



Dipartimento pianificazione urbanistica
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

**Relazione istruttoria
sulla proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata
presentato ai sensi dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg
riguardante un'area ricadente nel quartiere San Giovanni
su via Marina dei Gigli**



Napoli, 19 luglio 2010

Comune di Napoli
Assessorato all'urbanistica

Dipartimento autonomo pianificazione urbanistica: coordinatore arch. Roberto Gianni
Servizio pianificazione aree di recente formazione: dirigente arch. Mario Moraca

Gruppo di lavoro:

arch. Mario Moraca, dirigente del servizio pianificazione esecutiva aree di recente
formazione

arch. Alessandro Barletta

Napoli, 19 luglio 2010

Relazione istruttoria

Indice

1. Procedura attivata

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

- *Inquadramento urbanistico della proposta e descrizione dello stato di fatto*
- *Sintesi della proposta di piano*
- *Dimensionamento del piano*
- *Ulteriori contenuti del piano*

3. Valutazione della proposta di piano

- *Completezza degli elaborati presentati*
- *Conformità alla disciplina urbanistica vigente*
- *Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali*
- *Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alla normativa di settore*
 - *Bonifica*
- *Convenzione*
- *Congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti*

4. Conclusioni

Allegati



Dipartimento pianificazione urbanistica
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

Relazione sulla proposta di piano particolareggiato presentato ai sensi dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg dalla soc. "Fico costruzioni srl", riguardante un'area ricadente nel quartiere San Giovanni a Teduccio, su via Marina dei Gigli.

1. Procedura attivata

La proposta di piano urbanistico attuativo, e precisamente di piano particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della legge 1150/42 e degli artt. 26 e 27 della LRC n. 16/04, è stata presentata a questo Dipartimento dalla società *Fico Costruzioni srl.*, in forma definitiva, in data 23/02/06 prot. 197/M. Ai sensi dell'art. del comma 5 dell'art. 26 della LR 16/04 è stato richiesto che l'approvazione della proposta di PUA avesse valore di permesso a costruire.

La proposta prevede, su un'area di mq 11.385, ricadente interamente in sottozona Bb, la realizzazione di un insediamento residenziale, composto di un fabbricato residenziale, con attività commerciali al piano terra e parcheggi pertinenziali a raso, e da un piccolo edificio adibito a *casa del custode*, e di un'area per attrezzature pubbliche, verde attrezzato e parcheggio. Viene prevista anche la cessione di una fascia di 1,5 metri per l'allargamento dello stradone Vigliena, come di seguito specificato.

Sulla base di tale documentazione il Servizio, a seguito delle prime verifiche circa la completezza degli elaborati, ha richiesto, in data 09/03/06 prot. n. 257/M, modifiche ed integrazioni alla documentazione presentata. Contestualmente il RUP della *realizzazione del porto turistico di "Porto Fiorito" in località Vigliena*, comunicava la necessità di un allargamento dell'attuale sede dello stradone di Vigliena di tre metri (prot. 269/M del 13/03/06 - all.n. 1). Pertanto la società proponente ha proceduto, anche in ottemperanza delle osservazioni e prescrizioni formulate in sede di conferenza dei servizi, alla integrazione della documentazione nelle date 12/04/06 prot. n. 421/M, 12/06/06 prot. n. 721/M, 29/06/06 prot. n. 766/M, 01/08/06 prot. n. 878/M e 29/08/06 prot. n. 918/M, 20/09/06 prot. n. 996/M, 02/10/06 prot. n. 1022/M, 11/02/08 prot. n. 151/M, 21/05/08 prot. n. 531/M, 16/06/08 prot. n. 624/M, 11/08/08 prot. n. 803/M, 03/11/08 prot. n. 1087/M, 26/11/08 prot. n. 1180/M, 22/01/09 prot. n. 74/M, 20/02/09 prot. n. 139/M, prot.

226/M del 06/07/10.

Lo schema di convenzione è stato presentato con prot. 226/M del 06/07/10.

Con protocollo n. 227/M del 06/07/10 sono state consegnate dalla soc. FICO n. 4 copie complete del PUA ai fini della procedura di adozione da parte della Giunta comunale.

L'iter procedimentale della valutazione della proposta è stato condizionato, come si dirà in seguito, dall'avvio della specifica procedura di bonifica e dalla sospensione relativa all'accertamento sulla titolarità delle aree interessate.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la sua adozione, secondo quanto previsto dalla LR del 22 dicembre 2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, sono stati richiesti i seguenti pareri.

In merito agli aspetti idrogeologici, ai sensi dell'art. 14 della LRC n. 8 del 7/02/94 e dell'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del PAI Bacino nord-occidentale della Campania, è stato richiesto, con nota prot. n. 938/M del 06/09/06, il parere all'*Autorità di Bacino nord-occidentale della Campania* la quale, con nota n. 3087 del 27/10/06 (all. 2), in relazione alla ricadenza dell'area oggetto della proposta di PUA nel Sito di Interesse Nazionale (SIN), ha richiesto integrazioni documentali relativamente al piano di caratterizzazione, al progetto di bonifica ed alla relazione di compatibilità rispetto alla falda. A seguito delle integrazioni trasmesse dal proponente in data 11/02/08, prot. n. 151/M, l'Autorità di Bacino, con nota n. 663/M del 30/06/08 (all. 3.) ha rilasciato parere favorevole con prescrizione.

A seguito della nota prot. n. 937/M del 06/09/06 con cui questo ufficio ha richiesto, ai sensi della LRC n. 13/85, il parere sanitario, L' *ASL Napoli 1* ha espresso, con nota n. 1258/M del 11/12/06 (all. 4), parere favorevole con prescrizione.

