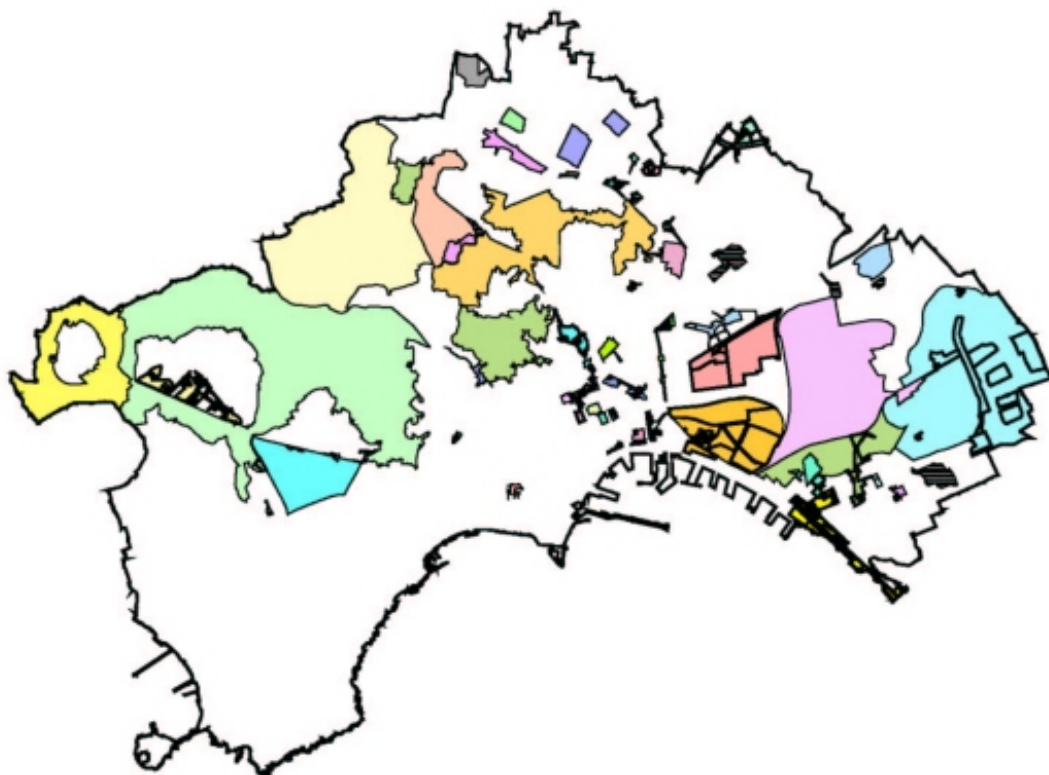




Comune di Napoli
dipartimento pianificazione urbanistica
il coordinatore

**Disciplinare per il procedimento di valutazione
dei piani urbanistici attuativi
di iniziativa privata**



11 febbraio 2008

Premessa.

Il presente documento definisce la procedura per l'approvazione dei Piani urbanistici attuativi (*piano urbanistico attuativo*) di iniziativa privata in attuazione della *variante* al Prg di Napoli. L'esigenza di pervenire all'approvazione di una procedura *condivisa* nasce dalla constatazione di una forte domanda di pianificazione attuativa da parte di investitori privati. Tale circostanza rappresenta indubbiamente un successo della *variante* ma comporta al tempo stesso la necessità di una risposta adeguata da parte dell'amministrazione, in termini organizzativi, di efficienza e trasparenza amministrativa.

Mediante una corretta programmazione delle attività, infatti, si potrà offrire ai proponenti, all'atto della proposta, una previsione attendibile circa i tempi occorrenti per portare a termine l'istruttoria, tenuto conto delle risorse in quel momento disponibili e delle altre attività in corso.

La procedura di seguito formulata prevede tre distinte e consecutive fasi di istruttoria, ad ognuna delle quali corrisponde una forma di assenso da parte dell'amministrazione. Nelle prime due fasi si tratta di un assenso a proseguire, la terza fase è quella che consentirà la formale adozione e l'approvazione del piano. Questa formula corrisponde alla modalità già in uso informalmente presso il dipartimento urbanistica in quanto chi si prepara a progettare un piano intende accertare –prima di affrontare costosi impegni progettuali- che siano verificate tutte le condizioni preliminari, specie quelle relative a vincoli sopra ordinati, all'accoglimento dell'ipotesi di intervento che si intende prospettare.

