



**DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE ESECUTIVA AREE DI
RECENTE FORMAZIONE**

VICESINDACO

Proposta di delibera prot. n°01 del 08.07.2008

Categoria Classe Fascicolo

Annotazioni

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N°1070_/

OGGETTO: Adozione del piano particolareggiato di iniziativa privata in sottozona Bb, presentato ai sensi dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg dalla soc. "Alfa 91 s.r.l.", riguardante un'area ricadente nel quartiere Arenella- Edilizia residenziale e attrezzature pubbliche in via Camaldolilli n. 25 .

Il giorno 22 luglio 2008., nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale.

omissis

IL PRESIDENTE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

La giunta su proposta del Vicesindaco,

Premesso che con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004) è stata approvata la *Variante al PRG per la zona orientale, il centro storico e la zona nord* di seguito denominata *Variante*.

Che ai sensi dell'art. 33 delle Nta della *Variante*, in data 23 maggio 2006 prot. n. 645/M la società "Alfa 91 s.r.l." ha presentato una proposta di piano particolareggiato di iniziativa privata, di cui all'art.13 della legge 1150/42 e agli art.26 e 27 della legge regionale Campania n.16/04, riguardante un'area ricadente nel quartiere Arenella, oggi Municipalità 5, in via Camaldolilli;

che a seguito della presentazione del piano in argomento e della conseguente istruttoria del Servizio Pianificazione esecutiva aree di recente formazione la società Alfa 91 ha provveduto, in data 31 gennaio 2007 prot. n. 144/M, a ripresentare la

proposta di piano, rielaborata ed integrata in funzione delle prescrizioni e delle osservazioni formulate con nota n.854/M del 26 luglio 2006; successivamente ulteriormente integrata con note prot. n.383/M del 03/04/07, n.482/M del 15/05/07, 48/M del 16/1/08 e n. 578/M del 03/06/08;

che il piano particolareggiato di cui al presente provvedimento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale per complessivi 22 alloggi, una strada pubblica, , un'area destinata a parco che farà parte della più ampia area destinata a parco agricolo di uso pubblico, nonché la conservazione di un edificio esistente di particolare interesse tipologico;

che l'area oggetto della proposta di piano 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.

che la proposta presentata riguarda un'area assoggettata in parte alla disciplina urbanistica della zona B - Agglomerati urbani di recente formazione, sottozona Bb - Espansione recente di cui all'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, e in parte alla disciplina urbanistica della zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale –Sottozona Fa1- Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinato a parco – Aree agricole, di cui all'art. 46 delle suddette norme di attuazione;

che con disposizione dirigenziale n.73 del 3 ottobre 2006 del coordinatore del dipartimento pianificazione urbanistica, è stato approvata la circolare esplicativa dal titolo *"Interventi in sottozona Bb. Criteri a cui è improntata l'attività istruttoria del dipartimento urbanistica nell'esame delle proposte di intervento"*, al fine di rendere più spedita e trasparente l'attività istruttoria ai fini della relativa eventuale approvazione;

che la sottozona Bb rappresenta uno dei settori urbani in cui la *variante* individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione urbana, mediante interventi di trasformazione sia a scala edilizia che a scala urbanistica, consistente nell'aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici, nel riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità e nell'incremento della dotazione cittadina di edilizia residenziale;

che la *variante* assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, anche all'esterno degli ambiti individuati dalla *variante* stessa;

che al fine della suddetta riqualificazione, l'art.33 delle Nta della *variante* prevede, tra le altre modalità di intervento, la ristrutturazione urbanistica attraverso la elaborazione di un piano urbanistico attuativo (Pua) di iniziativa pubblica o privata, finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni: in entrambi i casi per aree con estensione di almeno 5.000 mq e con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti o a 2,5 mc/mq se la volumetria esistente risulta maggiore di quella ricavabile con l'applicazione dell'indice di 2mc/mq (commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta);

che le utilizzazioni compatibili in sottozona Bb– secondo quanto previsto dall'art.33 comma 4 –sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'art.21 delle Nta;

che la parte rientrante in sottozona Fa1 ricade nel perimetro dell'unità morfologica n.32 "Parco a prevalente funzione Boschiva", individuata dalla *Variante* e disciplinata dall'art. 162 delle norme di attuazione, e ricade tra gli immobili reperiti da destinare a spazi pubblici, quale intervento n. 4 della scheda del quartiere Arenella, come risulta dalla tavola n. 8 – Specificazioni della *variante*;

che la medesima area rientra nella perimetrazione del *Parco regionale metropolitano delle Colline di Napoli* approvato con DPGRC n.3922/07, in particolare ricade in zona C riserva controllata, di cui all'art.16 delle Norme di salvaguardia che assume quale disciplina quella della sottozona Fa1 della *variante*;

