




COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica attuativa

*Relazione istruttoria
sul Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
su aree comprese tra via Domenico Rea (già Cupa Pironti) e via Censi dell'Arco,
presentata dalla Soc. G.O. Immobiliare e Gestione srl,
per la realizzazione di una media struttura di vendita, di un distributore di carburanti e
di un'area a verde attrezzato a uso pubblico*



Napoli, dicembre 2020

Comune di Napoli
Assessorato ai Beni comuni e all'Urbanistica

Area Urbanistica
responsabile arch. Andrea Ceudech

Servizio pianificazione urbanistica attuativa:
dirigente arch. Massimo Santoro

Gruppo di lavoro:

dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
responsabile del procedimento istruttorio

arch. Massimo Santoro
funz. arch. Alessandro Barletta

Napoli, dicembre 2020

Indice

1. Descrizione sintetica dell'intervento

2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

La proposta preliminare

La proposta definitiva

3. Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006

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

Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

Sintesi della proposta di piano

Aspetti dimensionali

L'insediamento privato

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ulteriori contenuti del piano

5. Valutazione della proposta di piano

Completezza degli elaborati presentati

Conformità alla disciplina urbanistica vigente

La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico

Dimensionamento del piano

Standard urbanistici

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

Compatibilità al Piano per la Razionalizzazione della rete di distribuzione carburanti

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

6. Conclusioni

7. Allegati

1. Descrizione sintetica dell'intervento

La proposta definitiva del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in esame è stata presentata dalla soc. G.O. Immobiliare e Gestioni srl, promissaria acquirente con procura per la presentazione del PUA, riguardante un'area di mq 11.957, situata, nel quartiere di Ponticelli, tra via Domenico Rea (già strada vicinale Pironti) e via Censi dell'Arco, ricadente in zona Bb della Variante generale al Prg.

Il piano urbanistico prevede la ristrutturazione urbanistica tramite la realizzazione di due nuove attività commerciali intesa come funzione di scambio di beni e servizi, in particolare di una media struttura di vendita e di un impianto di distribuzione di carburante, oltre a un'area attrezzata a giardino e giochi, ad uso pubblico. Prevede inoltre opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione di una nuova viabilità di accesso e riqualificazione della viabilità esistente. Rispetto agli obblighi dettati dal DM 1444/68 e dalla Lrc 14/82 è prevista la totale monetizzazione delle aree e delle opere destinate ad attrezzature pubbliche, per complessivi € 461.407,52 come disciplinato nella relativa convenzione.

Le previste opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di una rampa di emissione da via Pacioli su via Rea, nella riqualificazione di via Domenico Rea, dove si prevede anche la cessione all'amministrazione di 30 mq, nella riqualificazione del marciapiede di via Censi, dove si prevede anche la cessione di 55 mq e nella realizzazione del marciapiede di via della Villa romana, per complessivi mq. 3.041, di cui mq 2.956 su aree già pubbliche e mq 85 su aree da cedere.

Si precisa che in fase di ultima stesura della proposta si sono potute rilevare alcune imprecisioni nella sovrapposizione del perimetro con la mappa catastale che hanno comportato la necessità di operare, rispetto alla documentazione esaminata, minime rettifiche sulle dimensioni complessive dell'area di intervento e sul quadro particellare catastale, non comportando tuttavia alcuna modifica sostanziale alla configurazione planovolumetrica e all'equilibrio della proposta, nel rispetto del dimensionamento degli standard.

Va inoltre rilevato che la toponomastica della viabilità interessata dalla proposta è incerta, risultando toponimi diversi sulle medesime strade. Pertanto si precisa, per una chiara lettura di questa relazione, che a ovest dell'area di intervento via Cupa Pironti coincide con via Domenico Rea, mentre a nord la stessa confina con via Censi dell'Arco, mentre ad est il tratto di strada confinante viene riportato sia come via Censi dell'Arco che come via della Villa Romana.

2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

Ai sensi della legge della regione Campania n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg, perveniva al *Servizio Pianificazione esecutiva* (attualmente "attuativa"), dalla Soc. G.O. Immobiliare srl (nella persona dell'Amministratore Unico Sig.ra Tammara Barbara), la presentazione di una proposta di Piano urbanistico attuativo in forma definitiva, acquisita con prot. n. PG/887886 del 16/11/17. Si precisa che la proponente della proposta non risulta proprietaria delle aree interessate ma, in qualità di "promissaria acquirente", ha titolo alla presentazione della proposta in rappresentanza dei diritti reali dei proprietari, in virtù dei contratti preliminari di acquisto registrati, sottoscritti dai proprietari, inclusivi dell'autorizzazione alla presentazione del piano. I proprietari delle aree sono i sig.ri Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana, Bove Eleonora, Di Sarno Giulia, Curcio Paolo, Di Sarno Maria e Cuccui Giovanni. La Società diventerà proprietaria a seguito della approvazione della proposta di PUA.

