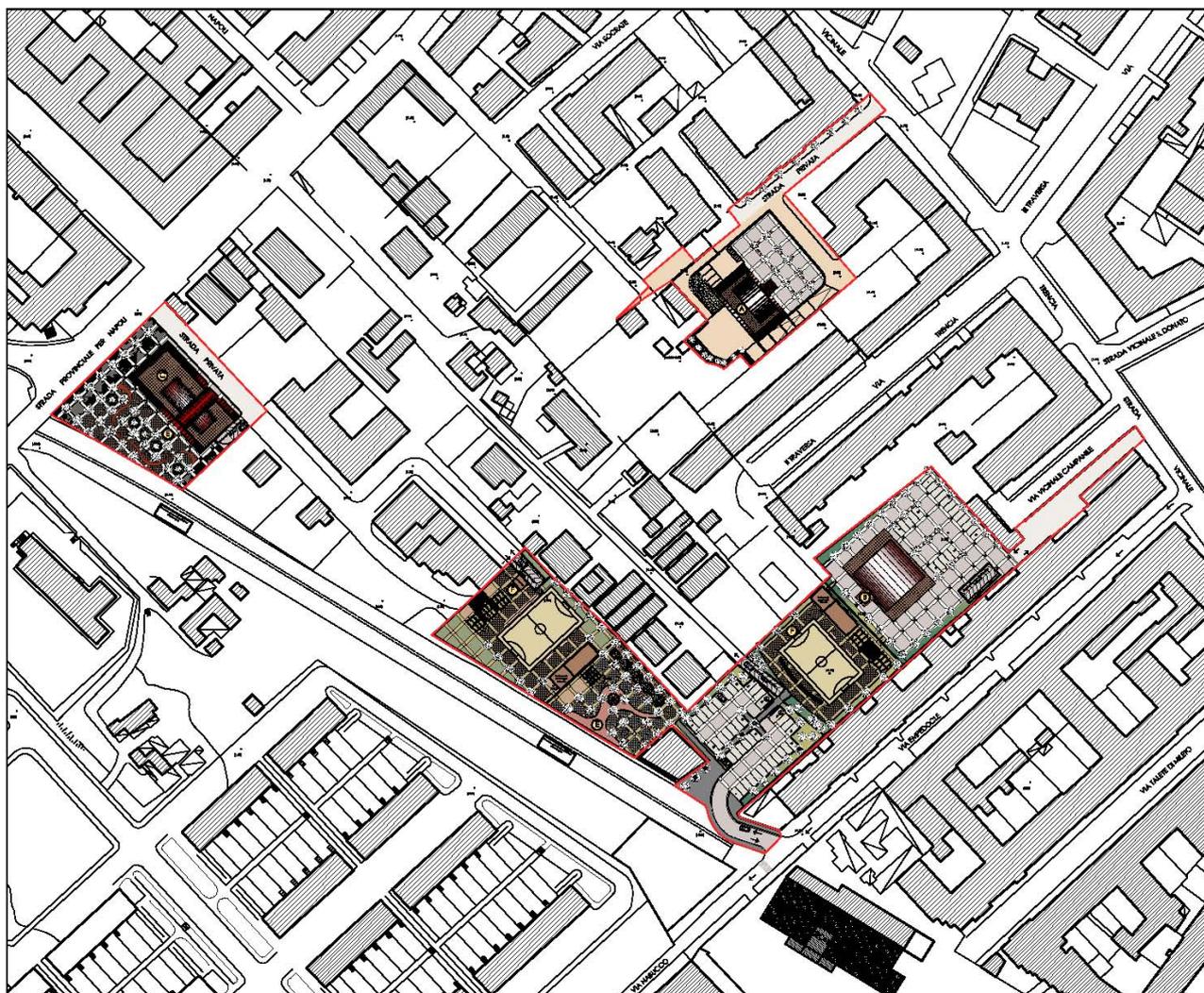




Dipartimento pianificazione urbanistica  
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

### Relazione istruttoria

sulla proposta di piano particolareggiato esecutivo con valore di permesso di costruire per edilizia terziaria e turistico-ricettiva relativo a quota parte dell'ambito 2-1 di Pianura, di cui all'art. 127 e relativa scheda n° 55 delle Nta ricadente nella Municipalità n°9 Pianura-Soccavo.



Napoli, aprile 2011

Comune di Napoli  
Assessorato all'urbanistica  
Dipartimento autonomo pianificazione urbanistica coordinatore arch. Giovanni Dispoto  
Servizio pianificazione aree di recente formazione dirigente arch. Riccardo Festa

Gruppo di lavoro:

arch. Riccardo Festa dirigente servizio pianificazione aree di recente formazione  
avv. Rosaria Contino dirigente servizio supporto giuridico  
arch. Genoveffa Acampora  
arch. Pasquale Antignano  
ing. Giuseppe Luongo  
istr. dir. contabile Sabina Aprea

**Napoli, Aprile 2011**

## **Relazione istruttoria**

### **1. Procedura attivata**

*La proposta preliminare*

*La proposta definitiva*

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

*Inquadramento urbanistico della proposta di piano 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 a quanto previsto in materia urbanistica ed in materia di lavori pubblici.*

*Conformità alla strumentazione urbanistica vigente*

*Conformità alla normativa di zona e di ambito*

*Conformità alla norme sui parcheggi pertinenziali*

*Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore*

*Convenzione*

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

### **4. Conclusioni**

### **5. Allegati**



Dipartimento pianificazione urbanistica  
Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione

**Relazione sulla proposta di piano particolareggiato esecutivo, con valore di permesso di costruire ai sensi del comma 5 dell'art. 26 della L.R. Campania 16/2004 , per edilizia terziaria e turistico ricettiva relativo a quota parte dell'ambito 2-1 di Pianura, di cui all'art. 127 e relativa scheda n° 55 delle Nta e ricadente nella Municipalità n°9 Pianura-Soccavo.**

### ***1. Procedura attivata***

Ai sensi della legge della Regione Campania n° 16/2004, dell'art. 33 delle Nta della Variante Generale al Prg e del "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata", approvato dal dipartimento Pianificazione Urbanistica con Disposizione dirigenziale n. 18 del 14.03.2008, perveniva al Dipartimento Pianificazione urbanistica, da parte di un gruppo di proponenti (sig. ra Francesca Montagnola, Eredi Sig. Giuseppe Polverino, Società Elode s.r.l.), una Proposta di Piano Urbanistico attuativo, acquisita con prot. n. 747/M del 09.08 2007 e con nota prot. n. 844/M del 25.09.2007, relativa ad un'area in via Trecia sita nel quartiere di Pianura.

Essa si configurava come proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo, in conformità con quanto previsto al punto 2 del suddetto disciplinare.

### ***La proposta preliminare***

La proposta preliminare di piano urbanistico particolareggiato esecutivo, per edilizia terziaria e turistico ricettiva, riguardava un'area ricadente nella Municipalità 9 Pianura – Soccavo compresa tra la linea interrata della metropolitana Circumflegrea, la via provinciale per Napoli, la strada vicinale Trecia e la I Traversa via Trecia.

La proposta di piano particolareggiato esecutivo presentata riguardava quota parte dell'ambito n° 2-1 Pianura di cui all' art. 127 e relativa scheda 55 delle Nta della *Variante al Prg*.

La documentazione di piano 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. 854/M del 27 settembre 2007 è stato richiesto il parere al servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto, che rilasciava parere favorevole con prescrizioni ed osservazioni in data 22 ottobre 2007 con nota prot. n. 1234 (**all. 2**)

Il servizio interpellato richiedeva alcuni elaborati integrativi costituiti da:

- planimetria di progetto in cui fosse riportata la differenziazione tra le aree che, ad intervento ultimato, si sarebbero qualificate come spazio di proprietà pubblica, suddiviso in urbanizzazione primaria e secondaria e le aree che invece sarebbero rimaste di proprietà privata;
- planimetria di progetto e planimetria catastale sulle quali fossero riportate le aree di proprietà pubblica, le aree di proprietà privata da cedere, le aree di proprietà privata da espropriare, al fine di fornire una visione unitaria degli spazi che, ad intervento ultimato, sarebbero state di proprietà pubblica;
- planimetria di progetto in cui fosse evidenziato il sistema degli accessi e dei recinti ed il sistema di circolazione con la differenziazione tra viabilità pubblica e privata.

Lo stesso valutava positivamente la proposta di realizzare, lungo il confine est dell'area d'intervento, la strada parallela alla prima traversa Trecia ed il relativo prolungamento ad essa e la riqualificazione del marciapiede lungo la via vicinale Trecia in quanto la soluzione contribuiva a realizzare una maglia viaria, indispensabile per sviluppare una connotazione urbana dei luoghi, rispetto all'attuale sistema viario prevalentemente costituito da strade private e recinti che costituiscono impedimento alla libera circolazione dei veicoli e dei pedoni e, nel contempo, richiedeva:

- di attribuire alla nuova viabilità pubblica il ruolo di strada urbana, classificandola con riferimento al codice della strada, come strada di tipo E – strade urbane di quartiere o di tipo F – strade locali e, quindi, di applicare le caratteristiche geometriche e funzionali ad esse riferite;
- di operare, nel passaggio dalla pianificazione attuativa alla progettazione delle singole opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde), una generale semplificazione delle scelte progettuali relative alla pavimentazione, agli arredi, alle essenze arboree al fine di rendere meno onerosa la manutenzione da parte del Comune di Napoli.

