



COMUNE DI NAPOLI

**Area Urbanistica**

*Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa*

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica, per la realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e relative urbanizzazioni primarie e secondarie nel quartiere Soccavo - "Ambito n. 1 rione Traiano - Soccavo", sub-ambiti 1 e 2 del PRU di Soccavo



**Comune di Napoli**  
Assessorato all'Urbanistica

Area Urbanistica  
Responsabile arch. Andrea Ceudech

Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa:  
Dirigente arch. Massimo Santoro

Gruppo di lavoro:

**Arch. Massimo Santoro**, Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa  
**Arch. Agrippino Graniero**, Funzionario Responsabile del Procedimento

Napoli, Marzo 2022

Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica, per la realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e relative urbanizzazioni primarie e secondarie nel quartiere Soccavo - "Ambito n. 1 rione Traiano – Soccavo", sub-ambiti 1 e 2 del PRU di Soccavo

## **INDICE**

### **1. PREMESSA**

### **2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO**

### **3. PROCEDURA ATTIVATA E CONDIZIONI FORMALI PRELIMINARI**

- 3.1 La proposta preliminare
- 3.2 La proposta definitiva

### **4. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DI CUI ALL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006**

### **5. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO**

- 5.1 Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto
- 5.2 Aspetti dimensionali
- 5.3 L'insediamento residenziale
- 5.4 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

### **6. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO**

- 6.1 Completezza degli elaborati presentati
- 6.2 Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente
- 6.3 Dimensionamento del piano
- 6.4 Standard urbanistici
- 6.5 Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali
- 6.6 Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore
- 6.7 Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione

### **7. CONCLUSIONI**

## 1. PREMESSA

La proposta di PUA in oggetto trae origine dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 10 aprile 2007 tra il Ministero delle Infrastrutture, Comune di Napoli, Regione Campania e lo IACP di Napoli (oggi ACER), 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".

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 di Piano Urbanistico Attuativo. 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 (oggi A.C.E.R.). 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'ex I.A.C.P. Napoli, sottoscritto il 22/04/2004, non sono state finalizzate per varie problematiche, tra le quali anche l'esistenza di procedure giudiziarie avviate dall'ex I.A.C.P. Napoli contro soggetti terzi che rivendicavano il possesso di numerose particelle catastali rientranti nel P.R.U.

Nel 2019 si è addivenuti 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. Successivamente, in data 15/04/2020 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. 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.

La proposta definitiva di PUA in oggetto, in considerazione di quanto sopra specificato, è stata quindi trasmessa con nota PG/2021/432489 del 01/06/2021 dal Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità del Comune di Napoli, Ente attuatore e dall' A.C.E.R. Campania. Si rappresenta in proposito che tutte le particelle interessate risultano di proprietà pubblica, appartenenti ad A.C.E.R. e al Demanio dello Stato. Gran parte delle aree di proprietà A.C.E.R. sarà trasferita al Comune di Napoli, la restante parte, per una superficie complessiva di 5001 mq, resterà di proprietà dell'A.C.E.R. Le particelle di proprietà del Demanio dello Stato, per una superficie complessiva di 3.732 mq, dovranno essere sottoposte a procedura espropriativa a seguito della dichiarazione di pubblica utilità conseguente la definitiva approvazione del presente PUA. Si precisa che nell'ambito della conferenza di Servizi indetta con nota PG/2021/554737 del 16/07/2021, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania pur avendo ricevuto solo per conoscenza la nota di indizione, ha ritenuto utile trasmettere tramite PEC acquisita con PG/2021/600029 del 05/05/2021 il proprio nulla osta con prescrizioni.

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- 5 edifici di edilizia residenziale sociale, con spazi di interesse comune di uso pubblico e annesse attività commerciali private (tra cui un locale da destinare a bar/attività culturali);
- parcheggi pertinenziali a raso;
- nuova viabilità di accesso pubblica e privata;
- un asilo nido;
- un parco pubblico con interventi di riforestazione urbana e sistemazione dell'area a verde attrezzato con inserimento di percorsi ciclo-pedonali e aree gioco;
- un parcheggio pubblico;
- una piazza pubblica.

### 3. PROCEDURA ATTIVATA E CONDIZIONI FORMALI PRELIMINARI

#### 3.1 La proposta preliminare

Con nota PG/2020/501876 del 23/07/2020 (**All. n. 1**) il proponente Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità trasmetteva una proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica, per la realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e relative urbanizzazioni primarie e secondarie nel quartiere Soccavo - "Ambito n. 1 rione Traiano - Soccavo", sub-ambiti 1 e 2 del PRU di Soccavo. Con nota PG/2020/630187 del 28/09/2020 (**All. n. 2**), nell'ambito della verifica delle condizioni di ammissibilità della proposta trasmessa, il servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa chiedeva integrazioni e in particolare *"considerato che la Proposta di PUA in argomento rappresenta uno stralcio delle trasformazioni previste per l'intero PRU, si ritiene necessario che essa venga integrata con tutti gli elementi utili (a partire dallo studio di fattibilità economico-finanziaria) a fornire un quadro organico dell'intervento del programma complessivo del PRU nel suo insieme, all'interno del quale evidentemente la Proposta in esame si configura quale anticipazione."* Con nota PG/2020/675813 del 14/10/2020 (**All. n. 3**) in riscontro alla richiesta di integrazioni veniva trasmessa nuova proposta preliminare. Con nota PG/2020/694032 del 21/10/2020 (**All. n. 4**) e successivamente con nota PG/2020/849874 del 21/12/2020 (**All. n. 5**) in cui si specifica che *"facendo seguito alle integrazioni richieste dalla Regione Campania ed alle successive interlocuzioni intercorse, si trasmette la revisione 04 della proposta preliminare del PUA in oggetto. Si rappresenta che detta revisione è stata già valutata positivamente per i profili di competenza dalla U.O.D. 03 Rigenerazione Urbana e Territoriale - Politiche Abitative della Direzione Generale per il Governo del Territorio della Regione Campania (...)"* veniva trasmessa dal Servizio Proponente, a integrazione e sostituzione delle precedenti versioni, ulteriore proposta preliminare di PUA. Tale ultima versione della proposta preliminare si configurava come fase 2 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, che si è ritenuto di dover applicare per il principio di economicità dell'azione amministrativa anche al procedimento di iniziativa pubblica in oggetto, per analogia al procedimento di iniziativa privata. La proposta preliminare di piano veniva dunque trasmessa con nota PG/2021/47738 del 19/01/2021 (**All. n. 6**) ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. della Variante Generale al PRG di Napoli, alla Commissione Urbanistica. La Commissione con nota PG/2021/178549 del 01/03/2021 (**All. n. 7**) chiedeva informazioni su eventuali interventi urbanistici in corso o in istruttoria che interessano l'area della Municipalità 9, o comunque del quartiere Soccavo. Lo scrivente Servizio trasmetteva con nota PG/2021/203540 del 09/03/2021 (**All. n. 8**) riscontro alla richiesta di informazioni. Con nota PG/2021/258674 del 26/03/2021 (**All. n. 9**) e successivamente, in sostituzione della precedente nota già inviata per disguido, con nota PG/2021/268469 del 30/03/2021 (**All. n. 10**) la Commissione trasmetteva il proprio parere in cui forniva indicazioni e suggerimenti ed evidenziava che *"il progetto rappresenta potenzialmente una opportunità di grande interesse pubblico"*, che *"lo studio proposto risulta coerente dal punto di vista dell'applicazione della normativa urbanistica e della valutazione quantitativa degli standard"* e suggeriva, al fine di migliorare e dare maggiore efficacia agli obiettivi espressi nella proposta preliminare del PUA, *"di recepire le indicazioni e i suggerimenti forniti nel parere"*. Con nota PG/2021/335877 del 26/04/2021 (**All. n. 11**) lo scrivente Servizio ammetteva la proposta preliminare di PUA, nelle more dei pareri di competenza degli altri Servizi ed Enti, alla fase 3 del "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata" applicato per analogia così come sopra specificato, con la prescrizione di dare esito alle indicazioni e ai suggerimenti contenuti nel parere della Commissione Urbanistica.