La presente procedura si propone di razionalizzare tale modalità e definire la successione temporale delle verifiche previste. E' utile precisare che questa articolazione in fasi non costituisce un obbligo ma una facoltà accordata, in quanto i promotori possono, se lo preferiscono, accedere direttamente alla terza fase.

FASE 1 - Verifica delle condizioni di ammissibilità

1.1 Obiettivi

Al momento della proposizione di un intervento si attiva una interazione fra il proponente e il dirigente del servizio del dipartimento urbanistica, su indicazione del coordinatore, al fine di definire l'ammissibilità della proposta, cioè di accertare se essa presenti i requisiti formali e qualitativi per assumere la configurazione di *piano urbanistico attuativo* da sottoporre all'esame dell'amministrazione.

Questa fase informale consiste essenzialmente nello svolgimento di colloqui tra il proponente e l'ufficio, una sorta di "preistruttoria" al fine di verificare la conformità degli obiettivi proposti con la pianificazione generale. Per quanto riguarda gli aspetti inerenti la modificazione della struttura urbana, relativamente al rapporto tra aree private e urbanizzazioni primarie la verifica avviene d'intesa con l'ufficio competente in materia di pianificazione e progettazione delle infrastrutture di trasporto.

1.2 Documentazione richiesta

Il proponente presenta una planimetria aerofotogrammetrica con la identificazione dell'immobile, una documentazione fotografica e una proposta di massima dell'intervento sotto forma di relazione.

E' necessario fornire gli elementi che attestino la proprietà dell'area o comunque il titolo a intraprendere l'iniziativa, anche mediante autocertificazione.

1.3 Modalità operative

Il dirigente incaricato nomina il responsabile del procedimento che cura l'istruttoria, dandone comunicazione al proponente.

Il dirigente preposto valuta la praticabilità urbanistica della proposta, esegue un sopralluogo e individua il tipo di *piano urbanistico attuativo* idoneo tra quelli elencati all'art.26 della legge regionale n.16/2004;

Il Responsabile del procedimento verifica la conformità alla disciplina urbanistica, individua e predispone il *materiale di studio personalizzato* da fornire al proponente, di norma costituito da:

- una raccolta delle cartografie interessanti l'area nelle diverse edizioni possibili al fine di documentarne l'evoluzione,
- un regesto della cartografia storica,
- la definizione aggiornata degli indirizzi urbanistici e delle altre pianificazioni di settore,
- la zonizzazione urbanistica su base catastale,
- la definizione aggiornata delle iniziative in corso nell'area e in quelle limitrofe,
- gli indirizzi per l'assetto delle strade e degli altri spazi pubblici e per le scelte progettuali e di gestione in materia di attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- le elaborazioni statiche e socio demografiche
- un compendio di riferimenti normativi
- lo schema tipo di convenzione.

Tale predisposizione di materiali avviene d'intesa con gli altri servizi comunali interessati, in particolare per un'adeguata rappresentazione delle esigenze derivanti dalla progettazione unitaria della riorganizzazione dell'impianto urbano, quando ricorre la circostanza di cui al punto 1.1.

Nel caso di ammissibilità e di convergenza degli obiettivi il dirigente informa il proponente sulle successive fasi procedurali, sulla normativa di riferimento e, eventualmente sulla caratterizzazione che è opportuno attribuire al gruppo di progettazione, relativamente alle competenze che lo devono comporre, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;

In caso di esito negativo, il dirigente su relazione del responsabile del procedimento predispone una breve nota di comunicazione al proponente con le considerazioni circa le ragioni di non conformità del piano proposto, ovvero indica le condizioni che potrebbero consentire un prosieguo dell'iniziativa.

FASE 2 - Progetto preliminare di piano urbanistico attuativo

2.1 Obiettivi

Il proponente sviluppa l'ipotesi di intervento attraverso elaborati che hanno lo scopo di definire i contenuti qualitativi e quantitativi del progetto di piano.

Questa fase rappresenta un approccio preliminare ma sostanziale alle problematiche salienti della proposta che, esposte dal proponente in un momento di maturazione degli obiettivi, eviterà allo stesso eventuali rielaborazioni della proposta di piano fino al raggiungimento della formulazione definitiva, consentendo così di abbreviare i tempi per l'esame e l'approvazione.