Con nota n. 945/M del 07/09/06, anche in relazione alla richiesta di ampliamento stradale sopra menzionato, è stato richiesto un preliminare parere di competenza al *Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto* che con nota n. 1199/M del 23/11/06 (all. 11a) ha prescritto sostanzialmente un arretramento dell'edificio a vantaggio di una fascia di 20-30 metri lungo la strada che permetta il raggiungimento di diversi obiettivi di funzionalità e flessibilità del rapporto tra gli spazi pubblici.

Successivamente alla risoluzione della principali problematiche relative alla bonifica ed all'allargamento stradale, il dirigente del Servizio Pianificazione esecutiva delle aree di recente formazione, arch. Mario Moraca, ha indetto, con nota prot. 891/M del 15/09/08 (all. n. 5), convocata per il giorno 15/10/08, una Conferenza dei Servizi, ai sensi degli

articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., per l'acquisizione dei pareri sulla proposta definitiva dei seguenti servizi:

- Servizio Pianificazione, programmazione e progettazione della sistema delle infrastrutture di trasporto;
- RUP del Project Financing di "Porto Fiorito", arch. G. Pulli;
- Servizio sicurezza Geologica e sottosuolo;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici;
- Servizio Ambiente, UOI agenti fisici inquinanti-rumore e vibrazioni;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade e illuminazione pubblica;
- Servizio Gestione del Verde pubblico.

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi, di cui al verbale allegato (all. 6) sono stati acquisiti i seguenti pareri favorevoli con osservazioni e prescrizioni dei servizi convocati.

Il *Servizio Gestione del Verde pubblico* , con nota n. 1826/08 del 14/10/08 (ns prot. n. 1008/M del 15/10/08, all. 7) ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

Il *Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Strade, illuminazione pubblica e Sottoservizi*, con nota ns. prot. n. 1011/M del 15/10/08 – all. 8), ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

Il RUP dei lavori finalizzati alla realizzazione, attraverso la finanza di progetto, del porto turistico "Porto Fiorito" in località Vigliena e delle relative attrezzature e infrastrutture, di cui alla delibera GC n. 1525 del 13/05/03 (dichiarazione di pubblico interesse e alla delibera GC n.3739 del 03/08/06 (approvazione del progetto definitivo), arch. G.Pulli, in qualità anche di coordinatore del Dipartimento Ambiente, con nota 1177 del 15/10/08 (ns. prot. n. 1009/M del 15/10/08 - all 9) ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

Il *Servizio Sicurezza geologica* con nota n. 1083 del 14/10/08 (ns prot. n. 1010/M del 15/10/08 – all.10) ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

Il *Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto* con nota n. 1187 del 31/10/08 (prot. 1089/M del 04/11/08 – all. 11b) ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi attuative.

In merito agli aspetti acustici, ai sensi dell'art. 10 della normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del Comune di Napoli (approvato con delibera consiliare n. 204 del 21/12/01), la società proponente ha prodotto una relazione integrativa (prot n. 803/M del 11/08/08), richiesta dal *Servizio Ambiente U.O.I. Agenti fisici inquinanti - Rumore e Vibrazioni* con nota 671/M del 02/07/08, il quale ha espresso, con nota prot. n. 4647 del

29/10/08 (ns. prot. n. 1171/M del 24/11/08 - all. 12) parere favorevole con prescrizioni.

- Il Servizio *Progettazione Realizzazione e Manutenzione fognature e impianti idrici*, ha espresso parere sfavorevole sulla proposta presentata in conferenza dei servizi (prot. 1706/M del 15/10/08 - all. 13). Successivamente alle modifiche apportate dal proponente all'impianto di progetto di allacciamento fognario (prot. n. 1180/M del 26/11/08, 74/M del 22/01/09 e 139/M del 20/02/09), trasmesse al Servizio Fognature con note 1185/M del 27/11/08 e 85/M del 27/01/09, il medesimo servizio ha espresso con nota 673 del 25/02/09-ns prot. 162/M del 25/02/09, parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi progettuali (all. 14).

L'*Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania*, a seguito della richiesta prot. n. 793/M del 01/08/08 del parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 14 della LRC n. 9/93, ha richiesto integrazioni documentali con nota 953/M del 02/10/08. Successivamente alla trasmissione della documentazione richiesta (prot. n. 1087/M del 03/11/08), l'ufficio ha espresso, con nota n. 31/M del 12/01/09, il parere di compatibilità sismica con prescrizioni (all. 15).

Successivamente, a seguito di un accertamento catastale effettuato nell'ambito del Preliminare del piano urbanistico attuativo della "Linea di Costa di S.Giovanni a Teduccio", in corso di redazione da parte di questo Dipartimento, l'Autorità Portuale, con nota 317/Dip del 03/03/09 (all. 16), ha trasmesso lo stralcio della mappatura di aggiornamento del sistema informativo demaniale. Da tale documentazione si evinceva che parte dell'area oggetto della proposta, individuata con le particelle n. 156, 195 e 396, che la società proponente aveva acquisito dalla "Ferrovie Real Estate s.pa." giusta compravendita del 2005, ricadeva nel perimetro del demanio marittimo, in virtù di un "contratto di transazione" del 1889.

In particolare, secondo tale planimetria, l'area risultava individuata dalle particelle n. 403, 404, 434 e 435, intestate al "Demanio Pubblico dello Stato-Ramo Marina Mercantile", e dalle particelle n. 156, 195 e 396 intestate alla società proponente.