#### 3.2 La proposta definitiva

La proposta definitiva di PUA in oggetto, in considerazione di quanto sopra specificato, veniva quindi trasmessa con nota PG/2021/432489 del 01/06/2021 (**All. n. 12**) dal Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità del Comune di Napoli, Ente attuatore e dall'A.C.E.R. Campania. La proposta definitiva recepiva le indicazioni e i suggerimenti forniti dal parere della Commissione Urbanistica.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta Comunale per la relativa adozione secondo quanto previsto dalla L.R. Campania n.16/2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, il dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, con nota PG/2021/554737 del 16/07/2021 (**All. n. 13**) indiceva la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 L. 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis L. 241/90 e ss.mm.ii. convocando i seguenti servizi comunali:

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS;
- Servizio Viabilità e Traffico;
- Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile;
- Servizio Verde della Città;
- Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES;
- Servizio Arredo Urbano;
- Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche;

- Servizio Ciclo Integrato delle Acque;
  - Servizio Sportello Unico Edilizia;
  - Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio;
  - Servizio Demanio e Patrimonio;
  - Municipalità 8;
- e i seguenti Enti esterni all'Amministrazione:
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;
  - Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica;
  - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli.

In esito alla suddetta Conferenza di Servizi venivano acquisiti i pareri dei Servizi/Enti convocati, che sono agli atti della conferenza, di cui alla relazione finale prodotta dal Responsabile del Procedimento e trasmessa al Dirigente con nota PG/2021/840919 del 22/11/2022 (**All. n. 14**). I risultati dei lavori sono confluiti nella Determinazione dirigenziale n. 5 del 22/11/2021, con cui 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. n. 15**).

Con nota PG/2021/862329 del 30/11/2021 (**All. n. 16**) veniva richiesto parere alla Municipalità 9 – Soccavo, Pianura visto che per mero errore era stata convocata in Conferenza di Servizi la Municipalità 8. Tale parere, favorevole con prescrizioni, veniva acquisito con PG/2021/920570 del 22/12/2021 (**All. n. 17**).

Infine, a seguito della richiesta trasmessa da questo Servizio con nota PG/2021/842236 del 22/11/2021 (**All. n. 18**), veniva acquisito con PG/2021/916170 del 21/12/2021 (**All. n. 19**) il parere favorevole (prot. n. 2021.637272 del 21/12/2021) della *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione civile - U.O.D. Genio Civile di Napoli - Presidio Protezione Civile*. Tale parere ex art. 89 DPR 380/2001 e art. 15 L.R. Campania n. 9/83 specifica che "(...) lo studio geologico è conforme alla normativa vigente, la relazione è corredata da disegni e carte, illustra le metodologie utilizzate e commentato i risultati ottenuti mediante indagini in sito ed in laboratorio e dà una chiara visione delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata".

Si precisa che, a seguito della sopracitata Conferenza di Servizi, il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità, con nota PG/2022/22993 del 12/01/2022 (**All. n. 20**), con riferimento alla necessità di integrare la documentazione progettuale con uno studio trasportistico così come prescritto dal provvedimento di chiusura della Conferenza, ha evidenziato che "le opere in progetto (...) attengono a una viabilità di rilevanza municipale e non prevedono modifiche alla viabilità delle strade primarie circostanti l'ambito in questione (...)", sottolinea inoltre che "le opere in progetto, conformi alla pianificazione urbanistica comunale e al sistema coordinato dei piani di settore per le infrastrutture e dei trasporti, non siano tali da determinare significative interazioni sulla viabilità principale a valenza metropolitana esterna all'ambito di intervento della proposta di PUA", conclude quindi ritenendo "di aver fornito tutte le informazioni necessarie ad escludere la necessità di effettuare uno studio trasportistico su larga scala, non necessario per strade secondarie". Successivamente, con nota PG/2022/55682 del 25/01/2022 (**All. n. 21**), trasmettendo elaborati integrativi in parziale riscontro al parere del Servizio Sportello Unico Edilizia, il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità ha rappresentato che "per quanto attiene la richiesta di integrare le tavole di progetto di ciascun fabbricato, con i prospetti e le sezioni significative, nonché le ulteriori indicazioni richiamate nel parere in parola, si rammenta che il presente PUA non ha valore di permesso di costruire. Pertanto, tali dettagli progettuali saranno predisposti nell'ambito del redigendo progetto definitivo dell'intervento".

Con riferimento alle due note PG/2022/22993 del 12/01/2022 e PG/2022/55682 del 25/01/2022 trasmesse dal Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità, il Responsabile del Procedimento con nota PG/2022/162293 del 01/03/2022 (**All. n. 22**) ha richiesto al Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa parere circa la possibilità di accogliere quanto osservato e rappresentato nelle citate note e di procedere all'approvazione della proposta definitiva del PUA in oggetto rimandando alle successive fasi progettuali il recepimento delle prescrizioni espresse nell'ambito della suindicata Conferenza di Servizi e l'acquisizione dei necessari pareri di competenza da esprimersi su più dettagliati elaborati progettuali.