Il primo atto di manifestazione di interesse del proponente è datato 23/01/2017. Tale atto è stato formalizzato in conformità alla fase 1 del "disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata", di cui alla disposizione dirigenziale n. 18 del 14/03/08 del Coordinatore del Dipartimento Pianificazione Urbanistica, finalizzata alla verifica delle condizioni di ammissibilità della proposta, con particolare riguardo alla titolarità (atteso che possono presentare una proposta di PUA solo i proprietari, anche se rappresentanti della quota "maggioritaria", o i soggetti da essi delegati), e alla prima verifica di conformità urbanistica, relativamente alla possibilità di una pianificazione attuativa, ossia al rispetto delle dimensioni minime di superficie territoriale (mq 5.000). Successivamente al riscontro positivo, la Società proponente, nella figura del suo tecnico incaricato arch. Diego Marotta, ha presentato, in data 11/05/17, con nota PG/363993, la documentazione relativa alla Fase 2 - Preliminare di PUA, finalizzata all'illustrazione di massima della proposta (riportante una variante rispetto alla viabilità di accesso all'area) e all'individuazione, in prima analisi, di eventuali criticità.

Con successiva nota prot. n. PG/760467 del 06/10/17 veniva comunicato, ad esito dell'istruttoria preliminare, il nulla_osta alla presentazione del piano in forma definitiva (fase 3 del disciplinare) e con nota PG/922414 del 28/11/17 veniva richiesto il pagamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria del piano (ai sensi delle delibera commissariale n. 369 del 11/10/93), che il proponente effettuava in data 04/12/17.

Con nota del 22/05/17 l'ufficio, pur avviando l'iter istruttorio di "fase 2", comunicava l'improcedibilità dell'istruttoria in assenza della rinuncia, da parte dei proprietari, al "PUA in via Censi dell'Arco" (riguardante un nuovo insediamento residenziale con attrezzature pubbliche) approvato il 12/07/12, e interessante parzialmente le aree della proposta in oggetto.

Va evidenziato che il PUA "Censi dell'Arco" approvato nel 2012 è risultato incompatibile con le prescrizioni limitative sulla destinazione d'uso residenziale in "zona rossa", ripermetrata nel 2014. Tale circostanza, tenuto conto della durata decennale del piano, ha reso pertanto necessaria la formale rinuncia al PUA approvato, da parte dei proprietari/proponenti prima della presentazione di una nuova proposta. L'ufficio ha ritenuto tuttavia che la proposta potesse procedere nella sua formazione, fermo restando la formale rinuncia dei proprietari propedeutica alla revoca, da parte della giunta comunale, della approvazione del PUA "Censi dell'Arco", preliminarmente alla adozione del PUA "Pironti". La rinuncia è stata presentata in data 15/06/2017 e ribadita nella nota acquisita al PG/854638 del 22/12/2020 (*all. 7*).

La proposta preliminare

La proposta di piano, presentata dai proponenti in data 11/05/17, nota PG/363993, si configurava come Proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo in conformità con quanto previsto al punto 2 del suddetto Disciplinare.

Per la complessità del sistema urbano nel quale ricade l'area di interesse, si è proceduto, attraverso una serie di riunioni con i servizi competenti, ossia Servizio Strade, Servizio Mobilità e Servizio Viabilità e traffico, alla preliminare verifica di fattibilità della rampa di progetto, relativa al nuovo accesso al lotto da via Pacioli, rispetto sia alla conformità con il nuovo codice della strada che ai flussi di traffico del limitrofo Ospedale del Mare (di cui all'ordinanza n.2 del 15/01/16 del dirigente del S.A.T. della Municipalità 6).

Non essendo emerse sostanziali e palesi problematiche di compatibilità che costituissero motivo ostativo o che pregiudicassero le future fasi istruttorie, l'ufficio ha ritenuto ammissibile la proposta di PUA, richiedendo al proponente la presentazione del PUA in forma definitiva (passaggio alla fase 3).