Da ciò scaturiva una riduzione di circa 2.000 mq dell'area di proprietà della società proponente, per maggior parte relativa al frazionamento della particella 396, originariamente di consistenza pari a mq. 6.545, da cui sono originate la particella n. 434 di mq. 1.757, intestata al Demanio, e la "nuova" particella n. 396 di mq. 4.788, intestata alla società proponente.

Considerato la riduzione delle aree di proprietà della società proponente avrebbe comportato l'improcedibilità della proposta di piano presentata, rispetto al requisito della titolarità delle aree e dei diritti edificatori previsti dal piano, questo ufficio ha richiesto

agli Enti competenti la verifica sul nuovo assetto demaniale, in particolare al Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti-Direzione generale porti con note 323/M del 01/04/09, 456/M del 28/04/09, e all'Agenzia del Demanio con note 988/M del 12/10/09 e 1192/M del 03/12/09.

Successivamente l'Agenzia del Demanio-Filiale Campania, con nota 1213/M del 17/12/09 ha dichiarato, ad esito della verifica, che le aree in oggetto risultavano correttamente annoverate tra le aree del Demanio marittimo.

Pertanto l'ufficio, comunicava alla società proponente, con nota 07/M del 13/01/10, l'improcedibilità, e conseguentemente la sospensione, del procedimento di approvazione del piano presentato, e che lo stesso avrebbe potuto essere riavviato solo previa ripresentazione di una nuova proposta, configurata e ridimensionata in relazione al regime proprietario verificato dal Demanio.

In ultimo, a seguito di successive istanze presentate dalla società proponente agli enti competenti, l'Agenzia del Demanio, sulla base di ulteriori approfonditi accertamenti, ha comunicato, con nota prot. n. 123/M del 23/04/10 – all.17, che le particelle 396, 397, 195, 403, 404, 434 e 415 risultano, a seguito del decreto di esproprio n. 98041 del 07/09/37, sottratte dalle aree appartenenti al demanio pubblico dello Stato ramo Marina Mercantile e trasferite all'allora Amministrazione delle Ferrovie, ed oggi acquisite in proprietà dalla società Fico Costruzioni con atto di compravendita rep. N. 12944 del 22/09/05 per notaio Roberto Chiari. Con tale comunicazione è stata definitivamente dichiarata e riconosciuta la piena titolarità alla società proponente Fico s.r.l., permettendo, pertanto, a questo ufficio di concludere il procedimento di adozione della originaria proposta di piano.

Relativamente alla *valutazione ambientale strategica (VAS)*, di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006, richiesta ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007 “*Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R. n. 16 del 22 dicembre 2004 – Norme sul governo del territorio*”, l'Amministrazione comunale, con delibera di giunta comunale n. 727 del 09.05.2008, approvava la *direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi*. Con tale provvedimento veniva deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, fossero sottoposti alla procedura VAS soltanto i piani attuativi che contengono previsioni progettuali che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), di cui ai criteri individuati dagli allegati II, III e IV del D.L.vo 16.01.2008 n. 4.

Successivamente, il Presidente della Giunta regionale Campania, con decreto n. 17 del 18.12.2009, ha emanato il nuovo *“Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania”*, pubblicato nel Burc n. 77 del 21.12.2009.

Tale regolamento è finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione in regione Campania delle disposizioni inerenti la Valutazione ambientale strategica, da applicarsi a tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati (commi 1 e 4, art.2).

Il comma 5 dell' *art. 2 Ambito di applicazione*, individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a VAS. Tra questi, sono contenuti al punto c):

- *c) i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale.*

Il regolamento, al comma 7 dell'art. 2, prevede inoltre che le amministrazioni procedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui sopra, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo.

Infine, 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”*.

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

Infatti la sottozona Bb, come precisato nella circolare esplicativa *“Interventi in sottozona Bb - Criteri a cui è improntata l'attività istruttoria del dipartimento urbanistica nell'esame delle proposte di intervento”* approvata con disposizione dirigenziale n. 73 del 3.10.2006, rappresenta uno dei settori urbani in cui la variante individua la maggiore

potenzialità ai fini della riqualificazione delle aree di espansione recente, a ridosso delle aree centrali ed in periferia, mediante interventi di trasformazione sia alla scala edilizia sia alla scala urbanistica. Per riqualificazione la variante intende innanzitutto un consistente aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici; intende inoltre il riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità. Inoltre, nella suddetta sottozona Bb la variante assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla variante stessa. A questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche privata, attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo (Pua), finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni.

In data 14.05.2010 (prot. 170/M – all. 18) i Proponenti hanno presentato, a firma del tecnico incaricato ing. Luigi De Falco, una relazione illustrativa di “non assoggettabilità a VAS-ex art. 2 DPGRC 17/09”, e con nota 193/M del 25/05/10 le dichiarazioni del progettista e del proponente, rese ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000 come previsto negli “Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania” (all. 19). Tale dichiarazione attesta che il piano in esame rientra nelle fattispecie di cui all'art. 2, comma 5, lettere b), c), d) del Regolamento Regionale di cui al DPGR n. 17/2009 “*Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania (Parte seconda del Dlgs 152/2006)*”.

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

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

L'area oggetto del piano ricade nel territorio del Comune di Napoli all'interno del quartiere San Giovanni a Teduccio in prossimità dell'area portuale. Essa, sita all'incrocio di due viabilità pubbliche: lo stradone di Vigliena e via Marina dei Gigli, risulta individuata al nuovo catasto terreni dalle particelle nn. 156, 195 e 396 del foglio 165, per una superficie complessiva di mq 11.385, interamente di proprietà del proponente.