In riscontro alla richiesta di parere PG/2022/162293 del 01/03/2022 del Responsabile del Procedimento, il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa con nota PG/2022/163862 del 02/03/2022 (**All. n. 23**) ha ritenuto "accoglibile quanto osservato dal Servizio Proponente nelle note PG/2022/22993 del 12/01/2022 e PG/2022/55682 del 25/01/2022 e, visti anche i pareri espressi dagli Uffici competenti, si ritiene possibile procedere all'approvazione della proposta definitiva del PUA in oggetto rimandando alle successive fasi progettuali il recepimento delle prescrizioni espresse nell'ambito della suindicata Conferenza di Servizi e l'acquisizione, a cura del Responsabile Unico del Procedimento del Servizio Proponente, dei necessari pareri di competenza da esprimersi su più dettagliati elaborati progettuali".

#### **4. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DI CUI ALL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006**

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del D.Lgs 152/2006, richiesta ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11/05/2007 "Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R. 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, alla lettera d):

- 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; [...]"

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. Campania 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 soggetto proponente, nella relazione illustrativa facente parte degli elaborati di piano trasmessi con nota PG/2021/432489 del 01/06/2021 (**All. n. 12**) dichiara che "nel caso esame, il PUA di cui alla presente proposta, 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 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."

Lo scrivente Servizio, in qualità di Autorità Procedente, ha dunque ritenuto che per il piano in oggetto ricorressero le condizioni di esclusione di cui al comma 5 dell'art.2 "Ambito di applicazione" del citato Regolamento, in considerazione delle caratteristiche dell'intervento proposto.

#### **5. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO**

La proposta di PUA interessa una superficie territoriale complessiva di 36.000 mq suddivisi in due lotti non contigui. Il primo, con una superficie territoriale di 29.500 mq, ricade nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo e accoglierà 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e gran parte delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Il secondo lotto, con una superficie territoriale di 6.500 mq, ricade nel sub-ambito 2 del PRU di Soccavo e accoglierà la parte residuale degli standard destinati a verde e a parcheggio pubblico, necessari a soddisfare il fabbisogno connesso all'insediamento residenziale di cui al sub-ambito 1.

Gli immobili oggetto d'intervento sono individuati al N.C.T. Foglio 125, particelle 330, 726, 730, 745, 897,

898, 899, 900, 911, 916, 917 (parte), 922, 939, 941 (parte), 950, 951, 1187, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200 e in particolare:

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Ba - edilizia d'impianto disciplinata dagli artt. 31 e 32 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- rientrano nell'ambito n.1 rione Traiano - Soccavo disciplinato dall'art.126;

- non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- ricadono nel Programma di Recupero Urbano di Soccavo rione Traiano approvato con delib. C.C. n.47 del 09.03.2001, sub-ambiti 1 e 2;

- rientrano nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24/06/2016;

- rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;

- sono classificate, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile.

Si precisa inoltre che alcune particelle:

- rientrano nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, approvato con D.G.R. Campania n.488 del 21/09/2012, 'classe Alta ';

- riportano specificazioni come risulta dalla tavola n. 8 della Variante Generale al PRG di Napoli;

- rientrano in parte nell'ambito 30 - Stazioni e nodi di interscambio - S66 disciplinato dall'art.161.

Tutte le particelle interessate risultano di proprietà pubblica, appartenenti ad ACER e al Demanio dello Stato. Di seguito l'assetto proprietario delle aree:

DITTA	FOGLIO	P.LLA	SUPERFICIE (mq)	ANNOTAZIONI
DEMANIO DELLO STATO	125	330	2.846,00	Da espropriare
ACER	125	726	20,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	730	2.329,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
DEMANIO DELLO STATO	125	745	886,00	Da espropriare
ACER	125	897	2.545,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	898	194,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	899	10,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	900	17,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	911	44,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	916	341,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	922	65,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	917*	700,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019) - Frazionare
ACER	125	939	1.625,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	941*	3.725	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019) - Frazionare
ACER	125	950	49,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	951	25,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	1187	5,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	1191	72,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	1192	962,00	
ACER	125	1193	2.396,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	1194	1.413,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	1195	3.500,00	
ACER	125	1196	751,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	1197	807,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	1198	73,00	
ACER	125	1199	2.942,00	Trasferimento al Comune di Napoli (D.G.C. n.368/2019)
ACER	125	1200	466,00	

Come già specificato in premessa, la maggior parte delle aree di proprietà A.C.E.R. sarà trasferita al Comune di Napoli, la restante parte, per una superficie complessiva di 5001 mq, resterà di proprietà dell'A.C.E.R.. Le particelle di proprietà del Demanio dello Stato, che ha espresso nulla osta all'intervento, per una superficie complessiva di 3.732 mq, dovranno essere sottoposte a procedura espropriativa a seguito della dichiarazione di pubblica utilità conseguente la definitiva approvazione del presente PUA.

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

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è ubicato nel quartiere Soccavo in un'area inserita nell'ambito denominato "Ambito n. 1 Rione Traiano – Soccavo" e risulta essere 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 annessi urbanizzazioni primarie e secondarie, veniva ad identificarsi con il perimetro originario del sub-ambito 1 del PRU di Soccavo. Con la presente proposta di PUA, il lotto di intervento è stato ridefinito tenendo conto di alcuni fattori quali l'introduzione della fascia di rispetto cimiteriale, da destinarsi all'ampliamento del Cimitero di Soccavo, così come previsto dal piano cimiteriale comunale e l'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 posta sul lato nord, 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 necessario il reperimento di ulteriori aree per il soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche di cui al D.M. 1444/1968 e ss.mm.ii. Tali ulteriori aree sono state individuate in corrispondenza della porzione nord del previsto sub-ambito 2 del PRU di Soccavo.

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 ed il Viale Traiano e si estende a sud lungo le aree disponibili del sub-ambito 2, 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 subnitrofilii (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 meno di 500 m dai confini del sub ambito 1. Lo svincolo della tangenziale cittadina è posto invece ad una distanza di circa un chilometro.

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.

## **5.2 Aspetti dimensionali**

L'intervento interessa una superficie territoriale di 36.000 mq. La superficie fondiaria considerata misura 13.000 mq. La volumetria di progetto misura 44.683 mc, di cui residenziale 39.161 mc, con l'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,44 mc/mq. Il numero di abitanti insediabili è pari a 483 unità e la superficie di progetto da destinare a standard urbanistici misura 10.365 mq. La superficie di progetto destinata a parcheggi pertinenziali misura 5010 mq. Nei punti successivi si specificano le diverse tipologie di intervento previsto.

