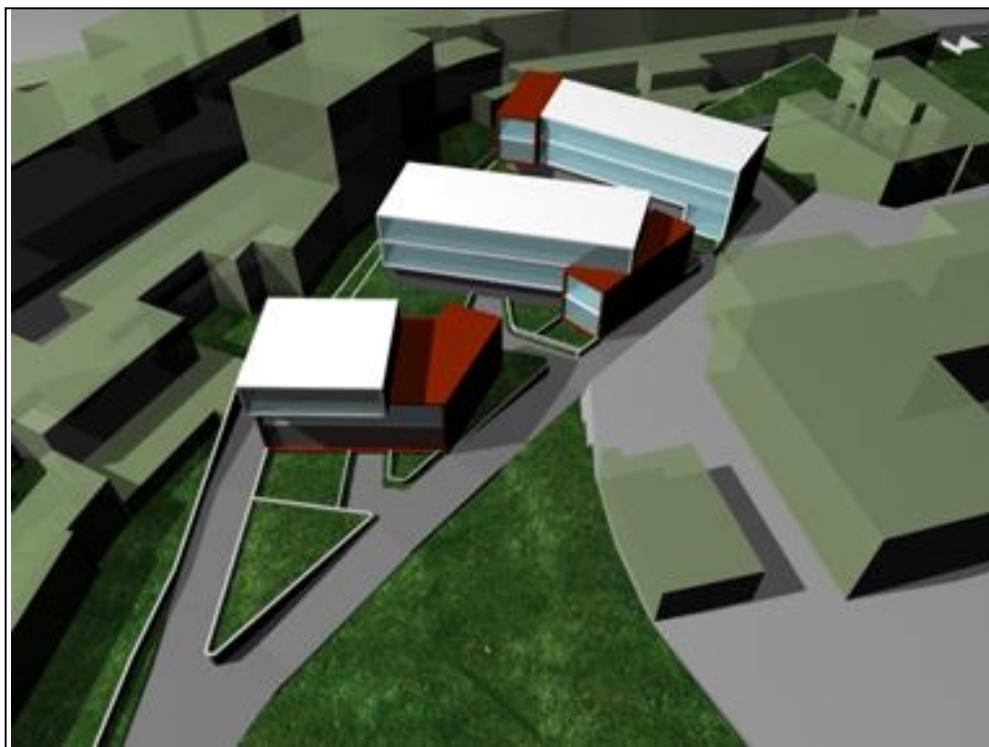




COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento pianificazione urbanistica  
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

**Relazione istruttoria  
sulla proposta di piano particolareggiato  
presentato ai sensi dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg  
riguardante un'area ricadente nel quartiere Arenella**



Napoli, 16 giugno 2008

---

Comune di Napoli  
Assessorato all'urbanistica

Dipartimento autonomo pianificazione urbanistica: coordinatore arch. Roberto Giannì  
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  
arch. Alessandro De Cicco

Napoli, 16 giugno 2008

## **Relazione istruttoria**

- 1. Procedura attivata**
- 2. Individuazione dell'area di intervento e descrizione della proposta di piano**
- 3. Valutazione della proposta di piano**
- 4. Conclusioni**
- 5. 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. "Alfa 91 srl", riguardante un'area  
ricadente nel quartiere Arenella**

### **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 *Alfa 91 srl*.

In data 23 maggio 2006 prot. 645/M il proponente presentava una proposta di PUA in forma preliminare. La proposta prevedeva, su un'area di circa mq 45.000 ricadente nell'ambito 32-unità morfologica Camaldoli (reperita come parco di quartiere) e in sottozona Bb (circa mq. 5.000), la realizzazione di un insediamento residenziale con un'area attrezzata a verde pubblico adiacente alla scuola *Antonio de Curtis* e la realizzazione di un parco agricolo ad uso pubblico, di cui veniva proposta una gestione in regime convenzionale con l'amministrazione comunale.