- poiché parte dell'area oggetto del piano risultava inclusa nel *Perimetro di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura*, con nota del 26 ottobre 2007 prot. n. 933/M, veniva richiesto il parere al Dipartimento Ambiente del Comune di Napoli che, in data 30 ottobre 2007 con nota prot. n. 1156, rilasciava parere favorevole con osservazioni e prescrizioni

(**all. 3**): il servizio interpellato richiedeva, tra l'altro, di destinare totalmente, e non solo parzialmente così come previsto nella proposta preliminare di Piano, a verde pubblico le particelle 1322 e 1333, già incluse nel parco urbano di quartiere approvato con D.G.C. n. 256 del 13.07.1999. Con nota del 22 febbraio 2008 prot. 192/M il proponente consegnava le integrazioni richieste dai vari servizi in forma di elaborati grafici costituiti dalla tavola P02 (Planovolumetrico) e P03 (Aree di cessione).

Con nota prot. n. 213/M del 4 marzo 2007 quest'ufficio trasmetteva le integrazioni consegnate dal proponente al Dipartimento Ambiente cui dava riscontro favorevole con osservazioni in data 30 Maggio 2008, con nota prot. n. 642 (**all. 4**).

Con nota prot. n. 664/M del 30 Giugno 2008 (**all. 5**) lo scrivente ufficio concludeva l'istruttoria del progetto preliminare consentendo ai proponenti il passaggio alla fase successiva di progettazione definitiva richiedendo l'integrazione e la rielaborazione della documentazione presentata sulla base delle prescrizioni richieste dai vari uffici; con nota prot. n. 975/M del 08 ottobre 2008 quest'ufficio trasmetteva ai proponenti anche il materiale di studio per l'elaborazione della fase successiva di progettazione.

#### *La proposta definitiva*

In data 8 Aprile 2009, il sig. Francesco Saggiomo, in qualità di amministratore unico della soc. Elode srl e di delegato di tutti gli altri proponenti, ha presentato la proposta definitiva di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in sottozona Bb, acquisita con nota prot. n. 355/M del 08.04.2009, chiedendo che, ai sensi del c. 5 dell'art. 26 della L. R. Campania 16/04 la delibera di approvazione avesse valore di Permesso di Costruire per gli interventi previsti.

Tale presentazione è stata successivamente integrata dai seguenti elaborati, conseguenti sia dall'esame istruttorio svolto sia dalla necessità di ottemperare alle prescrizioni e osservazioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi del 13.07.2010:

- dossier di sintesi del Pua (DOS), convenzione tipo (CVT), rapporto preliminare ambientale (RPA), prot. n. 573/M del 26.05.2009;
- relazione di compatibilità geologica (RCG), prot. n. 646/M del 19.06.2009;
- indagine di zonazione acustica (IZA); relazioni descrittive degli interventi edilizi (RDI), planimetria delle opere di urbanizzazione su base catastale (P07-b), dossier di Sintesi del Pua (DOS), relazione illustrativa del Pua (RIL) e convenzione tipo (CVT), gli ultimi tre in sostituzione di quelli consegnati in data 26.05.2009 con prot. n. 573/M ed in data 19.06.2009 con nota prot. n. 646/M. Il tutto veniva messo agli atti con prot. n. 959/M del 02.10.2009.
- norme di attuazione (NdA), piano particellare di esproprio (PPE), stima dei costi delle opere di urbanizzazione (RCU), prot. n. 982/M del 09.10.2009;

- 18 copie aggiornate del Pua comprensive dell'elaborato sulla verifica di compatibilità delle destinazioni d'uso commerciali con il piano attività commerciali del Comune di Napoli (PAC) ed una copia della relazione stato di proprietà, prot. n. 1169/M del 20.11.2009;
- 18 copie dell'elaborato reti ed infrastrutture tecnologiche (P14), prot. n. 1218/M del 18.12.2009;
- dichiarazione ai fini VAS e 18 copie aggiornate del Pua, prot. n. 176/M del 19.05.2010;
- prime indicazioni sulle opere di urbanizzazione: impianto di smaltimento delle acque reflue; plano volumetrico; opere di urbanizzazione secondaria: giardino; opere di Urbanizzazione secondaria ad uso pubblico - verde per lo sport e parcheggio non pertinenziale interrato intervento I (P-09a), opere di urbanizzazione secondaria - giardino (P-07b); opere di urbanizzazione secondaria ad uso pubblico - verde per lo sport e parcheggio non pertinenziale interrato intervento II (P-09b); sistema di viabilità e accessi (P-10b). Il tutto perveniva in duplice copia ed è agli atti con prot. n. PG/2011/164185 del 14.03.2011;
- un'ulteriore copia degli elaborati consegnati con nota prot. n. PG/2011/164185 del 14.03.2011 integrato con una nota integrativa sulle attrezzature ad uso pubblico, prot. n. PG/2011/189330 del 24.03.2011;
- tre copie complete degli elaborati con nota prot. n. PG/2011/208056 del 31.03.2011;
- quattro copie dell'elaborato tav. P10b – sistema di viabilità ed accessi, modificato in seguito alle prescrizioni del Servizio Viabilità e Traffico, ed alcune tabelle esplicative riguardanti i dati delle superfici fondiari relative alle opere di urbanizzazione secondarie del Pua e la specificazione dei costi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per verde attrezzato, con nota prot. n. PG/2011/214638 del 04.04.2011;

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la sua adozione, secondo quanto previsto dalla LR 16 del 22.12.2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, il dirigente del *Servizio Pianificazione esecutiva delle aree di recente formazione*, l'arch. M. Moraca, ha indetto, con nota n. 206/M del 15.06.2010, per il giorno 13.07.2010, una Conferenza dei servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 ss.mm.ii per l'acquisizione dei pareri sulla Proposta definitiva dei seguenti servizi comunali:

- Servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto;
- R.U.P. *Programma di Sviluppo socio economico e di riqualificazione ambientale di Pianura*;
- Servizio Viabilità e traffico;
- Servizio Sicurezza geologica e sottosuolo;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici;

- Servizio Ambiente, UOI Agenti fisici inquinanti - rumore e vibrazioni;
- Servizio Commercio al dettaglio;
- Servizio Verde Pubblico e Gestione Parchi Urbani;
- Servizio Arredo Urbano;
- Servizio progettazione, realizzazione e manutenzione Impianti Sportivi;
- Presidente della 9ª Municipalità – Pianura Soccavo;
- Servizio Gestione del territorio, 9ª Municipalità – Pianura Soccavo;
- Servizio Manutenzione urbana, 9ª Municipalità – Pianura Soccavo;
- Servizio Attività Culturali Sportive e del Tempo Libero Della 9ª Municipalità – Pianura Soccavo;
- Servizio Edilizia privata;

e inoltre la Asl Napoli 1 Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi sono stati acquisiti i pareri, favorevoli con osservazioni e prescrizioni, di tutti i servizi convocati, che sono stati messi agli atti della conferenza, di cui al verbale allegato (**all. 6**);

Inoltre, in ordine agli enti esterni all'Amministrazione, l'*Asl Napoli 1*, rilasciava, con nota prot. n. 1079 del 13/07/2010 (**all. 6i**) parere favorevole, con osservazioni e prescrizioni, alla proposta di Piano presentata.

L'*Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania*, in riscontro alla richiesta di parere dello scrivente servizio con nota prot. 207/M del 15.06.2010 comunicava, con nota Prot. 1939 del 11/10/2010 (**all. 7**), che, con Delibera n° 324 del 19/12/2010, sono state approvate le nuove norme di attuazione del PAI, ai sensi delle quali, l'intervento in oggetto non rientra tra quelli da sottoporre al parere di competenza della stessa.

L'*Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania*, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota n. PG/2011/191834 del 25.03.2011, ha espresso, ai sensi dell'art. 14 della legge regione Campania n. 9 del 1983, il parere favorevole di compatibilità sismica di cui alla nota prot. n. 2011.0274929 del 06.04.2011 (**all. 8**).

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 11.06.2010 il Proponente ha presentato, a firma del tecnico incaricato prof. Guido Riano, una dichiarazione, prot. n. 176/M del 19.05.2010 (**all. 9**), resa 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”*, accompagnata da una breve relazione esplicativa. Tale dichiarazione attesta che il piano in esame rientra nella fattispecie di cui all'art. 2, comma 5, lettera c) 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, 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 di intervento e descrizione della proposta di piano.***

L'area interessata dal piano riguarda quota parte dell'ambito n° 2-1 individuato dalla Variante al Prg vigente e situato nella Municipalità n° 9 di Pianura-Soccavo in una zona compresa tra la linea interrata della metropolitana “Circumflegrea”, la via Provinciale per Napoli, la strada vicinale Trecia e la Traversa II privata Trecia in un'area fortemente degradata della periferia di Napoli.