### 5.3 L'insediamento residenziale

L'insediamento di Edilizia Residenziale Sociale è articolato su cinque unità. Quattro edifici in linea ed uno a torre. I primi due edifici in linea trovano collocazione 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 disegno del quartiere Rione Traiano. 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 nell'insieme alle altre presenti in zona. L'edilizia proposta si inserisce nel contesto preesistente che rileva la presenza di ambedue le suddette 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 volti a determinare relazioni tra gli assegnatari, senso di comunità e di 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).

Particolare attenzione è stata posta all'approccio passivo ed impiantistico degli edifici classificati Nzeb ai fini del massimo possibile contenimento dei consumi energetici nonché alla sostenibilità ambientale anche per l'adozione dei criteri CAM sulle modalità costruttive ed impiego dei materiali e sistemi impiantistici. Negli spazi restanti al piano terra degli edifici sono 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, volti fortemente alla socializzazione e allo sviluppo alle iniziative culturali e artistiche.

### 5.4 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'intervento proposto prevede, oltre alla realizzazione dell'insediamento residenziale, le seguenti opere di urbanizzazione:

- nuova viabilità di accesso pubblica;
- un asilo nido;
- un parco pubblico con interventi di riforestazione urbana e sistemazione dell'area a verde attrezzato con inserimento di percorsi ciclo-pedonali e aree gioco;
- un parcheggio pubblico;
- una piazza pubblica.

Elemento ordinatore del disegno di Piano è la 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 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 ovest del lotto di intervento al parco attrezzato di progetto, prospiciente via Adriano, caratterizzano altresì l'idea progettuale nella diversificazione dei collegamenti.

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 a 500 m dalla Università di Monte Sant'Angelo - 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. In dipendenza del reperimento di ulteriori risorse finanziarie potrà essere valutata la possibilità di prevedere autorimesse interrate.

E' prevista inoltre la riqualificazione della viabilità esistente di via Catone (in parte) e di via Tarquinio Prisco.

Le funzioni residenziali e commerciali di progetto risultano connesse agli ampi spazi pubblici attrezzati previsti, volti fortemente alla socializzazione e allo sviluppo alle iniziative culturali e artistiche, come la piazza, arricchita con porticati e pergolati. Le dimensioni e pavimentazioni dei percorsi pedonali sono

trattati secondo un sistema gerarchico, con attenzione alla comodità e sicurezza, anche nel senso della gradevolezza e facilità di fruizione, usando materiali drenanti e tessiture diversificate che ne favoriscano la distinzione visiva delle diverse funzioni.

Per quanto riguarda il verde, nel sub-ambito 2 è prevista la realizzazione di un parco pubblico in cui gli interventi di forestazione urbana sono indirizzati ad aumentare la biodiversità e naturalità dell'area (costituita attualmente da un'ampia area incolta e degradata con pochi esemplari arborei da preservare) per garantire ed ampliare l'erogazione di quei servizi ecosistemici utili e necessari al miglioramento della qualità della vita in un ambito urbano fortemente antropizzato e in parte degradato come quello di Soccavo. Si tratta di interventi di forestazione (costituiti da alberi di prima seconda e terza grandezza in gran parte autoctoni che da arbusti) con soluzioni NBS (Nature based Solutions) che intendono estendere i benefici degli alberi in aree dove non è possibile creare spazi verdi classici o veri e propri boschi urbani. Le nuove aree verdi alberate, infatti, sono progettate tenendo in considerazione il loro inserimento nel sistema urbano esistente. Gli spazi verdi progettati nel sub-ambito 2 sono costituiti da nuclei arboreo-arbustivi che potranno in futuro essere integrati con ulteriori piantagioni una volta raggiunta la maturità fisionomica, così da poter diventare a pieno titolo un elemento integrato della rete di spazi verdi dell'Ambito 1 (Rione Traiano-Soccavo) e assumere un ruolo per la connessione ecologica futura con altre aree attualmente in stato di degrado.

Nel sub-ambito 1 le aree verdi adiacenti e limitrofe alla pista ciclabile (comprese le alberature e le siepi per l'ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio e quelle che circoscrivono l'Asilo) che da via Simonetti (a Nord) si collegano al parco attrezzato (a Sud) prospiciente via Adriano, andranno a formare un corridoio ecologico dove gli esemplari arborei ed arbustivi costituiranno la base per la costruzione di una rete ecologica, che potrà essere ampliata attraverso futuri interventi relativi ad infrastrutture a verde, in ambiti limitrofi che attualmente riversano in uno stato di abbandono e/o di degrado. Gli interventi di messa a dimora delle specie arboree nel sub-ambito 1 (in particolare nel parco attrezzato a Sud) potranno, inoltre, connettere le alberature presenti lungo viale Traiano e quindi all'area prevista nel sub-ambito 2. Sempre nel sub-ambito 1 al confine Nord con Via Simonetti è prevista una siepe/barriera verde costituita da esemplari di alloro (*Laurus nobilis*) di diversa altezza con funzione protettiva (dalle polveri e dai rumori della strada asfaltata e dalla vicina via ferrata). Saranno realizzate, inoltre, nelle aiuole ai margini della viabilità principale, dei piccoli avvallamenti di terreno drenante con specie vegetali adatte per la formazione di raingardens dove l'acqua proveniente dal manto asfaltato viene filtrata dagli agenti inquinanti e rilasciata gradualmente per convergere poi nel sistema idrico.

## **6. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO**

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

- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa vigente;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente (variante generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- conformità alle norme di settore;
- congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione

### **6.1 Completezza degli elaborati presentati**

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

### **6.2 Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente**

Considerato che l'area di intervento ricade nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Ba - edilizia d'impianto, nell'ambito n.1 rione Traiano - Soccavo e nel Programma di Recupero Urbano di Soccavo rione Traiano approvato con D.C.C. n.47 del 09/03/2001 - sub-ambiti 1 e 2, la proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo in oggetto si inquadra quale stralcio delle trasformazioni previste per l'intero PRU, così come si evince dalla documentazione trasmessa e persegue gli obiettivi di riqualificazione del quartiere previsti dalla disciplina d'ambito della Variante Generale al PRG di Napoli (art.126 comma 1 nelle NTA), 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. La superficie fondiaria considerata, ricadente nel sub-ambito 1 del PRU e destinata ad accogliere l'intera volumetria di progetto, misura 13.000 mq e da questa ne deriva, considerando l'indice di fabbricabilità fondiario massimo pari a 3,5 mc/mq, ai sensi dell'art.126 comma 4 lett. b) delle NTA della Variante generale al PRG, una volumetria massima assentibile pari a 45.500 mq superiore alla volumetria di progetto pari a 44.683 mc (indice di fabbricabilità fondiaria applicato pari a 3,44 mc/mq) di cui residenziale 39.161 mc.