In merito alla realizzazione del parco agricolo in gestione convenzionata, il proponente aveva evidenziato la necessità della partecipazione onerosa dell'amministrazione, in quanto la scarsa redditività di tale attrezzatura non garantiva un equilibrio economico-finanziario dell'intervento. Pertanto questo ufficio, con nota prot. n. 854/M del 26 luglio 2006 (allegato n. 1) a seguito dall'esame istruttorio ed al fine della verifica della fattibilità dell'intervento parco agricolo, richiedeva al proponente la presentazione di un piano economico-finanziario con la relativa quantificazione del contributo economico a carico dell'amministrazione. Inoltre, rilevando che non vi erano motivi ostativi dal punto di vista della compatibilità urbanistica, l'ufficio suggeriva di procedere con due iter procedurali autonomi: l'approvazione di un piano urbanistico attuativo per l'insediamento residenziale in Bb e l'autorizzazione dell'intervento diretto convenzionato per il Parco agricolo.

Facendo seguito alla consegna del 02/10/06 - prot. n. 1025/M in relazione alla quale questo ufficio aveva richiesto integrazione degli elaborati in data 12/10/06 prot. n. 1056 (allegato n. 2), il proponente ha ripresentato in data 31 gennaio 2007 – prot. 144/M, la proposta di piano in forma definitiva prevedendo la realizzazione dell’ insediamento residenziale unitamente al recupero di un edificio esistente e alla realizzazione dell’area attrezzata a verde, limitrofa alla scuola.

In corso di istruttoria, a seguito degli incontri avuti con i progettisti, questo ufficio ha richiesto, in data 06/09/07 prot. n. 785/M (allegato n. 3), modifiche ed integrazioni alla documentazione presentata. Pertanto il proponente procedeva alla integrazione della documentazione nelle date 03/04/07 prot. n. 383/M, 15/05/07 prot. n. 482/M e 16/1/08 prot. n. 48/M, e alla consegna, in data 03/06/08 prot. n. 578/M, di cinque copie della documentazione definitiva del PUA, oggetto della presente istruttoria.

Tra le modifiche non sostanziali alla proposta si è convenuto, in particolare, con la parte proponente sulla necessità di includere nella proposta l’adeguamento di un tratto di strada privata e la sua cessione all’amministrazione comunale al fine di consentire l’accesso a persone e mezzi all’area attrezzata a verde pubblico, nonché l’inclusione, nel perimetro del piano, di un tratto di strada pubblica da riqualificare.

La documentazione di piano presentata, è stata inviata, per l’acquisizione dei pareri di rito e di competenza, agli Enti e Servizi comunali, come di seguito specificato.

Con nota prot. n. 373/M del 30/03/07 veniva richiesto il parere *all’Autorità di Bacino nord-occidentale della Campania*. Successivamente alla richiesta di integrazione da parte dell’Autorità di cui alla nota n. 1060 del 16/04/07 (ns. prot. n. 406/M del 16/04/07 – allegato n.4), questo ufficio ha richiesto tali integrazioni al proponente con nota 416/M del 19/04/07. A seguito della presentazione di documentazione integrativa da parte del proponente avvenuta con note n. 482/M del 15/05/07 (*Relazione idraulica*), 609/M del 22/06/07 (*Relazione sul tratto di strada di accesso all’attrezzatura*) e 657/M del 11/07/07 (*Dichiarazione di congruità dei recapiti finali* rilasciata dal servizio P.R.M. Fognature), trasmesse all’Autorità con note n. 542/M del 30/05/07, 623/M del 28/06/07 e n. 681/M del 19/07/07 (allegato n. 5), l’Autorità ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota di cui al prot. n. 811/M del 17/9/07 (allegati nn. 6 e 7).

L’ASL Napoli 1, a seguito della richiesta del parere sanitario da parte di questo ufficio, prot. n. 374/M del 30/03/07, ha espresso parere favorevole con nota n. 546/M del 31/5/07; successivamente all’ invio della documentazione inerente l’inclusione del tratto di strada di

cui sopra, l'ASL ha espresso un secondo parere sanitario favorevole con prot. n. 621/M del 28/06/07 (allegati nn. 8 e 9).

L'*Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania*, a seguito della richiesta prot. n. 845/M del 26/09/07, ha espresso, con nota n. 957/M del 31/10/07, il parere di compatibilità sismica (allegato n. 10).

Il *Servizio Ambiente U.O.I. Agenti fisici inquinanti - Rumore e Vibrazioni*, a cui è stato richiesto il parere con nota n. 372/M del 30/03/07 e 624/M del 28/06/07, ha espresso parere favorevole con prescrizioni ( prot. n. 743/M del 6/8/07 – allegato n. 11) .