Inquadramento urbanistico della proposta e descrizione dello stato di fatto

L'area, di forma allungata è confinante sul lato maggiore con lo stradone Vigliena a sud,

sul lato minore con via Marina dei Gigli ad ovest dove è posto l'accesso principale, mentre a nord ed ad est confina con lotti quasi totalmente occupati da capannoni industriali novecenteschi e da un edificio di abitazioni multipiano di recente costruzione. A sud dello stradone Vigliena, verso la costa, insiste l'ex opificio Corradini mentre ad est sono presenti i resti del fortino Vigliena di epoca inizio-700.

L'area, completamente recintata da un muro, risulta per la maggior parte scoperta, occupata solo da alcuni manufatti tra cui un piccolo edificio di 3 piani, dismessi. Su essa insistevano inoltre quattro serbatoi di idrocarburi, oggi demoliti.

Il contesto urbano risulta caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi con scarse aree inedificate, quasi tutte pertinenti alla attività portuale.

In merito alle infrastrutture la zona è fortemente congestionata dall'intenso traffico causato dal suo confluimento in poche arterie condizionate sia dalla presenza del mare e del porto a sud che dalle reti ferroviarie a nord, aggravata dalla carenza di viabilità secondaria e dalla complessità dei nodi.

Le destinazioni d'uso sono costituite quasi esclusivamente da insediamenti produttivi di tipo industriale integrate da scarse attività commerciali e residenziali.

Le aree inedificate risultano per lo più impermeabilizzate e di pertinenza agli insediamenti produttivi: nonostante la presenza, di un grande parco urbano a nord, a circa 200 metri dall'area in oggetto, le attrezzature a verde risultano scarse e non di facile accesso, ad eccezione dell'area intorno ai ruderi del fortino Vigliena, in cattivo stato di conservazione.

L'area di intervento è situata inoltre nell'ambito territoriale oggetto di interventi di riqualificazione quali i lavori di realizzazione, in fase di attuazione, del porto turistico "Porto Fiorito" con relative infrastrutture e attrezzature, il *Programma innovativo in Ambito Urbano per le zone costiere di S.Giovanni a Teduccio e Mergellina* e il redigendo *Piano Urbanistico Attuativo della "Linea di Costa di S.Giovanni a Teduccio"*.

Sintesi della proposta di piano

Il piano si compone di n. 21 elaborati riportati nell'elenco di cui all'allegato n. 21, e prevede:

- ❖ La realizzazione di un insediamento residenziale composto da un fabbricato residenziale con annesso parcheggio pertinenziale a raso, da un piccolo edificio adibito a residenza del custode, e da un'area scoperta pertinenziale privata a verde attrezzato;
- ❖ La realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, in particolare un parcheggio pubblico a raso e un'area pubblica a verde attrezzato in continuità col futuro progetto di sistemazione del parco del fortino Vigliena e disposto lungo lo

stradone Vigliena;

- ❖ La destinazione a viabilità di una fascia di 1,5 metri per consentire l'allargamento della sezione dello stradone di Vigliena, previsto nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria connesse al realizzando porto turistico di Vigliena.

Il fabbricato residenziale ed il piccolo edificio, adibito a residenza del custode, insistono su una superficie, pari a mq 6.404,54.

Il primo edificio, con una volumetria di mc. 22.423, è costituito di 8 piani fuori terra ed occupa una superficie di sedime di mq. 1.110. Al piano terra sono previsti spazi destinati ad attività commerciali a servizio della residenza, mentre ai piani superiori è prevista la realizzazione di 56 unità immobiliari con superficie da mq. 55 a mq. 107.

Il secondo edificio, di mc 297 di volume su un unico livello, insiste su un'area di mq. 90. La volumetria complessiva, di mc 22.720, insiste su un sedime complessivo di mq. 1.200. L'area restante scoperta, pari a mq. 5.204,54, è destinata a verde privato (mq. 2.292,69) e parcheggi pertinenziali a raso (mq. 2.911,85).

Le attrezzature pubbliche consistono in un'area a verde attrezzato, di mq 2.746,12 di estensione, e in un'area a parcheggio di mq. 2.035,43, per complessivi mq. 4.781,55, oggetto di cessione all'amministrazione comunale da parte del proponente.

L'area ceduta dal proponente e destinata all'allargamento stradale è pari a mq. 198,91.

L'intera area sistemata a verde lungo lo stradone Vigliena costituisce prolungamento ed integrazione del parco previsto dal progetto di riqualificazione e recupero dell'adiacente fortino di Vigliena, esempio monumentale del sistema difensivo settecentesco, incluso nel Preliminare del piano urbanistico attuativo della "Linea di Costa di S.Giovanni a Teduccio". Tale parco inoltre, assumendo anche funzione di *promenade* dotata di essenze arboree e di spazi di sosta, garantirà il collegamento pedonale delle attrezzature pubbliche collocate lungo la strada.

La suddetta area a verde con relativo parcheggio pubblico sarà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo le indicazioni derivanti dalla Convenzione allegata al piano.

L'accessibilità all'area pubblica è complessivamente garantita su tutto il lato confinante con la strada Vigliena .

Dimensionamento del piano

Si riporta di seguito la tabella delle caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano:

<i>Funzioni</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Volume (mc)</i>
verde di quartiere (da cedere)	2.746,12	
parcheggio pubblico (da cedere)	2.035,43	
allargamento strada Vigliena	198,91	
totale aree pubbliche	4.980,46	
<i>superficie coperta</i> edificio di nuova realizzazione (residenze) e edificio B	1.200,00	22.720,00
<i>superficie scoperta</i> Viabilità e parcheggi	2.911,85	
Verde privato	2.292,69	
totale aree private	6.404,54	
totale aree in sottozona Bb	11.385,00	22.720,00
totale area d'intervento	11.385,00	

Ulteriori contenuti del piano

La documentazione di piano, in ottemperanza all'art. 5 della LR 19/2001, comprende la tavola delle infrastrutture esistenti e di progetto con la verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti (elaborato 3b – Progetto di massima delle urbanizzazioni), da cui si evince la compatibilità dell'intervento.