Considerando dunque tale volumetria, il numero di abitanti da insediare è 483, calcolati ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68. Da tale numero di abitanti deriva una superficie minima da destinare a standard urbanistici, ai sensi del combinato disposto tra il D.M. 1444/1968 e la Legge Regionale Campania n. 14 del 20/03/1982 (20 mq/ab) pari a 9.660 mq, inferiori rispetto alla superficie di progetto da destinare a standard pari a 10.365 mq. La superficie di progetto destinata invece a parcheggi pertinenziali misura 5.010 mq, maggiore della superficie minima calcolata ai sensi della Legge 122/1989 (1mq/10 mc). Nei successivi paragrafi si riportano le informazioni di maggior dettaglio relative alla conformità della proposta di PUA .

### 6.3 Dimensionamento del piano

Il comma 4 dell'art.126 (Ambito n.1 – rione Traiano – Soccavo) delle NTA della Variante generale al PRG recita:

"4. Parte delle aree comprese nel presente ambito sono assoggettate a Programma di recupero urbano di Soccavo (Pru), ex art.11 legge 493/93, giusta delibera di giunta comunale n.5057 del 6 novembre 1997. L'elaborazione del programma deve essere condotta nel rispetto della disciplina delle suddette sottozone, delle specificazioni contenute nel presente articolo e delle seguenti funzioni e limiti dimensionali:

a) superficie fondiaria: 80.000mq;

b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq;

c) volume massimo realizzabile: 285.000 mc;

d) superficie per attrezzature di quartiere non inferiore a 214.000 mq;

e) superficie per viabilità: 10.000 mq."

Considerato che la superficie fondiaria misura 13.000 mq e che l'indice di fabbricabilità fondiario massimo è pari a 3,5 mc/mq, la volumetria massima ammissibile è pari a 45.500 mc. La volumetria massima di progetto, conformemente a quanto disposto dalla norma, è pari a 44.683 mc, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,44 mc/mq, di cui di residenziale mc 39.161.

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	

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, così come esplicitato nella tabella che segue. Il numero di abitanti da insediare risulta dunque pari a 483 unità.

	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	-
<b>TOTALI</b>	<b>44683</b>		<b>483</b>

È inoltre il caso di richiamare, per la valenza assunta nel caso di specie, anche i commi 4bis) e 5) del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa  
Via Diocleziano n.330, 80124 Napoli - tel. (+39) 081 7957902 - PEC: urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

13 di 20

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 economico-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."

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., il soggetto proponente nella relazione illustrativa facente parte degli elaborati di piano trasmessi con nota PG/2021/432489 del 01/06/2021 (**All. n. 12**) rappresenta "(...) che tale previsione normativa non può ritenersi applicabile alla presente proposta 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. 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."

#### 6.4 Standard urbanistici

Considerato che il numero di abitanti insediabili è pari a 483 unità e che dal combinato disposto tra il D.I. 1444/1968 e la Legge Regionale Campania n. 14 del 20/03/1982 risulta che la dotazione minima di standard urbanistici è pari a 20 mq/ab, ripartita di norma come appresso indicato:

- 25% aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- 12,5% aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre;
- 50% 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;
- 12,5% 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;

risulta una superficie minima da destinare a standard pari a 9.660 mq. Tale superficie risulta ampiamente soddisfatta dalla superficie di progetto pari a 10.365 mq così come riportato nella seguente tabella in cui le superfici minime da destinare a standard sono raffrontate con quelle previste nella presente proposta di piano.

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

La dotazione di attrezzature di interesse comune (12,5% della superficie totale destinata a standard) sarà assorbita dalle altre tipologie di standard urbanistici e si ritiene soddisfatta dagli spazi di uso pubblico di cui alla D.G.R. Campania n. 279/2019, al piano terra dei fabbricati infatti, in conformità a quanto disposto dalla citata delibera regionale, 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. Tale spazio risulta dunque aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard di cui al D.M. 1444/68.

## 6.5 Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo prevede la realizzazione di 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 di norma, di cui alla legge n. 122 del 24/03/1989 che prevede parcheggi pertinenziali nella misura di almeno 1 mq/10 mc. Nel caso di specie di specie la volumetria complessiva prevista, comprensiva dell'asilo nido, è pari a 46.814 mc da cui la superficie minima da destinare a parcheggi è pari a 4.681 mq.

## 6.6 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. n. 14)**.

I risultati dei lavori sono confluiti nella Determinazione dirigenziale n. 5 del 22.11.2021, con cui 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. n. 15)**.

In merito al progetto del verde, con nota PG/2021/601852 del 05/08/2021 il Servizio Verde della città, pur evidenziando che *"dalla relazione agronomica e dalle planimetrie fornite, emerge una marcata interferenza tra larga parte delle preesistenze arboree rilevate presso i due immobili oggetto di trasformazione e le opere a farsi"* non rileva *"motivazioni ostantive per la prevista sistemazione a verde delle aree, secondo gli indirizzi rilevabili nel progetto e con le prescrizioni fornite nella Relazione Agronomica"*, rinvia tuttavia *"al successivo livello progettuale la valutazione dell'impianto di irrigazione, non riferito negli elaborati attuali"*;