Solo successivamente alla presentazione del definitivo è stata insediata la nuova Commissione Urbanistica, prevista ai sensi dell'art. 6 delle Norme tecniche del Prg. Pertanto l'ufficio, rilevando l'opportunità di sottoporre al parere della C.U. la proposta, nonostante questa avesse già superato la fase preliminare e fosse stata elaborata in forma definitiva. Pertanto, con nota nota PG/2018/541979 del 13/06/18 è stata presentata alla Commissione un estratto degli elaborati della proposta.

La Commissione urbanistica con nota PG/547053 del 14/06/2018 esprimeva un parere di "non coerenza", valutando complessivamente come non coerenti i seguenti temi di analisi:

- Relazioni con il tessuto e l'attrezzatura urbana circostante;
- Composizione e gerarchie;
- Equilibrio tra parti private e pubbliche;
- Indirizzi e scelte sulle opere di urbanizzazione;
- Compatibilità ambientale dell'intervento.

Mentre venivano valutate come "coerenti con raccomandazioni" le "funzioni attribuite all'insediamento"

Nelle motivazioni emergevano, in generale, carenze di specificazioni e contenuti, parzialmente giustificate dalla "riduzione" dei contenuti della proposta presentati all'attenzione della Commissione (sono stati prelevati solo alcuni elaborati dalla documentazione della proposta definitiva). Uno dei principali tra gli obiettivi della valutazione della Commissione urbanistica è il superamento delle eventuali problematiche emerse in fase di impostazione preliminare attraverso l'indicazione di indirizzi o correttivi, rappresentando, quindi, raccomandazioni per le fasi successive di approfondimento del piano. Veniva inoltre criticata la connessione con il contesto, la mancata estensione del perimetro di intervento anche in aree adiacenti che restavano marginali e compromesse, la netta divisione, "non permeabile" al passaggio dei pedoni, tra l'area destinata al commercio e quella interessata dal distributore, la perplessità sull'effettivo "uso pubblico" dell'area a verde attrezzato e sulla non previsione di attrezzature pubbliche.

Ritenendo l'ufficio di poter meglio giustificare la ammissibilità della proposta, ha richiesto al progettista una rielaborazione della stessa che mitigasse quegli aspetti certamente migliorabili, al fine di sottoporla di nuovo al vaglio della Commissione. Va evidenziato infatti che, anche se il parere della Commissione è un parere di indirizzo non vincolante, l'ufficio ha ritenuto, nell'obiettivo della trasparenza e dell'armonia con la Commissione, da poco insediatasi, esplicitare sin da subito le migliorie da attuare in uno con l'approfondimento delle ragioni motivazionali che avevano indotto a ritenere la monetizzazione totale l'unica reale possibilità per il rilancio dell'area, obiettivo generale dell'ambito. Si è provveduto pertanto a modificare la proposta, con particolare riguardo alle connessioni con il contesto, tramite la riconfigurazione di un nuovo assetto

Con nota PG/948192 del 31/10/18 il Servizio trasmetteva la documentazione rivisitata dal progettista, corredando gli elaborati con una puntuale disamina e controdeduzioni alle osservazioni emerse e riportate sul parere della Commissione, richiedendo un nuovo incontro.

La Commissione, in data 1/08/18, a seguito della presentazione e illustrazione delle modifiche, controdeduceva a sua volta con nota PG/707315 (*all. 2*), nella quale veniva apprezzata la formulazione di un nuovo sistema di percorsi pedonali e, ritenendo che la nuova proposta come modificata accogliesse molte delle osservazioni ribadiva che essa "continui a non dialogare sufficientemente con il contesto, proponendo modelli funzionali poco adeguati alle dimensioni e posizione del lotto, a non rappresentare cioè un'occasione per migliorare la qualità dell'intorno, costruendo un processo virtuoso di rigenerazione, sociale e urbana del quartiere". L'ufficio valutando come "strutturale" la criticità evidenziata dalla

Commissione, in funzione delle caratteristiche funzionali del nuovo insediamento commerciale e di servizio, che presentano pochi margini di riproposizione, ha ritenuto che l'interesse pubblico fosse maggiormente garantito dalla realizzazione decontestualizzata delle nuove attrezzature scaturenti dal nuovo carico urbanistico, attraverso la loro monetizzazione, finalizzata al costituire il fondo per l'attuazione di progetti di iniziativa pubblica che meglio possano rispondere alle esigenze del quartiere in termini di localizzazione e destinazioni. Pertanto ha ribadito che, nonostante il parere di parziale "non coerenza", nella proposta continuassero a sussistere i caratteri della procedibilità, e che le indicazioni e suggerimenti contenuti nel parere della Commissione, potessero essere recepite successivamente, armonizzandole alle prescrizioni e osservazioni che sarebbero state acquisite in fase di Conferenza dei Servizi.