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla legge 447/95, è stata presentata la Relazione di impatto acustico (elaborato 12) che verifica la compatibilità del progetto con la zona acustica in cui l'intervento ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01 il piano contiene la Relazione geologica e geotecnica delle fondazioni (elaborato 6 - *Relazione illustrativa delle compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio*, elaborato 7 - *Relazione geologica generale ex lr n. 9/1983*, elaborato 8 - *Relazione geologica ex lr n. 8/1994*, elaborato 11 - *Relazione geologica – studio ambientale preliminare d.lgs. n.22/97 e d.m.ambiente n. 471/99*) al fine della verifica delle condizioni della compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo. Ai sensi del Regolamento di attuazione in materia di lavori pubblici DPR 554/99, la società proponente ha presentato i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima e il calcolo sommario della spesa delle relative opere, che prevede un importo complessivo pari a € 529.708,66.

In adempimento a quanto previsto dall'art. 37 della Lr 16/04, la società proponente ha presentato una bozza di convenzione riguardante le modalità di cessione di aree destinate ad attrezzature pubbliche, di cui all'art. 3 del Dm. 1444/68, ed alle modalità di realizzazione delle relative opere (elaborato 5). In particolare viene proposta la cessione di mq 4.980,46 per urbanizzazioni primarie e secondarie e la realizzazione delle relative opere, in particolare un'area a verde di quartiere pari a mq 2.746,12 e un'area di parcheggio a raso pari a mq 2.035,43, oltre alle opere di riqualificazione sull'area di mq. 198,91 di proprietà comunale.

E' stata, infine, presentata la tavola denominata "Elaborato Unico", prot. n. 803/M del 11/08/08, riguardante il progetto definitivo delle opere private, in particolare dell'edificio residenziale, dell'edificio del custode e delle aree pertinenziali a parcheggio a raso e verde, finalizzato al rilascio del permesso di costruire, richiesto, ai sensi del comma 5 dell'art. 26 della LR 16/04, unitamente all'approvazione del piano, e prevista al punto 5.1.3. della Del GR n. 834 del 11/05/07.

3. Valutazione della proposta di piano

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

- 1- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e delibera di Giunta regionale n. 804 dell'11 maggio 2007), dal "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*" di cui alla disposizione dirigenziale n°18 del 14 marzo 2008 del Dipartimento Urbanistica e, relativamente al progetto preliminare delle opere delle urbanizzazioni, dall'art 18 e succ. del DPR 554/99 - Regolamento di attuazione in materia di lavori pubblici;
- 2- conformità della proposta alla disciplina urbanistica comunale vigente (*variante* generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004);
- 3- conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89;
- 4- conformità alle norme di settore;
- 5- congruità della relazione sommaria di spesa delle opere pubbliche in cessione;
- 6- schema di convenzione proposto.

Completezza degli elaborati presentati

Gli elaborati, relativi alla proposta di PUA presentata, rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative su richiamate per quanto concerne la tipologia di

elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti.

Conformità alla disciplina urbanistica vigente

Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della Lr 16/04, in particolare tra i piani particolareggiati (comma 2 lettera a), di cui alla legge 1150/42, artt. 13 e 28.

Inoltre il piano risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della LRC 16/04 in quanto la società proponente, anche a seguito degli esiti delle verifiche effettuate dal demanio marittimo, è unica proprietaria delle aree su cui sono previsti gli interventi ed è quindi detentrica dell'intero valore dell'imponibile dell'area interessata dagli interventi. A tale scopo essa ha fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di provenienza di tale immobile, la cui validità è stata riconosciuta dal Demanio Marittimo, come precedentemente evidenziato, con nota 123/M del 23/04/10.

L'area destinata all'insediamento residenziale ricade interamente nella sottozona Bb *Espansione recente*, la cui disciplina urbanistica è stabilita dall'art. 33 delle Nta. Val la pena ricordare a tale proposito che, come precisato nella circolare esplicativa approvata con disposizione dirigenziale n. 73 del 3 ottobre 2006, la sottozona Bb rappresenta uno dei settori urbani in cui la *variante* individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione delle aree di espansione recente, a ridosso delle aree centrali ed in periferia, mediante interventi di trasformazione sia alla scala edilizia sia alla scala urbanistica. Per riqualificazione la *variante* intende innanzitutto un consistente aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici; intende inoltre il riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità. Nella suddetta sottozona Bb la *variante* assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla *variante* stessa.

A questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche privata, attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni; in entrambi i casi per aree con estensione di almeno 5.000 mq e con indice di fabbricabilità territoriale non superiore di 2mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti, o di 2,5mc/mq se la volumetria esistente risulta maggiore di 2mc/mq (commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta).

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 le abitazioni ordinarie previste.

La proposta di Pua presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento residenziale, prevede anche il miglioramento della dotazione delle attrezzature di quartiere tramite la realizzazione dell'area a verde di quartiere con annessi parcheggi pubblici.

Le destinazioni d'uso, previste dalla proposta di piano, sono pertanto conformi alla disciplina urbanistica vigente.