2.2 Documentazione richiesta

La documentazione richiesta in questa fase comprende anche elaborazioni del *materiale di studio personalizzato* fornito al proponente nella fase precedente:

- relazione composta al massimo da dieci cartelle che:
 - illustri la soluzione progettuale e specifichi le motivazioni e gli obiettivi della proposta di piano in rapporto alla disciplina del Prg per il territorio interessato e ai risultati attesi;
 - inquadri l'intervento dal punto di vista delle caratteristiche, storiche, ambientali e dei vincoli gravanti sull'immobile interessato
 - illustri le soluzioni proposte di riorganizzazione o nuova configurazione dell'impianto urbano e in termini di accessibilità e connessione alle urbanizzazioni primarie esistenti, in coerenza con la pianificazione della mobilità per il comune di Napoli ;
 - contenga una tabella di confronto tra le quantità di progetto (mq, mc,) previste dalla variante generale e quelle di progetto;
 - quantità di superfici da destinare a urbanizzazioni primarie e secondarie a norma di legge e di disciplina urbanistica con la specificazione delle quantità che il proponente si impegna a cedere quali oneri di urbanizzazione
- tavola di inquadramento territoriale dello stato di fatto sufficientemente ampia da consentire la lettura delle relazioni spaziali e funzionali tra il sito di intervento e le aree limitrofe;
- documentazione fotografica (anche in formato digitale) significativa dello

stato dei luoghi, integrativa a quella fornita nella fase 1 con indicazione dei punti di ripresa;

- tavola della zonizzazione e delle specificazioni del Prg, nonché stralci di tavole riportanti eventuali vincoli e disposizioni urbanistiche di livello sovracomunale che interessano l'area;
- tavola planimetrica di progetto su base catastale con identificazione dell'area di proprietà del proponente, l'area eventualmente più ampia del comparto su cui si intende redigere il piano urbanistico attuativo se non coincidente con l'area di proprietà del proponente e il relativo regime di diritto proprietario;
- tavola estesa all'intero comparto con identificazione degli spazi privati, spazi privati di uso pubblico, urbanizzazioni primarie, urbanizzazioni secondarie con una prima indicazione delle aree che il proponente intende cedere e delle opere che intende realizzare per fare fronte agli oneri di urbanizzazione;
- tavola planovolumetrica con illustrazione dell'intervento previsto in scala idonea per una prima valutazione qualitativa dell'intervento;
- tavola planimetrica con illustrazione dell'intervento proposto e le relazioni con il sistema di infrastrutture di trasporto e di urbanizzazione esistente o programmata;

Nel caso in cui il piano interessi una porzione di ambito/subambito, è richiesta una elaborazione schematica che illustri una possibile soluzione riferita all'intero ambito e, in relazione la motivazione di tale parzializzazione e l'illustrazione sommaria della mancata compromissione degli obiettivi urbanistici fissati per l'intero ambito.

La documentazione grafica sopra elencata deve essere predisposta in formato cartaceo in un elaborato di sintesi di facile riproduzione (ad esempio il formato A3) e in formato digitale ai fini del relativo aggiornamento del "Sistema di registrazione degli eventi sul territorio" (SIRET), gestito dal dipartimento pianificazione urbanistica, e per le attività di comunicazione, secondo le seguenti specifiche:

Perimetrazione dell'intervento referenziata sulla cartografia 1:1000 del comune di Napoli, oppure sulla cartografia 1:5000 della provincia di Napoli; sarà fornita in uno dei seguenti formati: dwg, dxf, shapefile.

Schema planivolumetrico in formato dwg o dxf, referenziato sulla base cartografica, con indicate le volumetrie di nuova realizzazione, le volumetrie di recupero e conservazione, le attrezzature pubbliche. Le ombre (costituite da polilinee chiuse) devono derivare dalla posizione della fonte illuminante a sud-est.