L'area del Pua comprende:

- un'area di forma pressoché rettangolare, parzialmente occupata da una tettoia con struttura in acciaio, adibita a copertura per autorimessa: tale area ha accesso da via vicinale Trecia;
- un'area rettangolare, anch'essa con accesso da via vicinale Trecia, occupata da edifici diruti, box auto e aree libere destinate a parcheggio;

- tre aree limitrofe alla linea interrata della metropolitana circumflegrea, confinante su un lato con l'area definita precedentemente e sull'altro lato con la via Provinciale per Napoli: tali aree sono asfaltate e parzialmente occupate da baracche per i lavori della Circumflegrea.

All'intorno delle aree sorgono edifici multipiano, costruzioni abusive unifamiliari, strutture provvisorie ed alcune aree rade a verde. L'insieme è molto frammentato e disordinato, con totale mancanza di spazi pubblici ed aree a verde e manca anche una vera e propria maglia viaria in grado di sviluppare una connotazione urbana dei luoghi in quanto attualmente l'attuale sistema viario è costituito da strade private e recinti. Gli edifici limitrofi alle aree oggetto di Pua hanno destinazione prevalentemente residenziale: solo lungo via "Trencia" e via "Empedocle" i piani terra dei complessi immobiliari sono destinati ad attività commerciali al minuto.

L'area del Piano, ricadente nella sottozona Bb di cui all'art. 33 delle *Nta* del Prg vigente, ha un'estensione complessiva di 15.277,00 mq e rappresenta quota parte dell'ambito 2-1 "Pianura" così come individuato dall'art. 127 e relativa scheda 55 della variante al Prg approvata.

I proponenti, ai sensi del comma 1, lettera c) dell'art.27 della Lr 16/04 hanno presentato la documentazione relativa ai titoli di proprietà ed hanno dichiarato che tale proprietà rappresenta il 100,00 % del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal piano particolareggiato esecutivo, accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili.

#### *Inquadramento urbanistico della proposta di piano e descrizione dello stato di fatto.*

L'aspetto attuale dell'area, ubicata in una zona compresa tra la linea interrata della metropolitana "Circumflegrea", la via Provinciale per Napoli, la strada vicinale Trencia e la Traversa II privata Trencia, non risulta omogeneo sia per le attuali condizioni di degrado che per la mancanza di una maglia viaria indispensabile per sviluppare una connotazione urbana dei luoghi.

L'intera area del Pua ricade in sottozona Bb della Variante al Prg di cui all'art. 33 delle *Nta*, nonché nell'ambito 2-1 – Pianura di cui all'art. 127 e relativa scheda n° 55 delle *Nta*. Parte delle aree sono individuate nel Prg (tav. 8 - Specificazioni) come aree destinate ad immobili di interesse comune e parcheggi o a spazi pubblici.

L'area del sub-ambito così come individuata, è anche limitrofa e parzialmente inclusa nelle aree del *Programma di Sviluppo socio economico e di riqualificazione ambientale di Pianura* predisposto dal Comune.

Più precisamente le aree oggetto di Pua, pari a mq 15.277,00 e totalmente ricadenti in quota parte dell'ambito 2-1-Pianura, comprendono mq 8.278,00 in zona Bb senza specificazioni e mq. 6.999,00 in zona Bb già destinate dal Prg ad attrezzature pubbliche (per mq 1.203,00 mq) e spazi pubblici (per mq 5.796,00), così come riportato in *tab a*) che segue:

tab a)

Riferimento al NCT di Napoli Foglio N.91 Particelle	Consistenza catastale mq	Superfici e ricadente nel PUA mq	Normativa del Prg				
			Immobili interesse comune, istruzione, parcheggi mq	Immobili reperiti per spazi pubblici mq	Totale aree destinate dal Prg ad attrezzature pubbliche mq	Zona Bb mq	Volumetri a massima assentibile (2mc/mq) mc
		A	B	C	D = B + C	E	E x 2
<b>Proprietà sig.ra Montagnola</b>							
<b>769</b>	404,00	404,00				404,00	
<b>770</b>	1.088,00	1.088,00				1.088,00	
<b>771</b>	1.070,00	1.070,00				1.070,00	
<b>Sommano</b>	2.562,00	2.562,00			0,00	2.562,00	5.124,00
<b>Proprietà Eredi Polverino</b>							
<b>1368</b>	9.808,00	6.770,00	190,00	2.880,00		3.700,00	7.400,00
<b>Sommano</b>	9.808,00	6.770,00	190,00	2.880,00	3.070,00	3.700,00	7.400,00
<b>Proprietà "Soc.Elode s.r.l"</b>							
<b>1331</b>	3.069,00	3.069,00	1.013,00	1.016,00		1.040,00	
<b>1322</b>	1.317,00	1.317,00		1.097,00		220,00	
<b>1333</b>	913,00	913,00		803,00		110,00	
<b>685</b>	840,00	128,00				128,00	
<b>693</b>	2.090,00	364,00				364,00	
<b>691</b>	1.170,00	154,00				154,00	
<b>Sommano</b>	9.399,00	5.945,00	1.013,00	2.916,00	3.929,00	2.016,00	4.032,00
<b>Totale</b>	<b>21.769,00</b>	<b>15.277,00</b>	<b>1.203,00</b>	<b>5.796,00</b>	<b>6.999,00</b>	<b>8.278,00</b>	<b>16.556,00</b>

### *Sintesi della proposta di piano*

La proposta di piano di recupero si inquadra nel più ampio obiettivo di riqualificazione del tessuto urbano esistente e dello sviluppo socio-economico del quartiere di Pianura, previsto dalla *variante al Prg*, riguardante l'ambito n°2 di Pianura. Quest'ultimo include parte delle iniziative dell'amministrazione comunale per il *Programma di Sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura* approvato dall'Unione Europea con decisione n° (C) 3743 del 18 dicembre 1997 e cofinanziato, nell'ambito del Quadro Comunitario di sostegno 1994/1999, con fondi del Fondo Europeo (Fesr) e di cui alla delibera di Giunta n° 1333 del 15 Aprile 1998.

Il piano particolareggiato esecutivo, composto di n° 42 elaborati, prevede la riqualificazione di una parte centrale del quartiere di Pianura, già interessato da programmi di riqualificazione pubblico-privati, attraverso la realizzazione di attrezzature a verde e per il tempo libero e parcheggi pubblici nonché di insediamenti terziario-commerciali e turistico-ricettivi e relativi parcheggi.

In particolare la proposta prevede la realizzazione di nuovi spazi pubblici, distinti in aree a verde attrezzato (per mq. 2.060,00) e parcheggi (per mq 1.770,00) per un totale di mq 3.830,00 in continuità con l'area a parco prevista dal *Programma di riqualificazione del Comune sulla linea interrata della metropolitana "Circumflegrea"*.

Il piano propone altresì uno scambio di destinazione di un'area in zona Bb, interclusa tra le aree reperite per attrezzature, con l'area destinata a spazi pubblici, in modo da accorpate le aree per attrezzature e consentire la realizzazione di un insediamento terziario-commerciale sul fronte strada di Via Provinciale per Napoli. L'area attualmente in zona Bb e quella di nuova destinazione hanno eguale superficie di 1.040,00 mq, senza comportare quindi, alterazione delle quantità e dei pesi insediativi.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il piano propone la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche a rete (illuminazione, smaltimento dei reflui urbani), la realizzazione di verde attrezzato, comprensivo di piazza pedonale su via Provinciale Napoli, su aree già destinate dal Comune alla realizzazione del progetto del parco urbano sull'area di sedime della linea interrata della metropolitana Circumflegrea, per complessivi 2.060,00 mq nonché la realizzazione di Parcheggi Pubblici, con ingresso da Via Empedocle, a servizio del parco e della Stazione Trecia della linea della Metropolitana Circumflegrea, per complessivi 1.770,00 mq" .

Nell'area del Pua ricadono altre aree, pari a mq 3.169,00, assoggettate dal Prg ad attrezzature pubbliche. Per tali aree i proprietari attueranno, con procedure separate e successive al Pua, interventi di attrezzature ad uso pubblico (verde attrezzato per lo sport in superficie con parcheggi interrati privati pertinenziali) come previsto anche dalla Delibera di Giunta Municipale 1882/2006,

che norma le procedure per la servitù perpetua a favore del Comune dell'uso pubblico delle aree, con i relativi costi a carico del soggetto titolare cui resta la proprietà del bene.

In particolare sono previste:

- Intervento I, particella catastale 1331, per una superficie di 1.869,00 mq;
- Intervento II, particella 1368, per una superficie di 1.300,00 mq.

Per entrambe le aree è prevista la realizzazione di un'attrezzatura sportiva (campo di calcetto) con chiosco-guardiania all'ingresso ed un piccolo edificio che raggruppa gli spogliatoi, i servizi igienici, il locale pronto soccorso, il locale tecnico e deposito attrezzi, nonché l'uscita di sicurezza (con scale ed ascensore) del sottostante parcheggio interrato non pertinenziale.

Le due aree sono recintate e delimitate da un muro con sovrastante ringhiera. La pavimentazione è prevista in masselli di tufo squadrato e calcestruzzo precolorato, con alberature in buca delimitata.

Nei parcheggi interrati – per 36 posti auto nell' Intervento I e 43 posti auto nell'Intervento II – sono riservati n. 4 posti auto di pertinenza dell'attrezzatura ad uso pubblico, di cui uno destinato per i diversamente abili, ai sensi dell'art. 8.2.3. del DPR 503/1996.