La proposta definitiva

In data 16/11/17 la soc. proponente ha presentato il PUA in forma definitiva, che prevedeva la realizzazione di un'area a verde di 772 mq quale quota parte del fabbisogno di standard scaturente dalla nuova volumetria proposta.

A seguito della verifica sulla completezza della documentazione di piano, furono richieste integrazioni e modifiche degli elaborati presentati con nota PG/230432 del 07/03/18. Le criticità progettuali evidenziate riguardavano in particolare la fruibilità dell'attrezzatura proposta e la conseguente interclusione, ad opera della nuova rampa di progetto, del tratto di via Rea (già cupa Pironti) a confine di un'area comunale posta a sud dell'area di intervento. Anche a seguito del parere della Commissione Urbanistica e della procedura di verifica di assoggettabilità della proposta a VAS, di cui si dirà nel capitolo dedicato, la proponente con nota PG/61037 del 22/01/19, ripresentava la documentazione definitiva, rielaborata a seguito delle risultanze delle citate disamine endoprocedimentali.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la sua adozione, secondo quanto previsto dalla LRC 16/2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, il Dirigente del Servizio Pianificazione attuativa indicava, con nota n. PG/365282 del 19/04/19 (*all. 0 dell'all. 3*), la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, per l'acquisizione dei pareri sulla Proposta definitiva convocando i seguenti Servizi comunali:

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
 - Servizio Viabilità e Traffico
 - Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile
 - Servizio Verde della Città
 - Servizio Programmazione Commerciale
 - Servizio Sportello Unico Attività Produttive
 - Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES
 - Servizio Arredo Urbano
 - Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche
 - Servizio Ciclo Integrato delle Acque
 - Servizio Sportello Unico Edilizia
 - Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
 - Servizio Demanio e Patrimonio
 - Municipalità VI - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio
- nonché i seguenti Enti esterni all'Amministrazione:
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
 - Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica.

La suddetta Conferenza dei Servizi si è conclusa positivamente con l'acquisizione dei pareri degli uffici convocati, come riportato nella determina dirigenziale n. 5 del 12/12/2020, di adozione del provvedimento conclusivo, ai sensi del comma 5 art. 14-bis della legge 241/90 e ss.mm.ii (*all. 3*). Nella relazione a firma del responsabile del procedimento, allegata alla determina è ricostruita la lunga evoluzione temporale e progettuale della proposta che è stata modificata e integrata più volte, in particolare per gli aspetti viabilistici legati alla verifica della compatibilità della nuova rampa su via Pacioli, costituente il nuovo accesso all'area oggetto dell'intervento di riqualificazione urbanistica.

Gli elaborati depositati dalla proponente e posti all'esame dei Servizi sono stati acquisiti con i seguenti numeri di protocollo: PG/61037 del 22/01/19, PG/678527 del 07/08/19, PG/1034524 del 23/12/19, PG/488546 del 16/07/20, PG/490811 del 17/07/20, PG/603617 del 16/09/20 e PG/705301 del 23/10/20.

Si riportano di seguito sinteticamente gli esiti dei pareri acquisiti favorevolmente.

Il Servizio sportello unico per l'edilizia, ha rilasciato parere favorevole, chiedendo che venisse meglio esplicitata la verifica dei parcheggi ex art. 41 sexies dell L1150/42 e ricordando la necessità di prevedere nel progetto definitivo e, quindi, in fase esecutiva, l'installazione e la predisposizione di apposite infrastrutture elettriche (colonnine) nei parcheggi della struttura commerciale, finalizzata alla ricarica delle autovetture elettriche, ai sensi del Dlgs 257/16. Sugli elaborati della proposta integrata e modificata

in ottemperanza alle prescrizioni non ha rilasciato nuovo parere, convalidando il parere favorevole già reso.(*all. v*)

Il Servizio Difesa idrogeologica del territorio, nel comunicare l'assenza di cavità sull'area interessata dal piano, ha rilasciato parere favorevole, con prescrizioni per le fasi esecutive (programma di monitoraggio durante la realizzazione dell'opera).(*all. z4*)

Il Servizio Verde della città, dopo aver richiesto di integrare la documentazione con una relazione agronomica finalizzata all'accertamento delle qualità degli alberi di alto fusto presenti, destinati all'abbattimento, ha rilasciato parere favorevole, sulla scorta dell'assenza di alberi di particolare pregio, come riportato nella relazione agronomica.(*all. s*)