Il *Servizio Realizzazione parchi*, a cui è stato richiesto il parere per quanto di competenza (prot. n. 499/M del 22/05/07 e prot. n. 622/M del 28/06/07), ha espresso parere favorevole con indicazioni progettuali, ( prot. n. 749/M del 9/8/07 – allegato n. 12).

L'*Ente Parco metropolitano delle colline di Napoli*, a cui è stato richiesto il parere con nota n. 499/M del 22/05/07 e 620/M del 28/06/07, ha espresso parere favorevole (prot. n. 738/M del 3/8/07 – allegato n. 13).

Sono stati inoltre richiesti suggerimenti di carattere progettuale e gestionale dell'attrezzatura prevista in adiacenza alla scuola elementare “de Curtis”, alla Direzione Centrale X Politiche sociali ed educative (prot. n. 717/Dip del 08/05/07) e l'accertamento della proprietà pubblica della viabilità di accesso al complesso scolastico al Servizio Patrimonio Immobiliare e Demanio comunale (prot. n. 465/M del 09/05/07). Quest'ultimo ha inviato la documentazione, prodotta dalla Romeo Gestioni, inerente la proprietà comunale della suddetta strada, con nota di cui al prot. n. 843/M del 25/9/07 (allegato n. 14).

Al fine di verificare la consistenza del volume esistente di cui il piano prevede la conservazione è stata richiesta, con nota prot. n. 785/M del 06/9/07, una perizia giurata da parte di un tecnico abilitato, ad integrazione della documentazione presentata. Il proponente ha consegnato tale perizia in data 16/01/08 prot. n. 48/M.

Con nota n. 1059/M del 28/11/07 è stato, inoltre, richiesto al proponente la documentazione integrativa di piano relativa alla valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della delibera GR 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-*“.

Successivamente alla delibera della Provincia n. 932 del 22/11/07, *Linee guida ed indirizzi interpretativi e regolativi in materia di ambito applicativo della procedura di VAS*, con

delibera di giunta comunale n. 727 del 09/05/08, l'amministrazione ha approvato la *direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi*. Con tale provvedimento è stato deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, siano sottoposti alla procedura VAS soltanto i piani attuativi che contengono previsioni progettuali che possono avere effetti significati 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 16/01/08 n. 4.

Pertanto il piano in oggetto, non prevedendo interventi rientranti nelle tipologie di cui alla delibera G.C. n. 727, non risulta assoggettabile alla procedura di 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 Arenella e risulta individuata al nuovo catasto terreni dalle particelle 137 (parte), 141 , 142, 143 (parte), 732 (parte) e 777 (parte) del foglio 95 di Napoli, per una superficie complessiva dichiarata di mq 8.900.

*Inquadramento urbanistico della proposta e descrizione dello stato di fatto.* L'area interessata è situata nel quartiere Arenella e compresa tra via Pigna e il tratto finale di via Camaldolilli. La stessa costituisce l'estrema propaggine meridionale di un sistema di aree verdi, testimonianza delle originarie aree agricole e boschive collinari, con casali e abitati sparsi, come il borgo della Pigna e Case Puntellate. La vocazione prevalentemente agricola dell'area, attraverso un'intensiva fase di urbanizzazione della città con interventi di edificazione negli anni sessanta – settanta, è stata ricaratterizzata dai complessi residenziali di via Omodeo e via Simone Martini, contraddistinti da edifici a blocco alti mediamente 5 - 6 piani, spesso privi di pertinenze quali parcheggi e di attrezzature a verde. Rimangono, quali residua testimonianza della natura agricola dei luoghi, alcune preesistenze edilizie, edifici connotati tipologicamente nella loro conformazione “a corte” e nel loro rapporto con le aree libere che si rinvengono a confine con la zona perimetrata dal Pua ed anche al suo interno.

L'area in oggetto è situata a monte di via Pigna, parallelamente al suo sviluppo storico, in prossimità dell'incrocio con via Simone Martini. L'area interessata dall'insediamento residenziale ha forma irregolare e sviluppo longitudinale e costituisce un terrazzamento del terreno scosceso, a quota intermedia tra via Pigna (m. 170 *slm*) e la scuola pubblica (m. 183 *slm*). Fanno da confine, a sud la cortina edilizia di via Pigna ed a nord il muro di

contenimento del terrapieno su cui sorge la scuola comunale. Allo stato attuale l'area si presenta per la maggior parte libera da manufatti edilizi e parzialmente coltivata ad agrumeto, con unico accesso da via Camaldolilli.