Si precisa ancora che dalla lettura della Tav. 12 Vincoli geomorfologici che le aree interessate dal piano sono classificate a instabilità bassa.

Si fa presente, inoltre, che l'area, rientrante nella fascia di 300 metri di profondità dalla battaglia, ai sensi dell'art. 142 del capo II del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio di cui al Dlgs 42/04-22/01/2004, è sottoposta a vincolo paesaggistico, non ricadendo tra le aree per cui è prevista la non applicazione del vincolo generico. Ne consegue che il rilascio del permesso di costruire e l'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione restano subordinati all'espletamento delle procedure di cui all'articolo 146 del D lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (il procedimento è entrato in vigore il 1 gennaio 2010).

In merito agli aspetti dimensionali, la volumetria complessiva proposta, pari a mc 22.720 relativa all'insediamento residenziale di nuova costruzione, risulta inferiore al volume massimo consentito, pari a mc. 22.770. Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq sulla superficie delle aree ricadenti in sottozona Bb pari a mq 11.385.

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie destinata ad attrezzature pubbliche da cedere all'amministrazione deve corrispondere a quella prevista, nella misura di 20 mq per abitante insediato, dall'art. 3 del Dm 1444/68 come modificato dall'art. 1.4 dell'allegato n. 1 della LRC 14/82.

Considerando, infatti, nel rispetto del medesimo articolo del Dm 1444, un rapporto di 100 mc/abitante per l'edificio comprensivo al piano terra di negozi di vicinato, la nuova popolazione residente prevista è pari a 228 abitanti, cui corrisponde una superficie minima per attrezzature pubbliche pari a mq 4.560.

Il piano prevede un'area a verde di quartiere di mq 2.743,12 e un parcheggio pubblico per mq 2.035,43, per un totale di mq 4.781,55, superiore alla quantità minima prevista dal DM 1444/68.

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

Nel rispetto della legge 122/89 (art. 2), il piano deve prevedere *appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione*. Tale norma è applicata alle nuove costruzioni e pertanto, essendo la volumetria di nuova edificazione pari a mc 22.720, la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà essere in misura non inferiore a mq 2.272. La superficie destinata a parcheggi pertinenziali a raso previsti dal PUA, pari a mq 2.480,75, risulta superiore al limite minimo.

Pertanto rispetto agli aspetti funzionali e dimensionali, e al soddisfacimento degli standard urbanistici, il piano presentato risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alla normativa di settore

In merito al sistema di trasporto e della mobilità, e in generale dell'accessibilità, il competente *Servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto*, ha espresso un primo parere in data 23/11/06 nel quale erano state formulate osservazioni e prescrizioni circa la necessità di garantire allo stradone Vigliena, viabilità di accesso al realizzando porto turistico denominato "Porto Fiorito" (approvato con Delibera di giunta n. 3739 del 3/08/06), una sezione stradale maggiore di 13 metri in relazione anche al nuovo peso urbanistico che il nuovo insediamento residenziale comporterebbe. Veniva pertanto prescritto l'arretramento del fabbricato a garanzia di una flessibilità dimensionale della strada, e una nuova distribuzione delle funzione previste attraverso la progettazione di una fascia di profondità variabile tra 20 e 30 metri in cui articolare i marciapiedi, le controstrade e i parcheggi pubblici, che potesse al contempo costituire uno spazio pubblico unitario in continuità con l'area del fortino di Vigliena, oggetto di intervento di riqualificazione. A seguito delle modifiche apportate alla proposta rispetto alle suddette prescrizioni in sede di conferenza dei servizi del 15/10/08, lo stesso Servizio, con nota 1089/M del 04/11/08 (all. 11b), ha rilasciato il definitivo parere favorevole sulla proposta di PUA, formulando le seguenti prescrizioni, da recepirsi nelle successive fasi di progettazione, finalizzate alla coerenza con le altre attività progettuali (progetto definitivo) e alla distinzione tra aree pubbliche e di uso pubblico, in particolare:

- la definizione di un progetto unitario di strada, che investa l'intera sezione stradale, dal confine con l'area portuale fino al nuovo insediamento residenziale, includendo le aree di cessione previste dal piano e, di conseguenza, il coordinamento progettuale tra le opere di urbanizzazione del piano con l'intervento di sistemazione stradale previsto dal progetto del Porto di Vigliena;

- la rettificazione del perimetro delle aree da cedere in luogo dell'andamento sinusoidale, garantendo una profondità costante alla fascia di verde longitudinale allo stradone Vigliena.
- la traslazione verso est di 6 metri dell'accesso da via Marina dei Gigli con conseguente cessione all'amministrazione dell'area ricavata da tale arretramento.

E' stata inoltre ribadita l'inderogabilità alla prescrizione sulla sezione minima stradale, non solo in riferimento al nuovo Porto Fiorito ed al nuovo insediamento in oggetto, ma anche per gli interventi in atto, quali la riqualificazione dell'ex-stabilimento industriale Corradini e la soppressione del passaggio a livello di Vigliena, che determineranno un maggiore carico sullo stradone Vigliena e su via Marina dei Gigli.

In merito alla rettifica del perimetro delle aree pubbliche a sud del fabbricato, verificando la impossibilità a traslare a nord il fabbricato stesso per il rispetto delle distanze minime dai confini contermini, si ritiene che l'andamento curvilineo non determini particolare pregiudizio sia alla gradevolezza del camminamento che all'eventuale futuro allargamento stradale. Inoltre la facciata degli immobili commerciali posti al piano terra, prevista in aderenza al confine catastale curvilineo, verrà a costituire il limite fisico dell'area pubblica.