Riguardo gli interventi di edilizia privata il piano prevede:

- la realizzazione di tre nuovi edifici, per una volumetria totale di 16.556,00 mc per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive, di due, quattro e cinque piani con spazi liberi connessi e parcheggi pertinenziali;
- la riqualificazione e la sistemazione dei tratti di viabilità privata a servizio degli interventi previsti.

I tre edifici, anche se con differenze, sono caratterizzati da segni formali consistenti in:

- un rapporto tra il basamento in pietra, i piani alti con le logge e le coperture a superficie voltata contenenti i pannelli solari;
- i prospetti scanditi dai pilastri esterni, a volte binati, che sorreggono le logge;
- le scale esterne, racchiuse in lamiere decorate e colorate;
- l'uso della pietra, dell'acciaio e del vetro per i materiali che associati ai colori creano un'architettura nuova pur nel rispetto della tradizione napoletana.

In relazione ai relativi spazi urbani i tre edifici si caratterizzano, inoltre, per la diversa definizione dei piani terra, ed in particolare:

- l'edificio A, con una volumetria di mc 5.118,20, destinato ad attività terziario-commerciale e turistico-ricettiva, è stato realizzato nell'area liberata dall'attuale capannone in metallo adibito ad autorimessa, creando una piazzetta antistante;

- l'edificio B, con una volumetria di mc 7.265,00, destinato ad attività terziario-commerciale e turistico-ricettiva, è stato realizzato sull'area liberata dalla demolizione di fabbricati diruti e box auto in metallo e prevede la sistemazione dell'area antistante a piazzale alberato:
- l'edificio C, infine, con una volumetria di mc 4.173,30, sulla via Provinciale Napoli, destinato ad attività terziario-commerciale, ha, invece, un carattere più urbano con la presenza di negozi al piano terra che si aprono anche sulla nuova piazza prevista dal progetto del Comune all'inizio del Parco.

#### *Dimensionamento del piano.*

La proposta presentata prevede mc 16.556,00 complessivi di nuova edilizia ed è dunque uguale alla volumetria ammissibile per la proposta di piano pari a mc 16.556,00 (mq 8.278,00 x 2 mc/mq).

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione la destinazione d'uso prevista di attività terziario-commerciali e turistico ricettive la proposta di Pua in oggetto prevede la cessione di mq 3.830,00 per opere di urbanizzazione così suddivise:

- mq 2.060 per verde attrezzato;
- mq 1.770 per parcheggi.

Per quanto riguarda gli interventi privati il Pua prevede, così come riportato nella sezione relativa alla descrizione della proposta di piano, la realizzazione di tre nuovi edifici per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive per complessivi mc 16.556,00 con relativi parcheggi pertinenziali pari a mq 4.130,00 mq.

Si riportano, in *tab. b)*, le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunti dagli elaborati del piano:

<i>tab. b)</i>	superfici fondiarie mq	volumi mc	aree oggetto di cessione mq	parcheggi pertinenziali interrati mq
<i>Insedimenti privati</i>				
edilizia terziario - commerciale e turistico-ricettiva (A,B,C)	1.847,00	16.556,00		4.130,00
verde di pertinenza	480,00			
viabilità interna	2.489,00			
aree e percorsi pedonali di pertinenza	2.582,00			
parcheggi a raso di pertinenza	880,00			
<b><i>tot. Insediamenti privati</i></b>	<b>8.278,00</b>			<b>4.130,00</b>
<i>Urbanizzazioni secondarie</i>				
verde attrezzato-PIAZZA	860,00		860,00	
verde attrezzato-GIARDINO	1.200,00		1.200,00	
<b><i>tot. verde attrezzato</i></b>	<b>2.060,00</b>			
parcheggi	1.770,00		1.770,00	
<b><i>tot. urb. secondarie</i></b>	<b>3.830,00</b>		<b>3.830,00</b>	
<i>Insedimenti privati ad uso pubblico</i>				
area a verde sportivo- Int. I	1.300,00			
area a verde sportivo- Int. II	1.869,00			
<b><i>tot. ins. ad uso pubblico</i></b>	<b>3.169,00</b>			
<b>sup. territoriale oggetto di Pua</b>	<b>15.277,00</b>			

*Ulteriori contenuti del piano.*

La documentazione di piano comprende, in ottemperanza all'art. 5 della 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.

Inoltre ai sensi dell'art. 10 della normativa di attuazione del piano di zonizzazione acustica, è stata presentata la relazione di impatto acustico al fine della verifica della compatibilità del progetto con la zona acustica in cui ricade l'intervento.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del Dpr 380/01 è stata consegnata la relazione di compatibilità geologica.

Le caratteristiche qualitative e quantitative di massima delle opere di urbanizzazione sono riportate nell'elaborato relativo alla stima dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria (RCU).

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, ed alle modalità di realizzazione delle relative opere.

### 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 piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e DGRC 804/07) e dei progetti preliminari delle opere pubbliche da cedere all'Amministrazione comunale alla normativa nazionale in materia di lavori pubblici (D.Lgs 163/06, Dpr 554/99);
- conformità della proposta alla strumentazione urbanistica vigente; in tale ambito vengono specificamente valutate le problematiche connesse all'accessibilità ed ai sistemi di trasporto, lo schema di convenzione proposto, la congruità della relazione sommaria di spesa delle opere pubbliche in cessione; la conformità è valutata inoltre con riferimento alla normativa nazionale e regionale in materia di spazi di parcheggio pertinenziale a supporto degli insediamenti previsti (L. 122/89, Lr 1/2000).

Il proponente ha chiesto che, ai sensi del c. 5 dell'art. 26 della L.R. Campania 16/2004, la delibera di approvazione del Pua abbia valore di Permesso di Costruire per gli interventi previsti, riservandosi, dopo l'adozione, di integrare la documentazione di Piano con gli elaborati previsti al punto 5.1.3. della D.G.R. n. 834 dell'11.05 2007.

*Completezza degli elaborati presentati a quanto previsto in materia urbanistica ed in materia di lavori pubblici.* Gli elaborati presentati rispondono 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. Il riscontro degli elaborati di progetto relativi alle opere pubbliche da realizzare e cedere all'Amministrazione comunale con la normativa vigente in materia di lavori pubblici ha dato esito positivo.

#### *Conformità alla strumentazione urbanistica vigente*

L'intera area del Pua ricade in sottozona Bb della Variante al Prg di cui all'art. 33 delle Nta, nonché nell'ambito 2-1 – Pianura di cui all'art. 127 e relativa scheda n° 55 delle Nta. Parte delle aree sono individuate nel Prg (tav. 8 - Specificazioni) come aree destinate ad immobili di interesse comune e parcheggi o a spazi pubblici.

L'area del sub-ambito così come individuata, è anche limitrofa e parzialmente inclusa nelle aree del *Programma di Sviluppo socio economico e di riqualificazione ambientale di Pianura* predisposto dal Comune. Ai fini dell'attuazione coordinata degli interventi del Pua con quelli del suddetto programma il proponente ha previsto una diversa dislocazione delle aree edificabili Bb e di quelle

già reperite dal Prg per attrezzature e spazi pubblici. Con il parere favorevole del responsabile del progetto arch. G. Pulli si è operato, in tal senso, uno scambio di destinazione di un'area in zona Bb interclusa tra aree reperite per attrezzature, con un' area di pari estensione destinata a spazi pubblici in modo da accorpare le aree per attrezzature e nel contempo consentire la realizzazione di un edificio terziario-commerciale sul fronte della strada provinciale per Napoli senza alterare in tal modo la quantità ed i pesi insediativi. Tale operazione è consentita dall'art. 26 c. 3 lettera e) della L.R. n° 16 del 2004 secondo la quale è consentita, infatti *“la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediamenti”*.

Ciò premesso la conformità urbanistica della proposta di piano presentata viene di seguito esaminata in relazione alla rispondenza delle scelte di piano da un lato agli obiettivi di carattere generale fissati dalla disciplina urbanistica vigente e dall'altro alle previsioni funzionali e quantitative previste dalla normativa di zona ( parte I delle Nta) ed ulteriormente specificate dalla normativa d'ambito ( parte III delle Nta).

Si evidenzia, in merito agli obiettivi generali fissati dalla disciplina urbanistica, che l'art. 2 – (*Attuazione del Piano*) delle Nta del Prg stabilisce che *“la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parti dell'ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito, nonché dei confini degli interventi eventualmente perimetrati in ciascun ambito, contrassegnati con numero o lettera progressivi per i quali sia prevista progettazione unitaria”*. Come ricordato, il piano di recupero proposto si riferisce a quota parte dell' ambito n° 2-1 e pertanto ricade nella fattispecie sopra riportata. La rispondenza agli obiettivi ed alle previsioni funzionali e quantitative è stata verificata, dunque, tenendo conto di tale parzializzazione. Contestualmente l'art. 2 stabilisce che debba essere verificato che il piano urbanistico esecutivo non contenga scelte che impediscano la trasformazione delle aree residue, ricomprese nell' ambito ma non interessate dal piano.