Lo schema planivolumetrico e l'eventuale schema viario e delle sistemazioni esterni va composto rispettando le indicazioni cromatiche (campiture perimetrata da polilinee chiuse) codificate nella tabella seguente:

| destinazioni | colore | Hue Saturation Intensity |
|---|-----------------|---------------------------------|
| 1 edifici - conservazione | rosso mattone | 0-255-184 |
| 2 edifici - nuova edificazione | giallo chiaro | 42-155-254 |
| 5 Urbanizzazioni secondarie | blu chiaro | 144-255-209 |
| 6 Urbanizzazioni secondarie, verde pubblico e verde associato alle strade | verde brillante | 70-176-254 |
| 4 strade | grigio scuro | 0-0-80 |
| 3 sistemazioni esterne e verde privato | verde chiaro | 60-120-254 |
| 7 ombre | nero | 0-0-0 |

Schema della viabilità e sistemazioni esterne semplificato dagli elaborati di progetto, deve essere sufficientemente dettagliato per essere utilizzato come vestizione in estratti 1:1000 o 1:4000 e rappresentare almeno le sedi stradali, i marciapiedi, le alberature, indicando la separazione tra lo spazio pubblico e lo spazio privato.

2.3 Modalità operative

il responsabile del procedimento:

- esamina il preliminare di piano eseguendo le principali verifiche di seguito elencate:
- a) accerta l'esistenza di vincoli e la conformità alla strumentazione urbanistica di livello superiore e di settore vigenti:
 - vincoli paesaggistici di cui alla parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004;
 - vincoli archeologici
 - piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Pai - autorità di bacino);

- vincoli geomorfologici (carta della stabilità)
 - presenza di altri vincoli e/o zone di rispetto
- b) verifica la conformità con le prescrizioni della variante generale al Prg e le tabelle d'ambito;
- c) verifica la compatibilità dell'intervento con gli altri strumenti comunali di governo del territorio e in particolare con:
- piano comunale dei trasporti;
 - piano delle cento stazioni;
 - piano della rete stradale primaria;
 - piano di zonizzazione acustica (Pza);
 - programma urbano parcheggi (Pup);
 - piano delle attività commerciali (Pac).
- d) convoca, qualora lo reputerà necessario, il proponente per chiarimenti ed integrazioni allo scopo di modificare/perfezionare il preliminare di piano in accordo alle finalità ed ai parametri del Prg e della restante strumentazione e normativa urbanistica;
- e) dispone incontri con i servizi comunali competenti per specifiche problematiche da affrontare, in primo luogo i servizi: edilizia privata, pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto; sicurezza geologica e sottosuolo; ambiente; progettazione realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici; , viabilità e traffico; ecc;
- f) provvede a effettuare incontri –ove necessario- con i rappresentanti degli enti esterni che dovranno esprimere parere sul piano in argomento, in modo da avere indicazioni sugli elaborati necessari all'ottenimento dei nulla osta/pareri.

2.4 conclusione dell'istruttoria del progetto preliminare

Una volta ottenuta una formulazione del preliminare di piano completa e congruente con la disciplina urbanistica vigente e con gli indirizzi urbanistici dell'amministrazione, il responsabile del procedimento predispone una relazione che descrive l'iniziativa e le eventuali problematiche ad essa afferenti, indicando, ai fini delle eventuali decisioni, le condizioni che si ritengono indispensabili per la prosecuzione. Le determinazioni dell'ufficio sono comunicate per iscritto al proponente.

FASE 3 - Progetto del piano urbanistico attuativo

3.1 Obiettivi

Questa fase consiste nella presentazione del piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 16/2004, nell'esame della proposta di piano e nell'elaborazione degli atti al fine dell'adozione da parte della Giunta comunale.

3.2 Documentazione richiesta

La documentazione è quella prevista ai punti 5 e 6 della deliberazione di Giunta regione Campania n.834 del 11 maggio 2007 (BURC n.33 del 18 giugno 2007) inerente Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica generale e attuativa ai sensi degli art. 6 e 30 della legge regionale 16/2004.

La documentazione grafica di progetto dovrà essere proposta anche in formato riproducibile (a titolo esemplificativo fascicolata in dimensioni A3) e una sintesi in formato digitale (dwg, dxf, shapefile) per le attività di *comunicazione* secondo le specifiche dettagliate al precedente punto 2.2.

Interventi particolarmente significativi potranno essere ulteriormente descritti con prospettive, assonometrie, rendering del progetto, estratti come immagini, di risoluzione massima 300 dpi, dimensioni dell'immagine 10 x 15.