Ad est, nella restante area, insiste un edificio antecedente al 1943, costruito, secondo la perizia presentata, tra la fine del XIX e i primi decenni del XX secolo, già oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, di cui alla disposizione dirigenziale n. 220 del 24/12/98 del Servizio di Edilizia privata del Comune di Napoli (pratica n. 478/95). L'estensione complessiva di quest'area, in base alla perizia presentata dalla parte proponente (elaborato *CTI/d*), è di mq 5.200.

Il piano include anche un'area di circa mq. 2.600, vicina e non contigua alla precedente, destinata ad attrezzatura pubblica, e la relativa viabilità di accesso.

Inoltre per garantire l'accesso alla suddetta area viene riattato e ceduto il tratto di strada, attualmente di proprietà privata, in continuità con il restante tratto di proprietà comunale di accesso alla scuola, di cui il piano prevede la riqualificazione.

*Sintesi della proposta di piano presentata.* Il piano si compone di n. 44 elaborati riportati nell'elenco di cui all'allegato n. 15 e prevede la conservazione dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, per complessivi 22 alloggi, e di un'area destinata a *parco*, che farà parte della più ampia area, oggetto di una successiva procedura autorizzativa autonoma, che sarà destinata, in conformità alla disciplina urbanistica vigente, a parco agricolo di uso pubblico. Tanto il complesso residenziale che l'attrezzatura pubblica risultano accessibili da via Camaldolilli.

Il complesso residenziale, su un'area di mq. 5.200 si compone di tre piccoli fabbricati, leggermente ruotati tra loro per assecondare il leggero dislivello del suolo e migliorarne il soleggiamento e la panoramicità. Essi presentano altezze non superiori a 12 ml e una superficie coperta totale di mq 900 per una volumetria complessiva di mc 8.800. Le scelte insediative sono suggerite dalla particolare natura del lotto e dal contesto paesaggistico-ambientale. Si è privilegiato infatti un tipo di insediamento non intensivo e a basso impatto ambientale nel rispetto dei luoghi, affinché si integrasse quanto più possibile nel già fragile e delicato contesto paesaggistico.

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree scoperte si prevede il mantenimento della strada interna esistente per consentire l'accesso all'edificio oggetto di conservazione, posto a quota minore e distante dall'accesso al lotto. La restante parte, ossia la superficie libera tra gli edifici, viene suddivisa tra giardini privati, delle abitazioni al piano-terra, e spazi verdi e

percorsi pedonali condominiali, rifiniti con asfalto ecologico per rispondere a più moderni requisiti di ecosostenibilità.

La prevista attrezzatura di un' *area a parco*, intesa come parte del più ampio parco agricolo di futura realizzazione, pari a mq 2.600, viene individuata in un'area, sempre di proprietà del proponente, a monte dell'area interessata dall'insediamento, in vicinanza ed a quota della scuola elementare “de Curtis” .

Il piano prevede inoltre l'adeguamento di un tratto di strada privata e la sua cessione all'amministrazione comunale, per complessivi mq 374, di accesso all'area attrezzata ed al futuro parco agricolo.

In relazione all'edificio esistente di cui è prevista la conservazione, il proponente, ai sensi dell'art. 33 delle norme tecniche di attuazione della *variante* in merito agli edifici antecedenti il 1943, ha proposto la classificazione dello stesso come tipologia a “corte preottocentesca rurale”, in quanto, pur datando la sua realizzazione al periodo fine ottocento-inizio novecento, per le sue caratteristiche tipologiche, viene identificato come unità edilizia formatasi attraverso l'evoluzione di impianti elementari di prima edificazione su suoli agricoli, assoggettato pertanto alla disciplina di cui agli artt. 64 e 65 delle Nta, meglio specificati nel capitolo della valutazione del piano.