*Conformità agli obiettivi generali fissati dalla disciplina urbanistica vigente.* Allo scopo di verificare la conformità della proposta agli obiettivi urbanistici di carattere generale, si fa presente che l'art. 127 ambito n° 2 – Pianura – prevede che:

*1. L'ambito, così come individuato nella scheda n.55, include parte delle iniziative dell'amministrazione comunale per il Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura approvato dalla Unione europea con decisione n. (C) 3743 del 18 dicembre 1997 e cofinanziato, nell'ambito del Quadro comunitario di sostegno 1994/1999, con fondi del Fondo europeo di sviluppo regionale (Fesr) e di cui alla delibera di Giunta n.1333 del 15 aprile 1998. In particolare, l'ambito comprende:*

a) le aree libere, contrassegnate con il n.1, comprese tra via Montagna Spaccata, via Campanile e via Provinciale Napoli, incluse quelle risultanti dalla copertura della ferrovia circumflegrea e l'area, acquisita al patrimonio comunale, dell'insediamento Caritas;

b) le aree, contrassegnate con il n.2, destinate a insediamenti per la produzione di beni e servizi.

2. La variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente e dello sviluppo socio-economico del quartiere di Pianura attraverso:

a) la sistemazione di aree intorno alla ferrovia circumflegrea – per la quale sono in corso lavori di copertura della sede ferroviaria – attualmente costituite da spazi residuali;

b) la riqualificazione del sistema stradale e il collegamento con la maglia stradale esistente, con l'ampliamento e il ridisegno di via provinciale Napoli e via Campanile che dovrà assumere le caratteristiche di viale alberato. E' prevista inoltre la realizzazione di attraversamenti carrabili, da via Montagna Spaccata e via Campanile, superando l'attuale barriera costituita dalla linea ferrata;

c) il completamento e l'ampliamento dell'area insediamento per la produzione di beni e servizi e la destinazione a mercato periodico di un'area di superficie non inferiore a 5.500 mq;

d) la riqualificazione delle stazioni Pianura e Trencia della circumflegrea - linea 5 della metropolitana - e la realizzazione dei relativi parcheggi di interscambio di sistema e locale, in conformità a quanto disposto all'articolo 161 della normativa parte III;

3. La variante si attua mediante strumenti urbanistici esecutivi, nel rispetto della disciplina delle sottozone Bb, Db e Ff, di cui alla parte I della presente normativa, con le ulteriori seguenti specificazioni:

a) per l'area n.1 è prevista la realizzazione di un parco pubblico, anche sulle superfici risultanti dalla copertura della ferrovia circumflegrea, in modo che si definisca un insieme di aree pubbliche con prevalente destinazione a verde, con attrezzature sportive e con una nuova piazza che si apre davanti alla nuova stazione Trencia della ferrovia circumflegrea, con le relative aree di parcheggio.

In questa area si prevede di realizzare un mercatino rionale di circa 8.850 mq di superficie di lotto e relativi parcheggi. Si prevede, inoltre, la formazione di insediamenti per attività commerciali e ricettive, d'iniziativa pubblica o privata, con l'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq riferito al totale degli immobili specificamente interessati. Resta inteso che il proprietario o avente titolo si impegna a cedere aree per urbanizzazioni, da individuare tra quelle che il piano urbanistico esecutivo destina alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968;

b) ...omissis...

5. *Il piano urbanistico esecutivo cura con particolare attenzione la realizzazione delle aree verdi che devono costituire il nuovo tessuto connettivo del quartiere, il disegno della rete viaria, sia per consentire l'attraversamento trasversale da via Campanile a via Montagna Spaccata per un facile accesso alla nuova piazza della stazione Trencia, sia per trasformare le attuali vie provinciale Napoli e Campanile in viali alberati. Infine va risolto il collegamento tra via Campanile e via Montagna Spaccata.*

6. *Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi di cui al Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura.*

Per quanto evidenziato, la proposta di piano urbanistico attuativo risponde essenzialmente all'obiettivo generale della riqualificazione del tessuto urbano esistente e dello sviluppo socio-economico di Pianura e, pur riferito ad una quota parte dell'ambito, non contiene scelte che impediscono la trasformazione delle aree residue. Essa si inquadra anzi nella più ampia proposta di riqualificazione urbana, prevista dalla variante al Prg, già avviata con il "Programma di riqualificazione del Comune sulla linea interrata della metropolitana "Circumflegrea" della quale si è tenuto in debito conto nelle fasi preliminari mediante l'acquisizione di pareri e prescrizioni sul progetto da parte del responsabile del Programma arch. G. Pulli.

*Conformità alla normativa di zona e di ambito.*

La sottozona Bb è regolata per i suoi aspetti qualitativi e quantitativi dall'art. 33 delle Nta:

1. *La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.*

2. *Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.*

3. *Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la*

*realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.*

*La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.*

*Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.*

*4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.*

*5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.*

*6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite;*

*...omissis...*

Poiché le aree oggetto di Pua, di superficie complessiva pari a mq 15.277,00, comprendono mq 8.278,00 in zona Bb senza specificazioni, e quindi non inferiore a 5.000 mq, per il comma 5 dell'art. 33 è consentito intervenire nell'area con uno strumento esecutivo qual è il piano particolareggiato.

Inoltre la destinazione terziario-commerciale e turistico-ricettiva della nuova volumetria è senz'altro compatibile con il disposto del comma 4 dello stesso articolo.

L'intera area del piano di recupero ricade, altresì, all'interno dell'ambito 2-1 Pianura, disciplinato dall' art. 127 delle Nta, che subordina l'attuazione dell'intervento alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

La volumetria complessiva proposta dall'intervento, pari a 16.556,00, risulta uguale a quella ammissibile che è pari a 16.556,00 mq (8.278,00x2mc/mq). Pertanto la volumetria complessiva proposta dall'intervento, è conforme in quanto è pari al volume massimo consentito.

In merito alla superficie destinate dal piano a spazi pubblici, il proponente cede all'Amministrazione Comunale una superficie complessiva di 3.830,00 mq, di cui mq 1.770,00 per parcheggi pubblici, che risulta maggiore dell'80% della Slp pari a 3.521,60 mq, di cui il 50% per parcheggi pubblici pari a mq 1.760,80, così come verificato nelle tab c) e d) che seguono:

tab. c)

<b>Standards relativi alla proposta ai sensi dell art. 5 D.M. 1444 del 1968 (mq)</b>			
<b>Fabbricato</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Volumi (mc)</b>	<b>Slp (mq)</b>
Edificio A	terziario-commerciale e turistico-ricettiva	5118,20	1506,00
Edificio B	terziario-commerciale e turistico-ricettiva	7265,00	1936,00
Edificio C	terziario-commerciale	4173,00	960,00
Totali attività commerciali e turistico-ricettiva		16556,20	<b>4402,00</b>

tab. d)

quote	parametro	dati quantitativi			parcheggi mq	verde mq	tot.
		slp	volume	abitanti			
		mq	mc	vol/80			
art. 5	Terziario Commerciale Turistico Ricettivo	80 mq ogni 100 mq slp	<b>4402,00</b>	16.556,00			
<i>totale</i>					1760,80	1760,80	<b>3521,60</b>

#### *Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali*

Per quanto attiene la conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali si è accertato il rispetto dell'art. 41 – sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. 122 del 1989, per il quale il piano deve prevedere *appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro*

quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione e dell'art. 6 del P.A.C. (Piano Attività Commerciali) del Comune di Napoli che prevede, per le attività di tipo media distribuzione non alimentare (M1E), una superficie per parcheggi pertinenziali pari all'80% della superficie di vendita.

Si precisa che i piani terra degli edifici A e C sono destinati ad attrezzature commerciali di vicinato e pertanto, ai fini della definizione delle relative aree di parcheggio, l'art. 6 del P.A.C non prevede parametri specifici.

Il piano terra dell'edificio B, invece, prevedendo attività commerciali extra alimentari di tipo M1E, deve soddisfare la quantità minima di parcheggi pertinenziali prevista all'art. 6 del P.A.C..

Per tutta la volumetria ex novo, la quantità di parcheggi pertinenziali si calcola applicando l'art. 41 sexies del L. 1150 del 1942 e dunque, per una nuova volumetria di 16.556,00 mc, la quantità di parcheggi pertinenziali da realizzare è di 1.655,60.

La quantità minima di parcheggi pertinenziali per un' attività di tipo extra-alimentare (M1E ) prevista al piano terra dell'edificio B è, invece, stabilita dall'art. 6 del P.A.C. che impone, per tali attività, una quantità di parcheggi pertinenziali almeno pari all'80% della superficie di vendita: la quantità di parcheggi pertinenziali dedicata dai proponenti alla suddetta attività (elab. PAC), è di mq 440,00 e pertanto soddisfa i minimi di legge.

La quantità di parcheggi pertinenziali previsti dalla proposta, pari a 4.130,00 mq, è maggiore della quantità minima prevista, pari a 1.895,60 mq, in relazione alla destinazione d'uso, alle superfici ed alla volumetria realizzate ex novo così come specificato in *tab d)* che segue:

Tab d)	indice	volume	Superfici e di vendita	dotazione minima parcheggi pertinenziali	superfici previste dal piano
		mc	mq	mq	mq
Attività turistico ricettive, terziarie e commerciali di vicinato	1 mq/10 mc di costruzione e	16.556,00		1.655,60	3.690,00
attrezzatura commerciale di tipo media distribuzione extra-alimentare (M1E)	0,8* (superficie di vendita)		300,00	240,00	440,00
<b>totale</b>				<b>1.895,60</b>	<b>4.130,00</b>

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

*Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore*

In merito alla compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 5 della Lrc 19/2001, sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei relativi servizi competenti.