In merito agli aspetti ambientali, con nota PG/2021/609681 del 10/08/2021 il Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES *"prende atto della dichiarazione di esclusione dal procedimento di VAS del piano in oggetto, ai sensi del Regolamento regionale VAS, D.P.G.R.C. n. 17/2009"*. Fa presente che *"gli interventi di trasformazione urbana previsti dal PRU potrebbero ricadere nell'ambito di applicazione della verifica ad assoggettabilità a VIA, in quanto ricadenti nella fattispecie di cui all'allegato IV alla parte seconda del D.lgs 152/2006 punto 7) , lettera b)"*. Rappresenta inoltre che *"quest'ultimo decreto relativamente al criterio "cumulo con altri progetti" prevede che, qualora vi siano più interventi ricadenti nello stesso ambito di influenza, per evitare la frammentazione artificiosa dei progetti, in riferimento al limite delle sopracitate soglie, devono essere considerati tutti gli interventi, appartenenti alla stessa categoria progettuale indicata nell'allegato IV alla parte seconda del d.lgs 152/2006, previsti e da realizzare nel medesimo ambito per una valutazione complessiva degli impatti ambientali. Si precisa, altresì, che sono esclusi dall'applicazione del sopracitato criterio del «cumulo con altri progetti» i progetti la cui realizzazione sia prevista da un piano o programma già sottoposto alla procedura di VAS. Pertanto, ne consegue che il PUA in oggetto, poiché occupa una estensione di 36.000 mq, singolarmente non ricade nell'ambito di applicazione della verifica ad assoggettabilità a VIA, ma che l'eventuale successiva pianificazione del sub-ambito 2 (34.784 mq) e del sub ambito 3 (136.600 mq), poiché ricadenti nel medesimo ambito di influenza del PUA in oggetto, deve essere sottoposta a procedura di VAS, in ottemperanza alle direttive del sopracitato decreto"*. Il Servizio, suggerendo le raccomandazioni estratte dal Rapporto finale della Valutazione dei rischi e delle vulnerabilità del territorio della città di Napoli indotti dai cambiamenti climatici a firma del Centro Studi PLINIVS del L.U.P.T. dell'Università di Napoli Federico II, che allega, esprime parere favorevole e fornisce ulteriori prescrizioni, da attuare nelle successive fasi di progettazione e pianificazione degli interventi, relativamente agli aspetti acustici, aspetti energetici e ai rischi di esposizione al radon.

In merito agli aspetti viabilistici, con nota PG/2021/611594 del 11/08/2021 il Servizio Viabilità e Traffico, rilevando la mancanza *"di uno studio trasportistico riguardo alle eventuali interazioni indotte dall'attuazione del progetto sulla viabilità principale (...) opportunamente corredato di apposita documentazione tecnica viabilistica (...)"*, comunica di *"non ravvisare proprie competenze nell'ambito locale del PUA proposto e, pertanto, resta in attesa di eventuale apposita integrazione della documentazione mancante ovvero rimanda al RUP qualsiasi valutazione circa la possibilità di approvare il progetto in assenza dei citati elaborati trasportistici su larga scala"*.

Con nota PG/2022/22993 del 12/01/2022 il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità,, in riscontro al parere del Servizio Viabilità e Traffico, con riferimento alla necessità di integrare la documentazione progettuale con uno studio trasportistico, ha evidenziato che *"le opere in progetto (...) attengono a una viabilità di rilevanza municipale e non prevedono modifiche alla viabilità delle strade primarie circostanti l'ambito in questione (...)"*, sottolinea inoltre che *"le opere in progetto, conformi alla pianificazione urbanistica comunale e al sistema coordinato dei piani di settore per le infrastrutture e dei trasporti, non siano tali da determinare significative interazioni sulla viabilità principale a valenza metropolitana esterna all'ambito di intervento della proposta di PUA"*, conclude quindi ritenendo *"di aver fornito tutte le informazioni necessarie ad escludere la necessità di effettuare uno studio trasportistico su larga scala, non necessario per strade secondarie"*.

In merito agli aspetti tecnici relativi allo smaltimento delle acque, con nota PG/2021/577808 del 27/07/2021 il Servizio Ciclo Integrato delle Acque, riscontrando che *"con gli elementi presenti nei grafici relativi alla planimetria della fognatura bianca e nera e nei relativi profili non si è in grado di definire esattamente il valore delle portate da inviare in fogna, né gli accorgimenti progettuali più idonei per la verifica finale dei manufatti di recapito con il giusto franco di sicurezza, mancando agli atti la relazione di calcolo idraulico ed i particolari costruttivi, per cui all'attualità non può esprimersi parere di competenza, ma si ritiene che sia possibile approfondire tali tematiche dei successivi livelli di progettazione"*, esprime nulla osta alla proposta di PUA con ulteriori prescrizioni generali relativi all'allaccio del sistema fognario, al sistema di smaltimento delle acque e ai reflui inviati in fogna.

In merito agli aspetti relativi all'arredo urbano, con nota PG/2021/622809 del 20/08/2021 il Servizio Arredo Urbano, evidenziando che dagli *"(...) elaborati progettuali proposti, con esclusivo riferimento agli aspetti di competenza, non risultano, in questa fase, indicazioni su elementi di arredo urbano"*, rinvia *"la formulazione del parere ad un successivo livello di progettazione (...)"*.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alle infrastrutture stradali e l'illuminazione pubblica, con nota PG/2021/632695 del 30/08/2021 il Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche esprime parere favorevole a condizione che nelle successive fasi di progettazione si tenga conto delle prescrizioni fornite.

Relativamente all'infrastruttura stradale *"si prescrive l'utilizzo di una pavimentazione di conglomerato bituminoso di tipo tradizionale ad alto contenuto basaltico o un tipo Splittmastix Asphalt (SMA)"* ed inoltre, *"dalla lettura degli elaborati di piano non si evincono le caratteristiche costruttive dimensionali degli strati del pacchetto stradale e del marciapiede, che, pertanto, dovranno essere integrati, con relazioni di calcolo, nelle successive fasi di progettazione"*.

Relativamente agli aspetti connessi all'illuminazione pubblica, precisando che l'impianto di pubblica illuminazione a servizio delle aree circostanti a quelle di intervento è dotato di alimentazione in serie, si prescrive, per i nuovi interventi *"il ricorso alla medesima tecnologia"*, rimandando *"alla successiva fase di approfondimento progettuale la definizione dei punti di allaccio alla rete esistente"*. Si consiglia inoltre la possibilità di impiegare i medesimi corpi illuminanti a led già previsti nel *"progetto di efficientamento energetico delle porzioni dell'impianto di pubblica illuminazione alimentate da circuiti della cabina Traiano"*, tra le quali rientrano quelle a servizio delle aree adiacenti a quelle di intervento". Si forniscono inoltre ulteriori prescrizioni relative all'illuminazione delle aree a destinazione pedonale, delle aree esterne all'asilo nido e della seconda area di intervento, di superficie minore, da ricongiungere con via Marco Aurelio, in cui è prevista la sistemazione della viabilità, la realizzazione di un parcheggio pubblico e di aree a verde.