*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 “a parco” (da cedere)	2.600	
strada pubblica (da cedere)	354	
strada pubblica (da riqualificare)	746	
<b>totale aree pubbliche</b>	<b>3.700</b>	
<i>superficie coperta</i>		
edificio esistente (conservazione)	320	1.529,77
edifici di nuova realizzazione (residenze)	950	8.800
<i>superficie scoperta</i>		
viabilità e verde privato	3.930	
<b>totale aree in sottozona Bb</b>	<b>5.200</b>	<b>10.329,77</b>
<b>totale area d'intervento</b>	<b>8.900</b>	

Si precisa che relativamente alla consistenza sia delle aree ricadenti in Bb che del volume esistente, sottoposto dal piano a interventi di recupero, si è fatto riferimento al valore riportato dal proponente nella *Perizia giurata inherente alla consistenza delle aree e dei manufatti esistenti* (elaborato *CT1/c*) ed all'apposito elaborato denominato *Calcolo della volumetria di progetto* (elaborato *PDI bis*).

In merito all'edificio esistente, la consistenza volumetrica, pari a mc. 1.529,77, è stata rilevata dal proponente rispetto agli elaborati di progetto delle opere di manutenzione straordinaria e sistemazione delle aree di pertinenza, allegati al provvedimento di autorizzazione di cui alla disposizione dirigenziale n. 220 del 24.12.98 del Servizio edilizia privata del Comune di Napoli.

*Ulteriori contenuti del piano.* La documentazione di piano comprende, in ottemperanza all'art. 5 Lr 19/2001, la tavola delle infrastrutture esistenti e di progetto con la verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti (elaborati *Ri, Ri2, Plan 1-6*).

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 *RIA*), successivamente integrata in data 27.06.07, al fine della verifica della compatibilità del progetto con la zona acustica (classe I e IV) in cui l'intervento ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01 sono state consegnate la Relazione geologica e la Relazione geotecnica delle fondazioni (elaborati *GO7, GO7b*), al fine della verifica delle condizioni che rendono praticabile l'intervento con le caratteristiche del suolo.

Le caratteristiche qualitative e quantitative di massima delle opere di urbanizzazione (strada, area destinata ad istruzione e area a *parco*) sono riportate nel Calcolo sommario di spesa, con allegato capitolo speciale delle opere di urbanizzazione (elaborati *CT4/b, CT5 e SF1*).

Infine, 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 *PC*).

### **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:

- 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;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica comunale vigente (*variante* generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004);
- conformità della proposta alla disciplina della pianificazione sovraordinata (Parco - Metropolitano delle colline di Napoli approvato con DPGRC n. 3922 del 14.07.2004);
- conformità alle norme di settore;
- schema di convenzione proposto;
- congruità della relazione sommaria di spesa delle opere pubbliche in cessione.

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

*Conformità alla disciplina urbanistica vigente.* Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della 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 Lr 16/04 in quanto la società proponente è unica proprietaria delle aree su cui sono previsti gli interventi ed è quindi detentrice dell'intero valore dell'imponibile dell'area interessata dagli interventi e a tale scopo essa ha fornito a corredo della proposta copia degli atti di provenienza di tale immobile.

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 parco, nonché la conservazione di un edificio persistente di particolare interesse tipologico.

Per quest'ultimo si ritiene di condividere la classificazione tipologica individuata dal proponente come "corte preottocentesca rurale", per il quale gli interventi consentiti sono quelli previsti dagli artt. 64 e 65 della disciplina della parte II delle Nta, finalizzati al restauro e alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originari, in particolare "la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali".

L'area attrezzata "a parco", proposta in adiacenza alla scuola pubblica esistente, ricade nella zona omogenea Fa, sottozona Fa1 *aree agricole*, di cui all'art. 46 delle Nta. La stessa ricade nell'ambito 32 – unità morfologica Camaldoli di cui all'art. 162 comma 4), ed è,

secondo la tav. 8 delle Specificazioni, reperita come attrezzatura di quartiere da destinare a spazio pubblico. Secondo i commi 13 e 14 dell'art. 46, "le aree ricadenti in sottozona Fa per le quali la Tavola 8 prevede la destinazione a verde, costituiscono parchi di quartiere". In altri termini il vincolo introdotto dalla Tavola n. 8 consente in particolare di prevedere anche interventi di impermeabilizzazione su aree circoscritte e contenuti movimenti di terra per consentire l'inserimento di aree di sosta e per il gioco dell'infanzia.

