successivamente, sulla base della documentazione integrativa presentata dal Proponente e acquisita al PG/2021/802692 del 08.11.2021 (*all. c*) e al PG/811648 del 10.11.2021 (*all. d*), il Servizio Verde della Città ha rilasciato il proprio parere favorevole con nota PG/848613 del 24.11.2021 (*all. i*) nella quale fornisce indicazioni in merito alle specie da recuperare e ricollocare.

In merito agli aspetti sanitari, il **Servizio Igiene della città**, con nota acquisita al PG/815961 del 11.11.2021 (*all. h*) ha comunicato di aver rimesso alla società ASIA la documentazione e di aver ricevuto i risultati delle valutazioni condotte e delle prescrizioni da adottare per la corretta gestione della raccolta dei rifiuti.

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico*, il **Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES**, con nota PG/2021/823465 del 15.11.2021 (*all. i*) ha rilasciato parere favorevole indicando le prescrizioni ed integrazioni da recepire nella fase di approvazione del PUA o del progetto definitivo degli interventi e formulate nella disposizione VAS in allegato (*all. 3*).

Per quanto attiene agli *aspetti edilizi*, il **servizio Sportello unico Edilizia**, con nota PG/2021/888751 del 10.12.2021 (*all. k*) ha formulato osservazioni e prescrizioni in merito agli aspetti legati alle Norme tecniche di attuazione del PUA, in particolare art. 2 sulla tempistica del rilascio del Permesso di costruire, art. 13 sulla demolizione dei manufatti esistenti nell'area, Titolo II art. 5 sui parametri urbanistici e difformità tra quanto indicato nell'art. 12 della variante generale e quanto graficizzato nell'elaborato *A10 - definizione area massimo ingombro dei fabbricati*. Le osservazioni espresse nel parere del Sue sono state tutte accolte e recepite nei rispettivi elaborati.

Sugli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, il **Servizio Viabilità e Traffico**, ha comunicato con nota PG/2021/889369 del 10.12.2021 (*all. l*), di non ravvisare competenze nell'ambito locale del PUA mentre ai fini della viabilità primaria rimanda a questo Servizio le valutazioni in merito alla mancanza di uno studio trasportistico adeguato, ritenendo che l'elaborato presentato *G12 - Studio per la determinazione dei flussi di traffico* contenesse alcune incongruenze. La nuova proposta di piano è già corredata da una specifica relazione integrativa in risposta agli adeguamenti richiesti e si valuterà nella fase successiva l'opportunità di trasmettere ulteriori allegati alla Relazione trasportistica.

Per quanto riguarda la *illuminazione pubblica*, il **Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche** ha espresso parere favorevole con nota PG/2021/890008 del 10.12.2021 (*all. m*) condizionato al rispetto delle prescrizioni ivi contenute da ottemperare nella successiva fase progettuale (differenziazione tra l'area destinata a foresta urbana, che dovrà essere servita da un impianto non collegato a quello pubblico, e l'area a parco urbano, che dovrà essere invece collegata all'impianto di illuminazione pubblica; indicazioni e prescrizioni operative relative alla progettazione dell'impianto;...).

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica*, il **Servizio Difesa idrogeologica del territorio** con nota PG/2021/890025 del 10.12.2021 (*all. n*) ha evidenziato la mancanza della Relazione Geologica prevista nella successiva fase progettuale fornendo indicazioni utili alla sua redazione, pur nella consapevolezza che trattasi di un'area stabile e che non rientra in aree a rischio né relativamente al rischio frana né al rischio idraulico. Essendo il parere giunto alla scadenza dei termini non si è potuto evidenziare che la proposta progettuale contiene l'elaborato *G03 - Relazione Geologica e geotecnica*; la Relazione Geologica, corredata delle indicazioni fornite dal Servizio, verrà pertanto sottoposta al Servizio Difesa idrogeologica del territorio alla presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

In merito all'*accessibilità*, è stato acquisito il parere favorevole con osservazioni del **Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS**, formulato con nota PG/2021/894828 del 13.12.2021 (*all. o*), che poneva in rilievo la mancata realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico a servizio delle nuove aree a verde attrezzato oggetto di cessione. Si rileva che il piano prevede una superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali per l'attività commerciale e per l'insediamento residenziale superiore ai limiti fissati dalle norme in vigore.

In merito alla *struttura commerciale*, il **Servizio Sportello Unico Attività Produttive** ha espresso il proprio parere favorevole con nota PG/2021/916033 del 21.12.2021 (*all. p*) allegando indicazioni sulla realizzazione della media struttura di vendita.

In merito alla mancata acquisizione dei pareri richiesti da parte del Servizio Ciclo integrato delle acque, del servizio Attività tecniche delle Municipalità 4 e della Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica, si riporta stralcio del comma 4 dell'art. 14-bis della legge 241/90: "*.....la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione,*

nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito.....”.

Infine, in merito agli aspetti relativi alla *compatibilità sismica*, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/2022/153180 del 25.02.2022, la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, ha espresso parere favorevole di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della L.R.C. n. 9/83 e s.m.i., con nota n. 2022.150556 del 18.03.2022 inviata via PEC e acquisita al PG/2022/218141 del 18.03.2022 (*all. ab*), “.....restano le responsabilità del progettista e del geologo sulla definizione di ulteriori indagini nelle aree di intervento e di influenza oltre alla caratterizzazione geotecnica dei singoli manufatti eventualmente da realizzare... ”.