Rilevato che la proposta di piano particolareggiato risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento residenziale, prevede anche il miglioramento della dotazione di attrezzature per il quartiere attraverso la realizzazione dell'area parco, nonché la conservazione di un edificio preesistente di particolare interesse tipologico;

che per il soddisfacimento degli standard urbanistici scaturenti dalla nuova edificazione il presente piano particolareggiato prevede la realizzazione e la cessione di un'area a parco - ricadente in sottozona Fa1 - attraverso una serie di interventi finalizzati alla riqualificazione del paesaggio, al recupero ambientale, alla fruibilità ed alla valorizzazione del territorio.

che la scelta di localizzare l'area in sottozona Fa1 da destinare ad attrezzatura pubblica e quindi all'esterno del perimetro delle aree ricadenti in sottozona Bb e reperita per attrezzature di quartiere (tav.8-Specificazioni), scaturisce dalla indisponibilità, in detta area Bb, di aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature;

che tale possibilità è espressamente ammessa dalla succitata circolare esplicativa sui "Criteri a cui è approntata l'attività istruttoria del dipartimento di urbanistica nell'esame delle proposte di intervento in sottozona Bb", di cui alla Disposizione Dirigenziale del Dipartimento di Urbanistica n. 73/06, che consente, nel caso in cui la conformazione e la dimensione del lotto Bb non permettano di configurare un'attrezzatura che risponda a convenienti requisiti qualitativi, di ubicare tali attrezzature, in tutto o in parte, all'esterno del comparto di intervento e possono riguardare anche aree reperite per attrezzature dalla tav.8 specificazioni della *variante*;

che la realizzazione di un'area a parco in sottozona Fa1, in un'area che l'amministrazione ha già individuato per rispondere al deficit di attrezzature di quartiere pregresso, può essere valutata favorevolmente in quanto, collocandosi in aderenza ad una struttura scolastica esistente scarsamente dotata di spazi per attività didattiche all'aperto, consente anche la utilizzazione dell'area da parte degli alunni della scuola;

Preso atto che sono stati acquisiti tutti i pareri richiesti dalle specifiche normative di settore e precisamente:

- parere favorevole con prescrizioni dell'Autorità di Bacino nord-occidentale, reso ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 8 del 7 febbraio 1994 e dell'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del PAI Bacino nord-occidentale della Campania (giusta nota prot. n. 811/M del 17/9/07);

- parere favorevole dell'ASL Napoli 1 Dipartimento Prevenzione reso ai sensi della legge regionale n. 13 del 1985 (giusta nota prot. n. 546/M del 31/5/07);
- parere favorevole dell'Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania reso ai sensi dell'art. 14 della Lr 9/83 (giusta nota prot. n. 957/M del 31/10/07);
- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Ambiente U.O.I. Agenti fisici inquinanti - Rumore e Vibrazioni (giusta nota prot. n. 743/M del 6/8/07), reso 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;
- parere favorevole di indirizzo dell' Ente Parco metropolitano delle Colline di Napoli (giusta nota prot. n. 738/M del 3/8/07), in merito alla conformità degli interventi previsti nell'area ricadente nel Parco Metropolitano delle Colline alle norme di salvaguardia approvate con legge regionale n.17 del 07.10.03 istitutiva del parco;

che, sono stati acquisiti anche i pareri favorevoli dei servizi comunali cointeressati, che hanno formulato osservazioni e prescrizioni, riportate nella relazione istruttoria allegata al presente provvedimento, che dovranno essere rispettate nelle successive fasi di progettazioni.