Riguardo all'arretramento dell'accesso carrabile da via Marina di Gigli ed alla conseguente cessione dell'area ricavata dall'arretramento, il proponente ha apportato le modifiche prescritte solo nell'elaborato 3a- *Progetto planovolumetrico*, consegnato con prot. 226/M del 06/07/10, al fine della definizione della consistenza definitiva delle aree da cedere. Resta inteso che, in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere pubbliche, si dovrà procedere alla rettifica degli altri elaborati, coerentemente alla soluzione riportata nella tav. 3a.

In merito alle interferenze, con le opere previste dal progetto, del porto turistico "porto Fiorito", di cui alla nota 269/M del 13/03/06 (all. 1), l'arch. Pulli, in qualità di RUP di Porto Fiorito, comunicava la necessità dell'allargamento di complessivi 3 metri dello stradone Vigliena. Successivamente, con nota n. 1009/M del 15/10/08 (all. 9), lo stesso RUP, a seguito delle modifiche apportate alla proposta di PUA, ha espresso parere di congruità della proposta presentata dalla società proponente con la complessiva sistemazione della strada, fermo restando la cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento e la verifica e il coordinamento delle successive fasi progettuali.

In ordine agli aspetti "energetici", nello stesso parere, prot. n. 1009/M del 15/10/08, l'arch. Pulli, in qualità di Dirigente del Dipartimento Ambiente, ha formulato inoltre la seguente prescrizione:

- non evincendosi negli elaborati presentati il rispetto delle norme relative agli accorgimenti progettuali finalizzati al risparmio energetico ed all'utilizzo delle fonti rinnovabili, in fase di rilascio di permesso a costruire dovrà prodursi tutta la documentazione richiesta dalle norme vigenti in materia.

Bonifica - L'area oggetto di PUA, come già accennato, ricade nel sito di interesse nazionale (SIN), e pertanto l'attuazione del piano resta subordinata alle procedure di cui agli art. 242 e segg. del Dlgs 152/2006 e alle procedure di cui all'art. 5 dell'Accordo di programma "Definizione degli interventi di messa in sicurezza e bonifica delle aree comprese nel SIN Napoli Orientale" del 15.11.2007, che prevedono la preventiva bonifica in ragione delle destinazioni d'uso previste.

A tal fine il coordinatore del Dipartimento Ambiente, nel parere di cui alla nota n. 1009/M del 15/10/08, prendendo atto che la società proponente ha chiesto di aderire al suddetto Accordo di Programma, ha evidenziato che preliminarmente al rilascio del permesso a costruire dovrà essere espletata la seguente procedura:

- a fronte del pagamento del danno ambientale, approvazione del progetto di bonifica da parte del Ministero dell'Ambiente;
- verifica, condotta congiuntamente con l'Ispra (ex Apat), delle indagini di rischio sito, secondo la specifica redatta dal soggetto proponente sul modello predisposto dall'Istituto Superiore di Sanità.

L'ASL con nota n. 1258/M del 11/12/06 (all. 4) ha rilasciato parere favorevole in merito agli aspetti sanitari preliminari, fermo restando che, a seguito dell'approvazione del piano, i lavori potranno essere eseguiti solo dopo aver ottemperato alla bonifica dei suoli.

L'Autorità di Bacino, nel rilasciare parere favorevole sugli aspetti idrogeologici, con nota n. 663/M del 30/06/08 (all. 3), ha prescritto la preventiva bonifica del sito mediante l'asportazione delle sabbie di allettamento presenti e l'applicazione di idonei processi in situ.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Ambiente - U.O.I. agenti fisici inquinanti Rumore e vibrazioni, dopo aver chiesto integrazioni della documentazione (prot. n. 671/M del 02/07/08), ha espresso parere favorevole con nota n. 1171/M del 24/11/08 (all. 12), formulando la prescrizione, per la successiva fase progettuale, riguardanti i seguenti aspetti:

- acquisizione dell'autorizzazione in deroga per i cantieri edili, prima dell'inizio dei lavori;

- collaudo dell'intervento e, prima dell'intervento, la caratterizzazione acustica degli impianti posti a servizio delle tipologie edilizie previste dal piano; la verifica del rispetto dei valori limite assoluti e differenziali ai sensi del DPCM 14.11.97; la verifica dei requisiti acustici passivi di fonoisolamento di cui al DPCM 5.12.97; l'eventuale realizzazione delle opere di risanamento di pertinenza finalizzate al rispetto delle normative vigenti in acustica ambientale.

Rispetto agli aspetti geomorfologici e geotecnica, l'*Ufficio Provinciale del Genio Civile della Regione Campania* (ex CTR), con nota n. 31/M del 12/01/09 (all. 15), ha espresso parere favorevole di compatibilità sismica, con la prescrizione di eseguire le specifiche e puntuali indagini geologiche, geotecniche e geofisiche, preliminarmente alla fase esecutiva del progetto.

In merito agli aspetti progettuali e gestionali dell'area a verde il *Servizio Gestione del Verde pubblico*, con nota n. 1008/M del 15/10/08 (all. 7), ha espresso parere favorevole con prescrizioni inerenti la scelta delle essenze arboree e la necessità di prevedere un impianto di innaffiamento. Inoltre viene specificato che il progetto definitivo dovrà essere redatto nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, in ordine alle distanze degli alberi in prossimità dei confini con le aree private. Il progetto definitivo dovrà essere sottoposto alle valutazioni del medesimo servizio e del Servizio Manutenzione urbana della municipalità competente.