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 (elaborato G09 – *schema di convenzione*) ricevuto con nota PG/649237 del 08.09.2022. Nello schema sono stabiliti, tra gli altri, gli impegni del Proponente riguardo agli obblighi derivanti dal DI 1444/68 in materia di standard urbanistici, le garanzie relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste e gli adempimenti in merito alla cessione delle relative aree.

Congruià del calcolo del costo delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.

Per verificare la congruià del calcolo del costo delle opere di urbanizzazione, vengono messi a confronto il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione calcolato per via parametrica con il costo stimato dal Proponente. Il primo è stato calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella “Relazione” allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011 e nelle disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015 e n. 1 del 21.01.2019.

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive stimato dal Proponente con computo metrico estimativo delle opere previste – elaborato U09_ *Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico* - redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania 2021, è pari a € 930.846,03 con un valore lordo complessivo pari a € 1.224.862,40 ed è così suddiviso:

tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard DI 1444/68	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2021	costo parametrico aggiornato a luglio 2021	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni secondarie</i>					
parco attrezzato di quartiere	755,45	104,31	78.800,99	316.032,89	432.660,41
Foresta urbana	1.711,11	104,31	178.485,88	593.141,57	784307,48
Totale attrezzature da standard	2.466,56		257.286,87	909.174,46	1.216.967,89

tab. e)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2021	costo parametrico aggiornato a luglio 2021	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni primarie</i>					
riqualificazione marciapiede e tratto stradale su via Scirocco	283,00	74,52	21.089,16	22.213,37	40.928,80
tot.	283,00		21.089,16	22.213,37	40.928,80

tab. f)

riepilogo urbanizzazioni	superficie	Costo parametrico unitario (all.A)	costo parametrico indicizzato	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
	mq	€/mq	€	€	€
urbanizzazioni primarie	283,00	74,52	21.089,16	22.213,37	40.928,80
urbanizzazioni secondarie	2.466,56	104,31	257.286,87	909.174,46	1.216.967,89
Totale urbanizzazioni	2.749,56		278.376,03	931.387,83	1.257.896,69

In conclusione il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare stimato dal Proponente in € 931.387,83 (22.213,37 + 909.174,46) risulta congruente con il corrispondente costo derivante dai costi parametrici riportati nella Relazione della *variante* (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 – luglio 2021).

Come in precedenza accennato, in tema di soddisfacimento degli obblighi dettati dal DI 1444/68, a compensazione delle opere non realizzate, relative alle urbanizzazioni secondarie da standard ex DI 1444/68, in Convenzione è opportunamente previsto un meccanismo di compensazione economica attraverso la monetizzazione del valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate.

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	costo parametrico unitario	Costo parametrico
	mq	mq	mq	€/mq	€
Istruzione	493,75	0,00	- 493,75	570,58	-281.723,88
Interesse comune	246,88	0,00	- 246,88	208,61	-51.501,64
verde	1.841,90	2.466,56	624,66	146,03	91.219,10
parcheeggio a raso	1.101,28	0,00	- 1.101,28	156,46	-172.306,27
	3.683,81	2.466,56	- 1.217,25		-414.312,68

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a verde attrezzato, calcolato parametricamente in € 91.219,10 viene detratto dal valore delle opere richieste per le tipologie rimaste scoperte. Come si evince dalla tabella, si verifica un saldo negativo di aree e di opere e si determina pertanto un fabbisogno residuo da monetizzare relativo al valore delle aree e delle opere. Per le aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia delle Entrate, si conviene sulla determinazione di stima del costo unitario di esproprio, pari a €/mq 110,00, indicato dal Proponente nell'elaborato *G05_Perizia di stima delle particelle dell'area del piano*, per un valore

complessivo di € 133.897,50 (1.217,25 x 110 €/mq) che sommato al valore delle opere calcolato parametricamente risulta complessivamente pari a **€ 548.210,19** (€ 133.897,50 + € 414.312,68). Relativamente agli oneri di urbanizzazione ex art. 19 del DPR 380/2001, si rileva che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, risulta maggiore degli oneri dovuti il cui importo stimato dal Proponente è pari a € 178.000 (calcolato provvisoriamente ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04).

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

6. Conclusioni

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

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Attuativa
arch. Andrea Ceudech

Il responsabile del procedimento
arch. Roberta Jossa



7. Allegati alla Relazione istruttoria

all. 1			Elenco elaborati
all. 2	nota PG/421594 del 18.06.2020	della	Commissione Urbanistica (parere)
all. 3	disposizione dirigenziale n. 3 del 05.03.2021	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. 4	avviso di pubblicazione	sul	BURC n. 37 del 06.04.2021
all. 5	PG/57641 del 25.01.2022 Relazione conclusiva	a firma del	Responsabile del procedimento istruttorio (RdP)
all. 6	determina dirigenziale n. 01 del 26.01.2022	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
All. 7	nota PG/218141 del 18.03.2022	del	Direzione generale LL:PP e Potezione civile – Genio civile di Napoli
all. 8	tabella b)		Caratteristiche funzionali e dimensionali del piano