Per quanto riguarda gli aspetti archeologici, pur non rientrando l'area di intervento in zona vincolata, è stato richiesto parere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli recependo quanto indicato dalla Commissione Urbanistica che nel parere espresso ai sensi dell'art.6 comma 6 delle NTA della Variante Generale al PRG, ha fatto presente che *"la Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per il Comune di Napoli comunica a questa Commissione "[...] che tenuto conto del fatto che l'entità degli interventi comporta un rischio di impatto archeologico non trascurabile, ogni intervento che possa comportare opere di scavo è disciplinato dalla normativa prevista in sede di art. 28 D.lgs. 42/2004 e art. 25 D.lgs. 50/2016"* e dunque sono stati redatti, quali elaborati costitutivi della proposta definitiva di piano trasmessa con nota PG/2021/432489 del 01/06/2021, il documento di valutazione archeologica e la carta delle potenzialità archeologiche. Pertanto, con nota PG/2021/632838 del 30/08/2021 il Soprintendente ha comunicato che *"giudica compatibile l'esecuzione delle opere pur ritenendo di dover richiedere l'attivazione del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico"*. Richiede pertanto in fase preventiva alla realizzazione dell'opera, l'esecuzione di 20 sondaggi geoarcheologici preliminari del tipo a carotaggio continuo e ad andamento verticale, il cui posizionamento *"dovrà essere preventivamente concordato con il funzionario archeologo responsabile di zona"*.

Relativamente agli aspetti legati all'accessibilità, con nota PG/2021/633258 del 30/08/2021 il Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile e il Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS, non rilevando motivi ostativi all'approvazione della proposta di piano, evidenziano che:

- relativamente la realizzazione di una nuova strada in direzione nord-sud di collegamento tra via Simonetti e via Adriano, *"dallo sviluppo planimetrico non emerge sempre con chiarezza la presenza continua dei marciapiedi e le relative caratteristiche dimensionali per le quali si rimanda a quanto previsto dalle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade di cui al d.m.6792/2001"*;
- relativamente alla proposta riqualificazione di via Tarquinio Prisco, di parte di via Catone e di via Simonetti per la quale si prevede, altresì, l'allargamento della carreggiata esistente, *"dagli elaborati non emerge con chiarezza la tipologia di intervento previsto per le suddette strade"*;
- relativamente alla previsione, all'interno dell'area di piano, di una pista ciclabile con percorso che segue il margine ovest del lotto di intervento da via Simonetti al parco attrezzato e alla piazza di progetto prospiciente via Adriano, *"con deliberazione di Giunta comunale n. 446 del 18 dicembre 2020, è stato approvato il documento di indirizzo alla progettazione di fattibilità tecnica ed economica relativo"*

*all'Estensione della rete ciclabile cittadina: ambito nord-occidentale, riportante i principali obiettivi da perseguire in termini di potenziamento dei collegamenti ciclabili in tale area, interessando anche viale Traiano e via Adriano. (...) In particolare, il suddetto progetto di fattibilità tecnica ed economica, in corso di istruttoria, prevede, su viale Traiano e via Adriano, rispettivamente piste ciclabili monodirezionali in sede propria e piste ciclabili monodirezionali in corsia riservata. È necessario, pertanto, che nelle future fasi di progettazione venga garantito il coordinamento tra i due interventi interessanti la medesima area, al fine di garantire il collegamento tra i diversi percorsi ciclabili. Si ritiene, inoltre, opportuno, considerato che il piano prevede la riqualificazione e l'ampliamento della sede stradale di via Simonetti, valutare il prolungamento, lungo di essa, della pista ciclabile fino alla stazione Traiano, anche, eventualmente, con percorso promiscuo".*

In merito agli aspetti relativi alla sicurezza idrogeologica, con nota PG/2021/641125 del 02/09/2021 il Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio, non rilevando motivi ostativi all'intervento previsto, fornisce prescrizioni relative ad eventuali sollecitazioni provocate dagli elementi strutturali dell'opera prevista alla statica dei manufatti pubblici e privati ad essi contigui. Fornisce inoltre prescrizioni relative ad opportune opere provvisorie per la protezione degli scavi durante la realizzazione delle opere prevedendo altresì efficaci sistemi di drenaggio delle acque, anche pluviali. Ulteriori prescrizioni riguardano invece le variazioni dello stato tensionale determinate dalla realizzazione delle opere e l'elaborazione di un programma di monitoraggio e manutenzione.

Relativamente agli aspetti edilizi, con nota PG/2021/778826 del 27/10/2021 il Servizio Sportello Unico Edilizia esprime parere favorevole con la richiesta di ottemperanza alle prescrizioni formulate. Evidenziando che la rappresentazione del progetto "(...) non consente di elaborare verifiche in merito alle distanze", e che "manca l'indicazione delle altezze complessive dei fabbricati, incluse le emergenze in copertura, e non si evince il punto in cui è stata fissata la quota 0.00 rispetto alla quale sono state misurate le altre" si prescrive dunque, rispetto alle mancanze rilevate, il rispetto delle norme definite dagli strumenti urbanistici di cui si riporta l'elenco. Relativamente ai parcheggi pertinenziali si auspica la previsione di due posti auto per ogni unità abitativa, viste le attuali modalità di vita di una famiglia media ed inoltre si richiede "al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa la verifica della conformità dei parcheggi a raso ai sensi dell'art.16 delle norme tecniche della Variante generale, atteso che trattasi di opere di urbanizzazione".

Con nota PG/2022/55682 del 25/01/2022, il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità ha trasmesso elaborati integrativi in parziale riscontro al parere del Servizio Sportello Unico Edilizia e ha rappresentato che "per quanto attiene la richiesta di integrare le tavole di progetto di ciascun fabbricato, con i prospetti e le sezioni significative, nonché le ulteriori indicazioni richiamate nel parere in parola, si rammenta che il presente PUA non ha valore di permesso di costruire. Pertanto, tali dettagli progettuali saranno predisposti nell'ambito del redigendo progetto definitivo dell'intervento".

In merito agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, con nota PG/2021/765198 del 22/10/2021 l'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale rappresenta che l'intervento in oggetto "non è soggetto al proprio parere e che per quanto di competenza ed ai soli fini della conferenza di servizi indetta nulla osta (...).

Relativamente agli aspetti di competenza della Municipalità, con nota PG/2021/920570 del 22/12/2021 la Municipalità 9 – Soccavo, Pianura comunica parere favorevole "a condizione che gli spazi ad uso pubblico, posti al piano terra dei singoli fabbricati, siano limitati al minimo consentito, del 10% della superficie complessiva dell'edificio. Ciò al fine di evitare che tali spazi possano essere oggetto di improprie occupazioni con opere abusive (...).

In merito alla mancata acquisizione dei pareri richiesti a

- Servizio Demanio e Patrimonio;

- 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."