In merito *al sistema dei trasporti e della mobilità ed in generale dell'accessibilità*, il Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto, dapprima con nota prot. n. 676 del 07/07/2010, (**all. 6b**) e successivamente in sede di Conferenza, attraverso un suo rappresentante, rilevava che tra gli elaborati trasmessi per l'espressione del parere non era presente alcuna planimetria in cui fosse evidenziato il sistema degli accessi e dei recinti ed il sistema di circolazione con la differenziazione tra viabilità pubblica e viabilità privata, fondamentale per la comprensione dell'accessibilità alle nuove funzioni insediate dalla rete stradale pubblica e del trasporto pubblico esistente; faceva rilevare, altresì che, per quanto riguarda l'organizzazione e la qualità dell'impianto viario proposto ed i conseguenti aspetti gestionali, rispetto alla soluzione preliminare, il piano esecutivo in questione non prevedeva più, tra le opere di urbanizzazione, la realizzazione di una nuova viabilità tra via vicinale Trencia e la trincea coperta della ferrovia Circumflegrea – linea metropolitana 5 con accesso da via Empedocle e la riqualificazione del marciapiede pubblico lungo via vicinale Trencia che era stato valutata positivamente in occasione della proposta preliminare. Tale proposta preliminare era stata, infatti, valutata positivamente in considerazione del contributo reso alla costituzione della maglia stradale ed al conseguente miglioramento dell'accessibilità dell'area, caratterizzata da un sistema viario formato prevalentemente da strade private, per lo più cieche, e recinti che costituiscono impedimento alla circolazione di veicoli e pedoni. La mancanza di tale nuova viabilità influisce, a giudizio del servizio interpellato, negativamente sulle generali condizioni di accessibilità all'area, già di per se particolarmente penalizzante per la mancanza di un vero e proprio impianto urbano, determinando l'appesantimento in termini di carichi veicolari, fluidità del traffico e sicurezza pedonale, della viabilità pubblica esistente sulla quale graviteranno tutte le nuove funzioni insediate.

Alla luce di questo, in sede di Conferenza di Servizi, il Dirigente del Servizio Pianificazione Esecutiva nelle aree di recente formazione M. Moraca chiedeva al Progettista del Piano di dare riscontro alle osservazioni riguardanti le modifiche riguardanti le modifiche apportate nella proposta definitiva rispetto a quanto invece diversamente previsto nella precedente proposta preliminare, e richiedeva l'inclusione, all'interno del Piano, della viabilità di accesso al parcheggio pubblico.

Con nota prot. n. 251/M del 20.07.2010 (**all. 10**) il Servizio Pianificazione degli insediamenti di recente formazione richiedeva l'integrazione suddetta cui il proponente faceva seguito con le integrazioni consegnate con nota prot. n. PG/2011/164185 del 14.03.2011.

Lo scrivente servizio inviava le integrazioni richieste al servizio competente con nota prot. n. PG/2011/178568 del 21.03.2011 che con nota prot. n. PG/2011/193174 del 25.03.2011, rilasciava parere favorevole con osservazioni alla proposta così come integrata (**all. 11**).

In merito agli aspetti riguardanti lo smaltimento dei reflui il *Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Fognature e Impianti Idrici*, con nota prot. n. 1538 del 13 Luglio 2010 (**all. 6g**), esprimeva parere favorevole con osservazioni e prescrizioni precisando, in sede di Conferenza attraverso un suo rappresentante, che alcune degli approfondimenti progettuali richiesti in tale parere andranno, comunque, soddisfatte nelle successive fasi progettuali ad eccezione dei chiarimenti relativi alla legge di pioggia adoperata nel calcolo delle portate e ciò al fine di valutare la possibilità di inserire vasche per la laminazione delle acque di pioggia. Lo stesso servizio prescriveva, altresì, di diminuire la pendenza delle tubazioni dichiarata nella fase preliminare della progettazione e di rendere impermeabile l'area del parcheggio per evitare l'inquinamento della falda da parte degli oli delle automobili.

Con nota prot. n. 251/M del 20.07.2010 (**all. 10**) il Servizio Pianificazione degli insediamenti di recente formazione richiedeva l'integrazione suddetta cui il proponente faceva seguito con le integrazioni consegnate con nota prot. n° PG/2011/164185 del 14.03.2011.

Lo scrivente servizio inviava le integrazioni richieste al servizio competente con nota prot. PG/2011/177637 del 21.03.2011 che con nota prot. n. PG/2011/233471 del 11.04.2011 (**all. 12**), rilasciava parere favorevole alla proposta così come integrata.

In merito agli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, il Servizio Viabilità e Traffico rilasciava, con nota prot. n. 1558 del 07/07/2000 (**all. 6h**), parere favorevole condizionato:

- dal miglioramento dell'accessibilità pedonale agli spazi comuni e, in particolare, dalla previsione di un collegamento pedonale tra il parcheggio pubblico e la stazione La Trencia della linea Circumflegrea della S.E.P.S.A.;
- dall'arretramento di un eventuale sbarramento materiale per l'accesso al parcheggio di cui sopra, di una dimensione tale da evitare la sosta sulla carreggiata di via Empedocle di veicoli in attesa di ingresso;
- dalla realizzazione di accessi separati per gli ingressi pedonali e carrabili di tutti i parcheggi;
- dalla previsione della realizzazione di percorsi pedonali di dimensioni minime mt. 2,00 nella riqualificazione degli spazi pubblici, o privati ad uso pubblico;

- dalla precisazione del numero degli stalli di parcheggio previsti, distinti per tipologia e subordinato al parere favorevole della S.E.P.S.A., in relazione all'interferenza col tracciato interrato della Linea Circumflegrea.

In sede di conferenza di servizi il rappresentante del servizio Viabilità e Traffico, arch. M. De Angelis, illustrava il contenuto del parere favorevole con osservazioni e prescrizioni prescrivendo anche di progettare la strada di collegamento di via Empedocle con il parcheggio pubblico attenendosi alle prescrizioni del DM del 5 Novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

Con nota prot. n. 251/M del 20.07.2010 (**all. 10**) il Servizio Pianificazione degli insediamenti di recente formazione richiedeva l'integrazione suddetta cui il proponente faceva seguito con le integrazioni consegnate con nota prot. n. PG/2011/164185 del 14.03.2010.

Lo scrivente servizio inviava le integrazioni richieste al servizio competente con nota prot. n. PG/2011/178574 del 21.03.2011. Il progettista, anche sulla base di un incontro con il Servizio competente, modificava ancora l'elaborato 10-b e lo depositava agli atti di codesto dipartimento con nota prot. n. PG/2011/214638 del 04.04.2011. Il servizio Viabilità e Traffico, anche sulla base del suddetto incontro, rilasciava parere favorevole con osservazioni e prescrizioni alla proposta, così come integrata e modificata, con nota prot. n. PG/2011/222550 del 06.04.2011 (**all. 13**)

Il Dipartimento Ambiente ha espresso, con nota prot. n. 830 del 09/07/2010 (**all. 6f**), il proprio nulla osta alla realizzabilità dell'intervento segnalando, tra l'altro, che i lavori del previsto parco non avevano avuto ancora inizio poiché con delibera n° 1331 del 04.08.2009 la Giunta, su richiesta della Municipalità, ha proposto al Consiglio l'istituzione di un'area mercatale sulla copertura della Sepsa a Pianura e richiamando, nel contempo, l'attenzione sulla necessità di acquisire tutta la documentazione necessaria e di coordinare le iniziative, per evitare, come spesso accade, che gli interventi programmati scoordinatamente una volta realizzati non raggiungano gli obiettivi sperati anzi peggiorino le condizioni dell'ambiente.

In merito agli aspetti relativi *all'impatto ambientale e acustico*, il servizio Ambiente, nel dichiarare, con nota prot. n. 4045 del 13 Luglio 2010 (**all. 6d**), che la proposta di piano particolareggiato esecutivo risulta essere compatibile con la classificazione assegnata dal Piano di Zonizzazione acustica, avvertiva che per l'espressione del parere di merito occorre che il progetto definitivo delle opere pubbliche venga poi integrato da altri elaborati tecnici:

- determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici con caratterizzazione acustica degli impianti a servizio degli stessi;
- relazione tecnica, attestante la sostenibilità energetico ambientale dell'intervento.

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica*, il *Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo* rilasciava, con nota prot. n. 699 del 2 Luglio 2010 (**all. 6c**) parere favorevole con osservazioni e prescrizioni.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alle *attività commerciali* previste dal Piano, lo strumento di intervento per il Comune di Napoli, definito *Piano delle Attività Commerciali (Pac)*, approvato con D.G.R. n° 3955 07/08/2001 individua aree di opportunità per la grande distribuzione ed altre per la media distribuzione alimentare e mista. Il punto 3 della delibera di approvazione afferma, altresì, che *“la compatibilità della media distribuzione non alimentare e dei negozi di vicinato è consentita in tutte le zone del P.R.G. senza necessità di apposita individuazione planimetrica*. L'area interessata dal P.U.A. è esterna alle predette aree di opportunità. Il P.U.A. in esame prevede negozi di vicinato al piano terra degli edifici A e C, per una superficie pari a mq 316,00 e 504,00 rispettivamente, ed un nuovo centro commerciale di media distribuzione extra – alimentare (M1 E) pari a 565 mq, con 300,00 mq di superficie di vendita, al piano terra dell'edificio B e, pertanto, la proposta risulta conforme al suddetto strumento. La struttura di vendita al dettaglio (M1E) prevede un servizio igienico ad uso per la clientela oltre quello per il personale così come previsto dall' art. 5 del PAC.