La destinazione dell'area, prevista dalla proposta di piano, è pertanto conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Si ritiene inoltre di condividere la scelta di localizzare l'area per il soddisfacimento dello standard urbanistico relativo al nuovo insediamento residenziale (ex art. 3 del DM 1444/68) in un'area esterna al lotto Bb, ricadente in sottozona Fa1 e reperita per attrezzature pubbliche. Infatti come precisato nella circolare esplicativa sopra richiamata (disposizione dirigenziale n. 73/06), le attrezzature pubbliche, da prevedere quali oneri di urbanizzazione a carico del proponente, sono di norma reperite all'interno dell'area d'intervento; tuttavia qualora "la conformazione e la dimensione del lotto, ancorché di superficie superiore al minimo richiesto di 5.000 mq, non permettano di configurare un'attrezzatura che risponda a convenienti requisiti qualitativi" si ritiene opportuno "che tali attrezzature possano essere ubicate, in tutto o in parte, all'esterno del comparto di intervento e possano riguardare oltre che aree ubicate in sottozona Bb, anche aree reperite per attrezzature dalla Tav. 8 – Specificazioni". Ciò al fine di "conseguire una più elevata qualità insediativa del complesso residenziale e degli spazi pubblici" e di "accelerare la realizzazione delle attrezzature previste dalla variante, limitando le anticipazioni finanziarie del Comune" per le attrezzature previste in aree selezionate secondo criteri di razionale distribuzione.

Nello specifico, in considerazione delle condizioni orografiche e conformative dell'area in Bb, nonché la presenza di un edificio da recuperare, non consentono di organizzare spazi privati e pubblici rispondenti a livelli qualitativi soddisfacenti. Pertanto la previsione della proposta di piano di realizzare un'area "a parco" in sottozona Fa1, in un'area che l'amministrazione ha già individuato per rispondere ai deficit di attrezzature pregresse, risulta possibile e può essere valutata favorevolmente in quanto, collocandosi immediatamente a ridosso di un'attrezzatura pubblica esistente (scuola elementare De Curtis), fornisce alla collettività una superficie ben organizzata e progettata con l'obiettivo di rispondere anche alle esigenze della prima infanzia, con la possibilità di utilizzo anche da

parte degli alunni della scuola adiacente, oggi scarsamente dotata di spazi per attività didattiche all’aperto.

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

In merito agli aspetti dimensionali, la volumetria complessiva proposta, pari a mc 10.329,77, relativa all’insediamento residenziale di nuova costruzione, pari a mc. 8.800, ed alla volumetria già esistente e soggetta ad interventi di conservazione, pari a mc. 1.529,77, risulta inferiore al volume massimo consentito pari a mc 10.400. 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 5.200.

Pertanto, in fase di rilascio del permesso di costruire, al fine del calcolo della consistenza volumetrica dei tre edifici di edilizia residenziale, dovrà essere accertata, da parte del servizio competente, la volumetria legittimata dell’edificio esistente, anche attraverso il rispetto delle caratteristiche tipologiche afferenti alla “corte preottocentesca rurale”, di cui alla disciplina dell’art. 65 delle norme tecniche di attuazione, individuata nel PUA ai sensi del comma 6 dell’art. 33 e condivisa da questo ufficio.

Si evidenzia inoltre che la superficie ricadente in sottozona Bb, è stata accertata da questo ufficio, al fine della verifica della consistenza, attraverso la sovrapposizione della planimetria catastale con la tavola della zonizzazione.

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie destinata ad attrezzature pubbliche da cedere all’amministrazione corrisponde 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 Lr 14/82. Infatti considerando, nel rispetto del medesimo articolo del Dm 1444, un rapporto di 80 mc/abitante per gli edifici esclusivamente residenziali, la nuova popolazione residente prevista è pari a 129 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a mq 2.580. Il piano prevede un’area a verde di quartiere per un totale di mq 2.600, e pertanto risulta conforme alle quantità previste per legge.

*Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali*. Nel rispetto dell’art. 41-sexies della L 1150/42, il piano deve prevedere *appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione*. Tale norma è applicata alle nuove costruzioni e pertanto, essendo la volumetria di nuova edificazione pari a mc 8.800, la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà essere in misura non inferiore a mq 880. La

superficie destinata a parcheggi pertinenziali interrati previsti dal PUA, pari a mq 1.300, risulta pertanto superiore al limite minimo.