Tra gli elaborati dovranno essere inoltre compresi:

- titoli di proprietà (anticipati nelle precedenti fasi) relativi alle aree interessate dal progetto, con eventuali aggiornamenti; qualora la perimetrazione di piano includa aree non appartenenti al proponente, lo stesso dovrà dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'art. 27 comma 1, lettera c della legge regionale 16/2004;
- individuazione su base catastale e quantificazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale;
- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste con la relativa quantificazione economica.
- piano particellare dell'intera area interessata dall'intervento;
- bozza di convenzione (sullo schema base fornito con i materiali personalizzati);

–

Nel caso in cui il proponente richieda che la delibera di approvazione del piano abbia anche valore di permesso di costruire ai sensi dell'art. 26, comma 5 della legge regionale 16/2004 dovrà essere prodotto:

- 1 progetto planovolumetrico;
- 2 piante, prospetti e sezioni dei singoli manufatti;
- 3 relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare dei materiali e delle finiture previste.
- 4 autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Dlgs 42/2004 nel caso in cui l'area dell'intervento risulti sottoposta a vincolo paesaggistico;
- 5 pareri ASL e Comando provinciale dei Vigili del fuoco se richiesti in relazione alle specifiche destinazioni previste;
- 6 progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, lettera b) del TU in materia edilizia ovvero dell'art. 2, comma 1, lettera c) della legge regionale 19/2001 e successive modifiche e integrazioni (interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività) la proposta di Piano urbanistico attuativo dovrà comprendere gli elaborati elencati ai punti 1, 2, 3 e 6.

3.3 Istruttoria

Il proponente presenta l'istanza corredata di 3 copie del progetto sottoscritto dal proprietario e dal progettista. Ulteriori copie del progetto per l'acquisizione dei pareri, saranno richieste nel corso dell'istruttoria.

L'istanza è protocollata ed esaminata secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Il responsabile del procedimento verifica che la documentazione presentata sia completa e conforme a quanto prescritto dalla disciplina regionale richiedendo con nota scritta eventuali integrazioni documentali mancanti o modifiche di modesta entità al piano presentato.

Il responsabile del procedimento avvia la fase istruttoria dopo aver verificato che il progetto definitivo abbia recepito le indicazioni e le prescrizioni formulate nella precedente fase e che sia conforme alle norme urbanistiche generali e di ambito:

- a) acquisisce i pareri dei servizi interni all'amministrazione anche tramite conferenza di servizi ;
- b) acquisisce i pareri di altre amministrazioni o enti pubblici anche tramite conferenza di servizi che a seconda dei piani e delle aree possono riguardare :
- azienda sanitaria locale (Asl NA1);
 - autorità di bacino nord occidentale della Campania;
 - genio civile Sezione provinciale di Napoli;
 - autorità portuale di Napoli (in caso di area sottoposta a tale autorità);
 - agenzia del territorio (in caso di area demaniale);
 - comando provinciale dei vigili del fuoco;
 - soprintendenza archeologica.

Nel caso in cui il proponente richiede che l'approvazione del piano urbanistico attuativo abbia valenza di permesso di costruire, l'istruttoria dovrà comprendere l'atto di assenso del Servizio edilizia privata per le opere private e l'istruttoria del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie da parte dei servizi competenti.

Il responsabile del procedimento a conclusione dell'istruttoria predispone la relazione istruttoria che contiene una sintetica descrizione del piano, i risultati delle verifiche di conformità e corrispondenza alla disciplina urbanistica, i pareri / assensi / approvazioni raccolti e le eventuali prescrizioni. Il Responsabile del procedimento con il Servizio supporto giuridico economico definisce, anche mediante confronto con il proponente, lo schema di convenzione elaborato sul modello fornito dall'ufficio.

La relazione conclusiva a firma del dirigente con le eventuali decisioni che l'ufficio ritiene che si debbano assumere preliminarmente all'adozione del piano è trasmessa all'Assessore competente prima della predisposizione della proposta di delibera di adozione.

3.4 Predisposizione degli atti conclusivi

L'ufficio partecipa con gli altri servizi preposti dell'amministrazione alle successive fasi, definite all'art.27 della legge regionale 16/2004, inerenti il deposito e la

pubblicazione del piano urbanistico attuativo; istruisce le osservazioni e/o opposizioni pervenute predisponendo la proposta di delibera per l'esame delle osservazioni da parte della Giunta comunale e l'approvazione del piano urbanistico attuativo.

Il procedimento si conclude con l'invio alla giunta della proposta di delibera di controdeduzioni alle osservazioni e di approvazione della proposta di piano presentato.