Per quanto attiene la conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali si è accertato il rispetto dell'art. 41 – sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. 122 del 1989, per il quale il piano deve prevedere *appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione* e dell'art. 6 del P.A.C che prevede, per le attività di tipo media distribuzione non alimentare (M1E), una superficie per parcheggi pertinenziali pari all'80% della superficie di vendita. Inoltre in merito al calcolo degli standards urbanistici, l'art. 5 del DM 1444 del 1968 stabilisce che, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di superfici da destinare a spazio pubblico, di cui la metà destinata a parcheggi. Le superfici dei depositi interrati, trattandosi di volume accessorio, ai sensi di quanto previsto all'art. 7 delle Nta della *variante*, sono stati esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento.

Il *Servizio Arredo Urbano*, con nota prot. n.1087 del 12 Luglio 2010 (**all. 6e**), ha espresso parere favorevole con osservazioni e prescrizioni.

In sede di conferenza di Servizi l'arch. M. Moraca ha dato lettura del suddetto parere in cui codesto servizio evidenziava, tra l'altro, la mancanza di dettagli circa gli elementi previsti nell'area per

bambini prevista nella Tav. 7b . L'arch. M. Moraca riteneva necessario che il proponente desse riscontro alle osservazioni formulate prendendo contatti diretti con il Servizio stesso e chiariva, nel contempo, che l'istruttoria riguardava un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e non quello definitivo. In quella sede il progettista, anche a nome dei proponenti, chiariva che le integrazioni di dettaglio richieste dal Servizio Arredo Urbano sarebbero state soddisfatte comunque nelle fasi successive della progettazione così come previsto dalla convenzione tra il proponente ed il Comune di Napoli dato che il progetto oggetto di conferenza risultava essere solo un preliminare delle opere di urbanizzazione.

Con nota prot. n. 251/M del 20.07.2010 (**all. 10**) il Servizio Pianificazione degli insediamenti di recente formazione richiedeva le integrazioni riguardanti la previsione all'interno dell'area pubblica destinata a verde di cui alla tavola P-07b di uno spazio attrezzato per bambini cui il proponente faceva seguito con le integrazioni consegnate con nota prot. n. PG/2011/164185 del 14.03.2011.

Lo scrivente servizio inviava le integrazioni richieste al servizio competente con nota prot. n. PG/2011/188101 del 24.03.2011 che con nota prot n. PG/2011/202559 del 30.03.2011 (**all. 14**), rilasciava parere favorevole con osservazioni alla proposta così come integrata.

In merito alla *manutenzione urbana*, il rappresentante del Servizio Manutenzione urbana della 9ª Municipalità, arch. Bruno Piccirillo, nell'esprimere parere favorevole alla proposta definitiva di Piano, chiedeva di valutare la possibilità di incrementare i posti auto del parcheggio pubblico di fronte alla Stazione Trencia vista la carenza delle suddette urbanizzazioni nella zona.

Con nota prot. n. 251/M del 20.07.2010 (**all. 10**) il Servizio Pianificazione degli insediamenti di recente formazione richiedeva l'integrazione suddetta cui il proponente faceva seguito con le integrazioni consegnate con nota prot. n. PG/2011/164185 del 14.03.2011.

Lo scrivente servizio inviava le integrazioni richieste al servizio competente con nota prot. PG/2011/178584 del 24.03.2011 che con nota prot. n. PG/2011/201334 del 29.03.2011 (**all. 15**), rilasciava parere favorevole alla proposta così come integrata.

In merito agli aspetti *della gestione del Territorio* l' Ing. E. Borghetti del Servizio Gestione del Territorio della Municipalità 9 Pianura-Soccavo nell'esprimere, in sede di Conferenza (**all. 6**), parere favorevole alla proposta di Piano prescriveva che la strada di collegamento di Via Empedocle con il parcheggio pubblico, fosse configurata in modo da rispondere alla normativa in materia di dimensionamento delle strade.

In merito agli aspetti riguardanti *il verde pubblico* il dott. F. Ferranti, in sede di Conferenza di Servizi, nel rilasciare, parere favorevole alla proposta (**all. 6I**), precisava che in questa fase

progettuale non era possibile esprimere un parere di merito sulle sistemazioni a verde, visto che il progetto non forniva ancora elementi di valutazione.

In merito agli *aspetti edilizi*, il rappresentante del Servizio Edilizia privata, geom. Rosario Esposito precisava, in sede di Conferenza di Servizi (**all. 6**), che i volumi tecnici sulle coperture devono rispettare quanto definito nell'art. 14 delle Nta e riteneva necessario, in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, un calcolo analitico delle volumetrie di progetto.

Tutti i servizi invitati alla Conferenza, vista la problematica legata alle interferenze del Piano con la linea della Ferrovia metropolitana interrata della S.E.P.S.A. hanno ritenuto necessario che fosse acquisito anche il parere della stessa in relazione alle distanze da rispettare per la realizzazione di nuove costruzioni.

Con nota prot. n. 269/M del 02/08/2010 (**all. 16**) il Servizio scrivente chiedeva il parere sul Piano all'AG14 Trasporti e Viabilità che, con nota prot. n. 2010-0722103 del 07/09/2010 (**all. 17**), rispondeva chiedendo integrazioni progettuali.

Dato il grado di dettaglio degli elaborati richiesti, il proponente richiedeva, con nota prot. n. 80/F del 07/10/2010 (**all. 18**) che tali integrazioni fossero soddisfatte nella fase di permesso di costruire.

Lo scrivente servizio, ritenendo di poter accogliere tale richiesta di rinviare alla successiva fase di Permesso di Costruire per i singoli interventi l'autorizzazione in deroga, prevista dall'art. 60 del D.P.R. 753/80, alle distanze laterali rispetto alla sede ferroviaria per la tutela della regolarità e della sicurezza dell'esercizio richiedeva, con nota prot. n. 386/M del 07.12.2010 (**all. 19**), all'Ufficio Competente di rilasciare il proprio nulla osta che lo concedeva con nota prot. n. 2011 0077520 del 01/02/2011 (**all. 20**).

Per quanto riguarda gli aspetti riguardanti l'assetto idrogeologico l'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, con nota prot. n. 1939/M del 11/10/2010 (**all. 7**), comunicava che, con Delibera n° 324 del 19/12/2010, erano state approvate le nuove norme di attuazione del PAI, ai sensi delle quali, l'intervento in oggetto non rientrava tra quelli da sottoporre al parere di competenza della stessa.

In merito agli *aspetti sanitari* l'Asl Napoli 1, rilasciava, con nota prot. n. 1079 del 13/07/2010 (**all. 6i**) il proprio nulla osta alla proposta presentata.

In merito agli aspetti riguardanti la compatibilità sismica, il Settore Provinciale del Genio Civile, Area generale di Coordinamento, Lavori Pubblici – Opere pubbliche della Regione Campania ha

espresso con nota prot. n. 2011.0274929 de 06.04.2011 parere favorevole con prescrizioni (**all. 8**) di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83 e art. 89 del Dpr 380/2001 “...in quanto le previsioni urbanistiche dell'Amministrazione Comunale per il progetto: “ PUA – realizzazione di insediamenti terziario-commerciali e turistico ricettivi, attrezzature a verde e per il tempo libero e parcheggi pubblici nel quartiere di Pianura promosso dalla Società Erode s.r.l., sig.ra Montagnola Francesca, eredi Sig. Giuseppe Polverino” sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche riportate nella documentazione prodotta, fatto salvo l'obbligatorietà della specifica valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisiche e geotecniche da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva del progetto.

### *Convenzione*

In adempimento a quanto previsto dall'art. 37 della Lr 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione nel quale si obbliga alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste e alla cessione in favore del Comune di Napoli di aree per complessivi mq 3.830.

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici e attrezzature pubbliche, derivante dagli obblighi imposti dall'art. 5 del DM n. 1444/68 e determinato in mq. 1.760.80 da destinare a verde pubblico e mq. 1.760.80 da destinare a parcheggi pubblici, per un totale di mq. 3.521,60 di attrezzature pubbliche, il Proponente si impegna alla realizzazione e alla cessione di due aree destinate a verde attrezzato pubblico per mq. 1.200+860 e di un'area destinata a parcheggi pubblici di mq. 1.770,00 per complessivi mq. 3.830 di opere di urbanizzazione.

Nella convenzione vengono disciplinati i diritti e gli obblighi tra Proponente e Amministrazione, inerenti l'attuazione del Piano, in termini di diritti di edificazione, bonifica delle aree, cessione delle aree, fabbisogno delle aree e delle opere di urbanizzazione, progettazione delle opere di urbanizzazione e determinazione del relativo costo, determinazione degli oneri di urbanizzazione, procedura della gara ad evidenza pubblica, garanzie e assicurazioni.