*Conformità della proposta al Parco delle colline.* La suddetta area rientra nella perimetrazione del *Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli* approvato con DPGRC n. 3922 del 14.07, in particolare ricade in zona C - *riserva controllata*, di cui all'art. 16 delle *Norme di salvaguardia* che assume quale disciplina della suddetta zona la disciplina della sottozona della *variante*, nel caso in questione della sottozona Fa1.

Facendo seguito alla richiesta da parte di questo ufficio, l'ente *Parco delle colline* ha espresso, con nota n. 738/M del 03/08/07 (allegato n. 9), parere favorevole in quanto gli interventi previsti nell'area ricadente nel Parco Metropolitano delle Colline risultano conformi alle norme di salvaguardia.

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

In merito agli aspetti connessi all'*accessibilità* si evidenzia che le aree interessate dal piano, sia quelle destinate all'insediamento residenziale che quelle riservate all'area attrezzata a verde, sono accessibili esclusivamente da via Camaldolilli. In particolare l'area attrezzata risulta accessibile da un tratto di strada pubblica già esistente che allo stato attuale conduce alla scuola pubblica A. de Curtis e da un ulteriore prolungamento di tale viabilità previsto dalla proposta consistente in un tratto di strada privata per il quale sono previsti lavori di adeguamento. Tale previsione si è resa necessaria non solo per consentire l'accesso in modo autonomo all'area attrezzata ma anche al parco agricolo di futura realizzazione.

Il nuovo insediamento residenziale allo stesso tempo utilizza la rete di urbanizzazioni esistente essendo inserito in un'area già densamente urbanizzata senza determinare, presumibilmente, ripercussioni significative sul futuro traffico veicolare data la sua consistenza marginale.

Va peraltro sottolineato che l'area pubblica prevista non si presenta accessibile in modo soddisfacente dalle aree densamente edificate collocate a sud di via Pigna tra cui il denso insediamento residenziale di via Omodeo. Pertanto si ritiene necessario che il progetto del futuro parco agricolo, a cui l'area "a verde" si integra, preveda un collegamento pedonale a tale attrezzatura da sud, direttamente da via Pigna.

In merito allo *schema di convenzione*, il proponente si impegna alla cessione, in favore del Comune di Napoli ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di aree per complessivi mq 2.874. Inoltre il proponente si obbliga alla realizzazione ed al trasferimento delle opere di urbanizzazione primaria (nuova viabilità pubblica di accesso all'attrezzatura a verde, completa di opere di urbanizzazioni primaria a rete per mq 354). Per quanto riguarda l'attrezzatura sull'area di mq 2.600, la realizzazione di un parco, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della legge 29.9.1964 n. 847 e art. 16 comma 7 del dpr 380/2001, è opera di urbanizzazione secondaria, rientrante, in quanto tale, nel campo di applicazione della normativa dei lavori pubblici (art. 32 comma 1 lettera g) e dell'art. 121 del D.L.vo. n. 163/2006. Pertanto la stessa è sottratta dall'esecuzione diretta da parte del proponente. Quest'ultimo si impegnerà a redigere il progetto definitivo dell'opera ed corrispondere all'amministrazione l'importo dei lavori come ricavato dai computi metrici estimativi (al netto di IVA e comprensivo di spese tecniche, direzione lavori e collaudo) del progetto stesso.

*Congruità della relazione sommaria di spesa delle opere pubbliche in cessione.* Il costo stimato delle opere di urbanizzazione è pari a € 288.711,42, di cui € 56.019,81 per urbanizzazione primaria e € 232.691,61 per urbanizzazione secondaria.

I suddetti costi delle urbanizzazioni (di cui alla stima d'elaborato CT4/b) risultano maggiori rispetto a quelli risultanti dai costi parametrici riportati nella Relazione della variante (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione del prezzo al consumo per le famiglie di operai e impiegati), pari a € 286.141,86.

Lo schema di convenzione proposto dal proponente risulta, pertanto, rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte del proponente, degli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 del DM 1444/68.