Considerato che, per quanto concerne la valutazione ambientale strategica, la Giunta Comunale con delibera n.727 del 9 maggio 2008 - *Direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi* - nel prendere atto delle linee guida emanate dalla giunta della provincia di Napoli con delibera n.932 del 22 novembre 2007, assume di dover sottoporre alla verifica di assoggettabilità i Pua che contengono previsioni progettuali di cui agli allegati II e III del D lgs n.4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D lgs n.152/2006" o che ricadono anche parzialmente all'interno di aree naturali protette;

che il piano particolareggiato in questione, non contenendo previsioni progettuali comprese negli allegati II e III del decreto citato, e non ricadendo in aree naturali protette, non è da sottoporre alla verifica di assoggettabilità di cui all'art.12 del D.lgs. n. 4 del 16.01.2008.

Considerato che, come evidenziato nella relazione istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione, allegata al presente provvedimento, la proposta di piano risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente e che le elaborazioni del piano particolareggiato sono conformi alle

prescrizioni della deliberazione regionale n.834 del 11 maggio 2007 riguardante gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione generali e attuativi.

Che, inoltre, il Piano in argomento prevede sia la realizzazione di un'opera di urbanizzazione secondaria sottoposta alla disciplina dell'evidenza pubblica di cui all' art. 32 comma 1 lett.g del D.Lgs n°163/2006 (Codice Appalti) che la realizzazione diretta a carico del proponente di alcune opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria nel rispetto dell'art.122 comma 8 del D.Lgs. n°163/2006;

Ritenuto altresì che sulla base dei motivi esposti, in considerazione dei succitati pareri favorevoli degli Enti e servizi comunali, non appaiono elementi ostativi all'adozione del piano particolareggiato in questione, come configurato nella proposta presentata dalla società Alfa 91 con le osservazioni e prescrizioni contenute nella relazione istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione.

Si allegano – quale parte integrante del presente atto – i seguenti documenti, composti, complessivamente, da n.380 pagine, progressivamente numerate:

1. Relazione istruttoria elaborata dal Dipartimento pianificazione urbanistica – Servizio Pianificazione esecutiva aree di recente formazione.
2. Copia conforme del parere dell'ASL Napoli 1 previsto dalla LRC n. 13/85, prot n. 752/M del 20/8/07.
3. Copia conforme del parere dell'Autorità di Bacino nord-occidentale, ai sensi dell'art. 14 della LRC n. 8/94 e dell'art. 6 delle Nta del PAI Bacino nord-occidentale della Campania, prot. n. 811/M del 17/9/07.
4. Copia conforme del parere dell'Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania, previsto dall'art. 19 del Dlgs 334/99 e dall'art. 5 del Dm 9 maggio 2001, prot n. 957/M del 31/10/07.
5. Copia conforme del parere del Servizio Ambiente U.O.I. Agenti fisici inquinanti - Rumore e Vibrazioni IR e NIR ai sensi dell'art. 10 della normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla L 447/95, prot. n. 743/M del 6/8/07.
6. Relazione illustrativa e documentazione fotografica (elaborato PD1/c)
7. Norme tecniche di attuazione (elaborato PD2/c)
8. Perizia giurata stato di fatto/catastale/zonizzazione (elaborato CT1/e)
9. Perizia di esproprio (elaborato CT2/b)
10. Piano particellare di esproprio descrittivo e grafico (elaborato CT3/c)
11. Calcolo sommario di spesa - Attrezzatura pubblica (elaborato CT4/c)
12. Capitolato speciale urbanizzazioni (elaborato CT5)
13. Relazione di Impatto Acustico (elaborato RIA/b)