In particolare, il Proponente assume in via diretta la gestione della procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto del DLgs. n. 163/2006 s.m.i., con particolare riferimento alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria. E si impegna a prestare, alla stipula della Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione pari a €823.620,00.

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

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione stimato dal Proponente, che si evince dall'elaborato *RCU – Stime dei costi delle opere di urbanizzazione*, redatto sulla base dei costi parametrici desunti da opere analoghe e dal computo per macrocategorie valutate secondo la tariffa vigente dei prezzi per le OO.PP. della Regione Campania 2009, nonché dalle integrazioni acquisite con prot. n. PG/2011/214638 (**all. 21**) è pari a €823.620,00 ed è così suddiviso:

Tipologia di opere	superficie <i>mq</i>	costo unitario stimato <i>€/mq</i>	Costo stimato dal proponente <i>€</i>
<i>urbanizzazioni primarie e secondarie</i>			
verde attrezzato sistemazione piazza	860,00	240,00	206.400,00
verde attrezzato giardino	1.200,00	240,00	288.000,00
parcheeggi pubblici	1.770,00	186,00	329.220,00
<b>totale urbanizzazioni</b>	<b>3.830,00</b>		<b>823.620,00</b>

I costi unitari e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, valutati dal Proponente in € 823.620,00, risultano maggiori rispetto a quelli derivanti dai costi parametrici riportati nella Relazione della *variante* (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferito al periodo gennaio 1999 – settembre 2010), pari a € 333.231,40 di seguito riportati:

categoria	superficie <i>mq</i>	costo unitario rivalutato <i>Euro/mq</i>	costo parametrico <i>Euro</i>
<i>DM 1444/68</i>			
parcheeggi	1.760,80	97,89	172.364,71
verde e sport	1.760,80	91,36	160.866,69
<i>totale DM 1444/68</i>	<i>3.521,60</i>	<i>totale</i>	<i>333.231,40</i>

Relativamente agli oneri di urbanizzazione ex art. 16 del DPR 380/2001, si rileva che il costo complessivo delle aree da cedere (€ 774.752,00) e delle opere di urbanizzazione da realizzarsi (333.231,40 €), pari complessivamente a € 1.107.983,40 risulta maggiore degli oneri dovuti il cui importo stimato è pari a € 816.058,38 (calcolato ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualficazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04-capo A).

Pertanto si ritiene che lo schema di convenzione proposto risulti 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. 5 del DM 1444/68.

#### **4. Conclusioni**

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

Il dirigente

Arch. Riccardo Festa

#### **5. Allegati**

- All. 1:** elenco degli elaborati costituenti il PUA;
- All. 2:** nota n. 1234 del 22.10.2007 del Servizio Pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto;
- All. 3:** nota n. 1156 del 30.10.2007 del Dipartimento Ambiente del Comune di Napoli;
- All. 4:** nota n. 642 del 30.05.2008 del Dipartimento Ambiente del Comune di Napoli;
- All. 5:** nota n. 664/M del 30.06.2008 del Servizio Pianificazione esecutiva nelle aree di recente formazione;
- All. 6:** Verbale della Conferenza dei Servizi del 15.07.2010;
- All. 6b:** nota n. 676 del 07.07.2010 del Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto;
- All. 6c:** nota n. 699 del 02.07.2010 del Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo;
- All. 6d:** nota n. 4045 del Servizio Ambiente;
- All. 6e:** nota n. 1087 del 12.07.2010 del Servizio Arredo Urbano;
- All. 6f:** nota n. 830 del 09.07.2010 del Dipartimento Ambiente;
- All. 6g:** nota n. 1538 del 13.07.2010 del Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Fognature e Impianti Idrici;
- All. 6h:** nota n. 1558 del 07.07.2010 del Servizio Viabilità e Traffico;
- All. 6i:** nota n. 1079 del 13.07.2010 dell' ASL Napoli 1;
- All. 6l:** parere rilasciato, in sede di Conferenza dei Servizi, dal Servizio Verde Pubblico;
- All. 7:** nota n. 1939 del 11.10.2010 dell' Autorità di Bacino nord occidentale della Campania;
- All. 8:** nota n. 2011.0274929 del 06.04.2011 del Settore Provinciale del Genio Civile - Area generale di Coordinamento, Lavori Pubblici – Opere pubbliche della Regione Campania;
- All. 9:** Dichiarazione VAS del Tecnico incaricato dai proponenti;
- All.10:** nota n. 251/M del 20.07.2010 del Servizio Pianificazione degli insediamenti di recente Formazione;
- All.11:** nota n. PG/2011/193174 del 25.03.2011 Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto;
- All. 12:** nota n. PG/2011/233471 del 11.04.2011 del Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Fognature e Impianti Idrici;
- All. 13:** nota n. PG/2011/223152 del 06.04.2011 del Servizio Viabilità e Traffico
- All. 14:** nota n. PG/2011/202559 del 30.03.2011 del Servizio Arredo Urbano;
- All. 15:** nota n. PG/2011/201334 del 29.03.2011 del Servizio Manutenzione urbana della 9° Municipalità
- All. 16:** nota n. 269/M del 02/08/2010 del Servizio Pianificazione esecutiva nelle aree di recente formazione;
- All. 17:** nota n. 2010-0722103 del 07/09/2010 dell' AG14 Trasporti e Viabilità;

**All. 18:** nota n. 265/M del 29/07/2010 del proponente.

**All. 19:** nota n. 386/M del 07/12/2010 del Servizio Pianificazione esecutiva nelle aree di recente formazione;

**All. 20:** nota n. prot. 2011 0077520 del 01/02/2011 dell'AG14 Trasporti e Viabilità

**All. 21:** nota n. PG/2011/ 214638 del 04/04/2011 - integrazione del proponente

## All. 1

### Elenco elaborati della proposta di piano particolareggiato esecutivo relativo all'ambito n° 2-1 (Pianura) nella municipalità n° 9 Pianura-Soccavo.

ELABORATO		SCALA
<b>Elaborati di carattere generale</b>		
	Relazione sullo stato di proprietà (allegati atti di proprietà e visure catastali).	
RIL	Relazione Illustrativa	
NdA	Norme di attuazione	
DFT	Documentazione Fotografica	
RCG	Relazione di compatibilità geologica	
IZA	Indagine di zonazione acustica	
SVA	Stima del valore delle aree	
RCU	Stima dei costi delle opere di urbanizzazione	
PAC	Verifica di compatibilità delle destinazioni d'uso commerciali con il piano delle attività commerciali del Comune di Napoli	
IUI	Prime indicazioni sulle opere di urbanizzazione: Impianto di Illuminazione	
IUR	Prime indicazioni sulle opere di urbanizzazione: Impianto di smaltimento acque reflue	
RDI	Relazione descrittiva degli interventi edilizi Intervento "A"	
RDI	Relazione descrittiva degli interventi edilizi Intervento "B"	
RDI	Relazione descrittiva degli interventi edilizi Intervento "C"	

<b>Elaborati di analisi</b>		
A - 01	Stato di fatto: Corografia	1:2000
A - 02	Stato di fatto: Interventi in corso di realizzazione	1:1000
A - 03	Stato di fatto: Planimetria quotata	1:1.000
A - 04	Stato fatto: Profili	1:500
A - 05	Stato di diritto	1: 1.000
A - 06	Previsione delle norme del P.R.G.	1: 1.000
A - 07	Interventi previsti a contorno del P.U.A.	1: 2.000
<b>Elaborati di progetto</b>		
P - 01	Ridefinizione dell'ambito del PUA delle destinazioni di zona	1:1.000
P - 02	Progetto di piano	1: 1.000
P - 03	Planovolumetrico	1: 500
P - 04	Profili di progetto	1 : 500
P - 05	Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere	1 : 1000
P - 06	Aree di cessione	1 : 1000
P - 07	Opere di urbanizzazione secondaria pubbliche	1 : 1.000
P - 07a	Opere di urbanizzazione secondaria pubbliche: piazza su Via Provinciale per Napoli	1 : 200
P - 07b	Opere di urbanizzazione secondaria pubbliche: giardino	1 : 200
P - 07c	Opere di urbanizzazione secondaria pubbliche: parcheggio	1 : 200
P - 08a	Opere di urb. primaria: smaltimento acque reflue e rete idrica	1:500
P - 08b	Opere di urb. primaria: impianto di illuminazione pubblica	1:500

P - 09	Opere di urbanizzazione secondaria ad uso pubblico	1:1000
P -09a	Opere di urbanizzazione secondaria ad uso pubblico: verde per lo sport e parcheggio non pertinenziale interrato Intervento I	1:200
P -09b	Opere di urbanizzazione secondaria ad uso pubblico: verde per lo sport e parcheggio non pertinenziale interrato Intervento II	1:200
P - 10	Schema della mobilità	1:2000
P – 10b	Schema di viabilità ed accessi	1:500
P - 11	Progetto plano-volumetrico Edificio “A” su via II traversa privata Trenchia	1:200
P - 12	Progetto plano-volumetrico Edificio “B” su via vicinale Campanile	1:200
P - 13	Progetto plano-volumetrico Edificio “C” su via Provinciale per Napoli	1:200
P - 14	Reti ed infrastrutture tecnologiche Interventi A-B-C	1:1000