Per quanto riguarda le caratteristiche del sottosuolo, il *Servizio Sicurezza Geologica e sottosuolo* ha rilasciato, con nota n. 1010/M del 15/10/08 (all. 10), parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi progettuali e realizzative, riguardo al consolidamento dello scavo, al drenaggio ed allo smaltimento delle acque meteoriche.

In merito agli aspetti relativi agli impianti a rete e sottoservizi ed agli aspetti legati al rapporto dell'attrezzatura con lo stradone Vigliena, il Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Strade, illuminazione pubblica e sottoservizi, ha rilasciato, con nota 1011/M del 15/10/08 (all. 8), parere favorevole con la prescrizione che la progettazione successiva debba essere armonizzata nelle scelte dei materiali e dei prodotti illuminanti con la progettazione degli altri interventi ricadenti nell'area di Vigliena. Inoltre, per quanto riguarda il nuovo impianto di illuminazione pubblica, dovrà essere concordato con il medesimo servizio la definizione dei carichi elettrici e le tipologie della rete da realizzare in serie.

In merito agli aspetti connessi alla verifica di compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria, il *Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione - Fognature e Impianti idrici*, in sede di conferenza dei servizi, aveva rilasciato, con nota n.

1706/Dip del 15/10/08 (all. 13), un primo parere sfavorevole sulla proposta progettuale in quanto l'allacciamento del nuovo insediamento previsto non risultava compatibile sia per tipologia che per capacità dei manufatti esistenti, prescrivendo la progettazione di un nuovo impianto fecale con recapito nell'impianto di sollevamento di Vigliena e l'adeguamento del sistema di smaltimento delle acque piovane.

A seguito della presentazione in data 26/11/08 (prot. n. 1180/M), 22/01/09 (prot. n. 74/M) e 20/02/09 (prot. n. 139/M), del progetto del nuovo allacciamento fognario, che prevede due sistemi separati per lo smaltimento delle acque bianche e di quelle nere, il primo con recapito finale nel collettore promiscuo di via Litoranea (a nord) e il secondo con recapito finale nel collettore comunale lungo lo stradone Vigliena (a sud-est) che verrà realizzato in una seconda fase, il Servizio fognature ha rilasciato, con nota n. 162/M del 25/02/09 (all. 14), parere favorevole precisando che lo stesso parere è subordinato alla verifica di dettaglio da eseguire nelle successive fasi progettuali.

Convenzione

In merito allo schema di convenzione, elaborato TAV. 5, si rileva che quanto proposto dal proponente risulta rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte del medesimo, degli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 del DM 1444/68. In particolare il proponente, all'atto della stipula della convenzione, si impegna alla cessione, in favore del Comune di Napoli, di aree per complessivi mq 4.980,46, di cui mq. 198,91 per allargamento dello stradone Vigliena. In merito alle opere il proponente si impegna alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primarie e secondaria: verde di quartiere comprensivo di piantumazione essenze arboree e percorsi pedonali per complessivi mq 2.746,12; opere di parcheggio a raso comprensivo della corsia di accesso, illuminazione pubblica e relativi sottoservizi, per complessivi mq 2.035,43, Le aree da cedere al Comune di Napoli, pari a mq 4.980,46, sono valutate a prezzo d'esproprio per un importo pari a € 704.286,84 (su un valore di esproprio medio pari a 141,41 €/mq, come si evince dalla relazione di stima a firma dell'arch. De Falco, allegata all'elaborato TAV.1 - Relazione illustrativa)

Congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti

Il costo stimato delle opere di urbanizzazione, di cui alla stima del computo metrico delle

opere di sistemazione previste - elaborato 3d redatto sulla base del Prezzario delle opere pubbliche della Regione Campania 2009 come da dichiarazione allegata dal progettista arch. De Falco con nota n. 247/M del 16/07/10, è pari a complessivi € 612.105,03, di cui € 172.617,24 per urbanizzazioni primarie e € 439.487,79 per urbanizzazioni secondarie.

I suddetti costi delle urbanizzazioni risultano inferiori di € 241.539,65 rispetto a quelli risultanti dai costi parametrici riportati nella Relazione della variante aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, pari a € 853.644,68. Pertanto l'importo dovuto dal proponente a titolo di conguaglio per oneri di urbanizzazione, da corrispondere secondo le modalità previste dalla convenzione, risulta provvisoriamente pari a € 241.539,65 e dovrà essere ridefinito in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche, sulla base del Computo metrico estimativo elaborato sulla base del prezzario aggiornato.

4. Conclusioni

In conclusione si ritiene, per i motivi sopra esposti ed anche in considerazione dei pareri favorevoli acquisiti, che non sussistono elementi ostativi all'adozione del piano particolareggiato presentato, con le osservazioni e prescrizioni sopra riportate

Avendo il proponente richiesto che l'approvazione del piano abbia anche valore di permesso di costruire, ai sensi del comma 5 dell'art. 26 della LRC 16/04 (nota prot n. 257/M del 21/07/10 - all. 20), si ritiene necessario che l'"Elaborato Unico" relativo al progetto definitivo delle opere private, venga modificato nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria di questo ufficio, al fine di avviare il procedimento presso il Servizio Edilizia privata, per il richiesto rilascio del permesso di costruire.

Si ritiene opportuno altresì prescrivere, al fine di garantire la contemporanea attuazione delle opere pubbliche e di quelle private, che il proponente presenti il progetto definitivo delle urbanizzazioni previste dal PUA entro il termine di 60 giorni successivi alla data di pubblicazione del piano adottato, consentendo in tal modo di procedere, nell'ambito del provvedimento di approvazione del piano, anche all'approvazione dei progetti definitivi delle opere pubbliche.

Il dirigente
arch. Mario Moraca