14. Relazione opere urb. principale e impianti tecnologici (elaborato Ri)
15. Relazione opere urb. principale e impianti tecnologici parco di quartiere (elaborato Ri2)
16. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Carta Geolitologica (elaborato GO1)
17. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Carta Morfologia e della stabilità (elaborato GO2)
18. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Carta Idrogeologica (elaborato GO3)
19. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Carta della Zonizzazione sismica (elaborato GO4)
20. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Ubicazione delle Indagini e sezione stratigr. (elaborato GO5)
21. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Certificati delle indagini (elaborato GO6)
22. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Relazione generale illustrativa (elaborato GO7)
23. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Relazione illustrativa (elaborato GO7b)
24. Parere di compatibilità – DPR 380, art. 89 –LR 9/83 studio geologico - Stralci da PRG e da Autorità di Bacino (elaborato GS1)
25. Inquadramento territoriale con perimetrazione del Parco metropolitano delle colline (elaborato PS1)
26. Stralcio strumentazione urb. esistente – Zonizzazione (elaborato PS2)
27. Stralcio strumentazione urb. esistente – Ambiti (elaborato PS3)
28. Stralcio strumentazione urb. esistente – Specificazioni (elaborato PS4)
29. Attrezzature di quartiere esistenti e reperite (elaborato PS5)
30. Stralcio strumentazione urb. esistente - Sistema della mobilità esistente e di progetto (elaborato PS6)
31. Stralcio strumentazione urb. esistente - Carta rischio frane (elaborato PS7)
32. Stralcio strumentazione urb. esistente - Vincolo paesistico (elaborato PS8)
33. Stralcio strumentazione urb. esistente - Carta della naturalità e della vegetazione (elaborato PS9)
34. Planimetria quotata dello stato di fatto e sezioni topografiche (elaborato PS10)
35. Planimetria su mappa catastale (elaborato PS11)
36. Planimetria generale con il parco agricolo (elaborato PP1)
37. Individuazione delle Unità Minime di Intervento (elaborato PP2)
38. Planimetria su mappa catastale (elaborato PP3)
39. Planovolumetrico (elaborato PP4)
40. Planimetria di progetto - Pianta, prospetti, sezioni (elaborato PP5)
41. Progetto del parco di quartiere (elaborato PP6)

42. Progetto strada d'accesso al parco (elaborato PP7)
43. Adduzione idrica e Gas (elaborato Pla1)
44. Scarico acque nere e meteoriche (elaborato Pla2)
45. Scarico acque nere e meteoriche parco di quartiere (elaborato Pla3)
46. Schema illuminazione parco di quartiere (elaborato Pla4)
47. Smaltimento acque meteoriche strada d'accesso (elaborato Plan5)
48. Impianto d'illuminazione strada d'accesso (elaborato Plan6)
49. Cronoprogramma (elaborato PD8)
50. Bozza di convenzione (elaborato PC)
51. Titolo di Proprietà (elaborato PA2)

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati.

Visti, ancora, la legge della Regione Campania n. 16/2004 in particolare gli artt. 26 e 27; la legge 1150 del 1942 in particolare gli artt.13 e 28; il D.Lgs n. 267 del 2000.

La parte narrativa i fatti e gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal dirigente del servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo lo stesso dirigente qui appresso sottoscrive

il dirigente del servizio

arch. Mario Moraca

D E L I B E R A

Per i motivi tutti espressi in narrativa:

1. Adottare il piano particolareggiato di iniziativa privata in sottozona Bb, come configurato nella proposta presentata dalla società "Alfa 91 s.r.l.", riguardante un'area ricadente nel quartiere Arenella, con le prescrizioni e osservazioni contenute nella allegata relazione istruttoria del servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione.
2. Prendere atto della conformità alla disciplina urbanistica come specificata nella allegata relazione istruttoria del Servizio.
3. Incaricare il Dipartimento pianificazione urbanistica di trasmettere il piano particolareggiato in argomento alla Provincia, per eventuali osservazioni che dovranno essere formulate nel termine perentorio di trenta giorni come previsto all'art.27, comma 3 della Lr n.16 del 22 dicembre 2004 come modificato dall'art.41, comma 7 della Lr n.1 del 30 gennaio 2008.
4. Incaricare la Segreteria della giunta comunale e il Dipartimento urbanistica, di procedere al deposito del piano in argomento presso i propri uffici per trenta giorni,

affinché nei predetti trenta giorni chiunque possa formulare osservazioni o opposizioni.

5. Incaricare il Dipartimento urbanistica di procedere alla pubblicazione dell'avviso di deposito su due quotidiani a diffusione regionale.

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

visto il Coordinatore
arch. Roberto Gianni

il Vice Sindaco
dott. Sabatino Santangelo

|