Relativamente alle prescrizioni e richieste di integrazioni contenute nei pareri dei Servizi ed Enti competenti, con particolare riferimento a quanto prescritto nella Determinazione dirigenziale n. 5 del 22/11/2021, con cui 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, si reputa accoglibile quanto osservato dal Servizio Proponente nelle note PG/2022/22993 del 12/01/2022 e PG/2022/55682 del 25/01/2022 e, visti anche i pareri espressi dagli Uffici competenti, si ritiene possibile procedere all'approvazione della proposta definitiva del PUA in oggetto rimandando alle successive fasi progettuali il recepimento delle prescrizioni espresse nell'ambito della suindicata Conferenza di Servizi e l'acquisizione,

a cura del Responsabile Unico del Procedimento del Servizio Proponente, dei necessari pareri di competenza da esprimersi su più dettagliati elaborati progettuali”.

## 6.7 Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione

Premesso che

- per la stima di massima del costo complessivo dell'intervento edilizio il Proponente ha fatto riferimento "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 (CBN) è pari a € 920,00 per mq di superficie complessiva. Il costo di realizzazione tecnica (CRN) dell'intervento si ottiene mediante l'applicazione di ammissibili maggiorazioni al costo base, che nel caso di specie, in termini percentuali, sono pari ad un incremento del 22% per quanto di seguito precisato:
  - intervento in zona sismica - 6%;
  - elementi migliorativi della qualità del progetto - 16%;

per un totale del CRN pertanto pari a €/mq 1.122,40.

Il costo totale di nuova edificazione (CTN) si ottiene, infine, mediante l'applicazione di ulteriori maggiorazioni su quest'ultimo CRN, pari nel complesso ad un incremento percentuale del 51% :

  - 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 - 3%;
  - spese tecniche e generali - 12%;
  - redazione piani di sicurezza - 3%;
  - prospezioni geognostiche - 3%;
  - accantonamento per eventuali maggiori oneri (oneri di smaltimento, ecc.) - 5%;

Risulta in definitiva che il costo totale CTN dell'intervento di nuova edificazione è pari a 1.694,82 €/mq, oltre oneri per IVA come per legge, rientrante nei limiti di costi ammissibili regionali di cui alla sopra richiamata Delibera GRC n. 279 del 24.06.2019.

Nel caso di specie assumendo, in relazione al volume massimo edificabile, una superficie complessiva all'incirca pari a 11.695 mq, si ha che il costo complessivo dell'intervento di nuova edificazione edilizia, comprensivo di oneri accessori e urbanizzazioni primarie, è pari a circa € 19.820.920,00 oltre Iva."

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.
- per la stima delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri interventi previsti nel piano, non ricompresi nel costo stimato al punto precedente 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]
<b>STRADA DI NUOVA REALIZZAZIONE</b>	€ 244.19	3 248	€ 793 129.12
<b>STRADA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE</b>	€ 146.51	9 387	€ 1 375 315.65
<b>ASILO NIDO</b>	€ 534.28	2 300	€ 1 228 844.00
<b>PARCO DI QUARTIERE ATTREZZATO (inclusa pista ciclabile)</b>	€ 136.74	3 315	€ 453293.10
<b>PARCO URBANO E TERRITORIALE</b>	€ 98,00	3 450	€ 338 100,00
<b>PARCHEGGIO A RASO</b>	€ 146.51	1 300	€ 190 463.00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 4 379118.59</b>

il valore stimato complessivo CTN del Quadro Tecnico Economico dell'intervento di cui al presente di PUA è dunque pari a € 24.200.038,49.

In considerazione delle risorse finanziarie disponibili, di cui al paragrafo 1.1 della relazione illustrativa facente parte degli elaborati di piano trasmessi con nota PG/2021/432489 del 01/06/2021 (**All. n. 12**), e del suddetto costo complessivo stimato dell'intervento, per il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto si prevede un'attuazione secondo due lotti funzionali successivi. La conformazione ed entità di ciascun lotto

funzionale sarà determinata dall'Amministrazione proponente 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 alle attività commerciali.

Si specifica che nelle successive fasi di progettazione sarà necessario adeguare i costi di realizzazione dell'intervento con gli aggiornamenti dei costi parametrici.

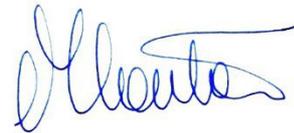
## 7. CONCLUSIONI

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

Il Funzionario R.d.P.  
(Arch. Agrippino Graniero)



Il Dirigente  
(Arch. Massimo Santoro)



**ALLEGATI ALLA RELAZIONE ISTRUTTORIA**

<b>All. n. 1</b>	Nota PG/2020/501876 del 23/07/2020
<b>All. n. 2</b>	Nota PG/2020/630187 del 28/09/2020
<b>All. n. 3</b>	Nota PG/2020/675813 del 14/10/2020
<b>All. n. 4</b>	Nota PG/2020/694032 del 21/10/2020
<b>All. n. 5</b>	Nota PG/2020/849874 del 21/12/2020
<b>All. n. 6</b>	Nota PG/2021/47738 del 19/01/2021
<b>All. n. 7</b>	Nota PG/2021/178549 del 01/03/2021
<b>All. n. 8</b>	Nota PG/2021/203540 del 09/03/2021
<b>All. n. 9</b>	Nota PG/2021/258674 del 26/03/2021
<b>All. n. 10</b>	Nota PG/2021/268469 del 30/03/2021
<b>All. n. 11</b>	Nota PG/2021/335877 del 26/04/2021
<b>All. n. 12</b>	Nota PG/2021/432489 del 01/06/2021
<b>All. n. 13</b>	Nota PG/2021/554737 del 16/07/2021
<b>All. n. 14</b>	Nota PG/2021/840919 del 22/11/2022
<b>All. n. 15</b>	Determinazione dirigenziale n. 5 del 22/11/2021
<b>All. n. 16</b>	Nota PG/2021/862329 del 30/11/2021
<b>All. n. 17</b>	Nota PG/2021/920570 del 22/12/2021
<b>All. n. 18</b>	Nota PG/2021/842236 del 22/11/2021
<b>All. n. 19</b>	Nota PG/2021/916170 del 21/12/2021
<b>All. n. 20</b>	Nota PG/2022/22993 del 12/01/2022
<b>All. n. 21</b>	Nota PG/2022/55682 del 25/01/2022
<b>All. n. 22</b>	Nota PG/2022/162293 del 01/03/2022
<b>All. n. 23</b>	Nota PG/2022/163862 del 02/03/2022