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Ambiente – U.O.I. agenti fisici inquinanti Rumore e vibrazioni, con nota n. 743/M del 06/08/07 (cfr. allegato n. 11), ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- 1- prima dell'inizio dei lavori, l'acquisizione della prevista autorizzazione in deroga per i cantieri edili;
- 2- l'esclusione delle destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali;

3- a collaudo dell'intervento, la verifica del rispetto dei requisiti di fonoisolamento di cui al DPCM 05.12.97;

3.1- la realizzazione eventuale di opere di mitigazione di pertinenza, necessarie al rispetto delle normative vigenti in materia di acustica ambientale.

L'Autorità di bacino nord-occidentale della Campania si è espressa con parere favorevole, di cui al prot. n. 811/M del 17/09/07 (cfr. allegati nn. 6 e 7), specificando le seguenti prescrizioni:

“stralciare gli interventi previsti nella porzione di area a rischio R3 che non risultano compatibili con quelli consentiti dalle norme di attuazione del PAI;

- la verifica di congruità dei recapiti finali delle acque bianche e reflue dovrà essere effettuata dall'Ente Gestore degli stessi.”

In merito agli aspetti relativi alle *aree a verde di quartiere* il Servizio Realizzazione parchi, con nota n. 749/M del 09/08/07 (cfr. allegato n. 12), ha espresso parere favorevole, richiedendo di prevedere, nelle successive fasi di progettazione:

- “la realizzazione di un accesso pedonale all'area verde direttamente dal parcheggio a ridosso della scuola;
- l'aumento del numero di alberature nelle zone di parcheggio e la previsione di una pavimentazione permeabile (es. prato carrabile) nelle aree dei posti auto;
- l'eventuale opportunità di prevedere un campetto polifunzionale calcetto-basket-pallavolo in luogo della pista di pattinaggio;
- una piccola struttura per servizi igienici e un locale per giardinieri da collocare nei pressi dell'area giochi, in considerazione del fatto che si prevede la gestione pubblica dell'area parco;
- l'esclusione di qualsiasi tipo di pavimentazione che preveda l'utilizzo del tufo;
- l'utilizzazione, al di sotto dei giochi per bambini, di una specifica pavimentazione *smorzacaduta antitrauma* eliminando completamente le superfici in sabbia o ghiaietto;
- la pavimentazione in terra battuta del campo di bocce;
- la valutazione dell'opportunità di allargare il percorso di collegamento tra l'area per le riunioni collettive e la restante parte del parco arretrando leggermente il confine dell'area di pertinenza della scuola materna.”

Inoltre vengono formulate alcune raccomandazioni inerenti la progettazione e la

realizzazione di aree verdi urbane, in particolare riferimento alla scelta delle specie arboree.

In merito agli aspetti connessi alla *verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria* il Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici del comune di Napoli ha fornito la Dichiarazione di congruità dei recapiti finali come richiesto, nel corso dell'istruttoria, dalla competente Autorità di Bacino (prot. n. 657/M del 11/07/07 – allegato n. 5).

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

Il dirigente  
arch. Mario Moraca

<b>ELENCO Allegati</b>	<b>data</b>	<b>Protocollo interno</b>
1. Nota sull'esito dell'istruttoria della proposta preliminare di piano	26/07/06	854/M
2. Richiesta integrazioni da parte dell'ufficio	03/11/06	1056/M
3. Richiesta integrazioni da parte dell'ufficio	06/09/07	785/M
4. Richiesta integrazioni Autorità di Bacino N-O	16/04/07	406/M
5. Dichiarazione di congruità dei recapiti finali	11/07/07	657/M
6. Parere di competenza Autorità di Bacino N-O (R.U.P.)	17/09/07	811/M
7. Parere di competenza Autorità di Bacino N-O (Comitato istituzionale)	21/09/07	831/M
8. Primo Parere di competenza ASL NA1	31/05/07	546/M
9. Secondo Parere di competenza ASL NA1	20/08/07	752/M
10. Parere di competenza Genio Civile di Napoli	31/10/07	957/M
11. Parere di competenza Servizio Ambiente U.O.I. agenti fisici inquinanti-Rumore e vibrazioni-IR e NIR	06/08/07	743/M
12. Parere di competenza Servizio Realizzazione parchi	09/08/07	749/M
13. Parere di competenza Parco metropolitano delle colline	03/08/07	738/M
14. Comunicazione Servizio Patrimonio	25/09/07	843/M
15. Elenco elaborati di piano	03/06/08	578/M