La Municipalità 6, evidenziando la opportunità di far gestire le aree a verde previste nella proposta e alcune perplessità sugli impatti che tale intervento comporterà sulla viabilità esistente, ha rilasciato parere favorevole. Non si è espressa sugli elaborati integrativi che hanno approfondito notevolmente gli aspetti viabilistici, anche in dettaglio.(*all. o*)

Il Servizio Pianificazione strategica della mobilità, a seguito delle prescrizioni riportate nel primo parere, relative soprattutto alla necessità di integrazione dei contenuti della documentazione e di rendere compatibile l'intervento, in fase di progetto definitivo, con quelli previsti per la realizzazione di una green way urbana tra piazza Garibaldi e l'Ospedale del Mare, con interessamento anche della limitrofa via Pacioli, ha rilasciato parere favorevole, ribadendo le prescrizioni sulle fasi successive e la necessità che il progettista, in assenza di quote sulle sezioni stradali, attesti la conformità della strada riqualificata (via Rea) con quanto previsto dal Decreto MIT 6792/01 e dal Codice della Strada, nonché dal regolamento viario comunale.(*all. q*)

Il Servizio Sportello unico per le attività produttive, dopo aver verificato nella proposta integrata la previsione delle aree di manovra e degli spazi a uso pubblico, richieste con un primo parere, nel rispetto delle dimensioni dettate dalla LRC 1/14 (oggi LRC 7/20) e richiamati nel Regolamento comunale per il commercio al dettaglio su aree private, di cui alla DelCC 35/17, ricorda, nel parere conclusivo, tutte le valutazioni edilizio-urbanistiche, igienico-sanitarie, in materia di prevenzioni incendi e circa il rispetto delle norme sul commercio, da effettuarsi sul progetto definitivo, propedeutiche al rilascio dell'autorizzazione commerciale. Inoltre, relativamente al distributore di carburante, richiama la necessità che lo stesso ricada nelle "aree di opportunità" indicate dal Piano di Razionalizzazione della rete di distribuzione carburanti in vigore. Si è potuto verificare che l'area interessata dal distributore in oggetto non rientra nella mappa delle aree di opportunità e che, pertanto, come ricordato dal medesimo Servizio, le limitazioni all'apertura di nuovi impianti scaturiscono solo da pareri contrari motivati.(*all. z1*)

Il Servizio Arredo urbano, non si esprime per quanto di competenza, rilevando sul primo parere, come ribadito anche nel secondo, che la documentazione analizzata presenta un livello di dettaglio degli elementi di arredo previsti insufficiente per una idonea valutazione, rimandando pertanto il parere alla fase di progettazione definitiva.(*all. z3*)

Il Servizio Ciclo integrato delle acque ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi di progettazione, richiamando anche la normativa in materia ambientale in merito alla disciplina delle autorizzazioni allo scarico a suolo delle acque meteoriche.(*all. a*)

Il Servizio Controlli ambientali, ha prescritto, con il primo parere, la necessità di integrare la relazione di impatto acustico con rilevazioni in situ, di verificare la dispersione nell'aria di sostanze inquinanti e le distanze di sicurezza del distributore, richiamando, per le successive fasi progettuali, la normativa ambientale per gli scarichi delle acque meteoriche e quella sul rendimento energetico e promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, e la necessità di un parere dei Vigili del Fuoco, preventivo all'adozione del piano, soprattutto in relazione alla vicinanza dell'Ospedale del Mare. A seguito della presentazione della proposta con le integrazioni e modifiche effettuate in ottemperanza alle prescrizioni riportate nei primi pareri, il Servizio ha rilasciato parere favorevole sugli aspetti acustici di competenza. (*all. u*). Rispetto alla "fattibilità" del previsto impianto di distribuzione carburanti, ossia alla conformità dello stesso alle norme di settore in tema di distanze dagli edifici, propedeuticamente al rilascio dei pareri di competenza per le successive fasi autorizzative si è acquisita, quale preventiva verifica di fattibilità, la asseverazione del progettista.

Il Servizio Strade e grandi reti tecnologiche, dopo aver richiesto in prima istanza integrazioni di dettaglio sulla configurazione della rampa di progetto, ha rilasciato parere favorevole per quanto di competenza, con raccomandazioni per le fasi di realizzazione, ribadite anche nel secondo parere reso sulla documentazione integrata, trasmettendo anche la planimetria dell'illuminazione pubblica sull'area interessata dal piano. Tuttavia in relazione ai vari pareri del Servizio Viabilità, riportanti criticità anche sul rispetto del codice della strada relativamente alla realizzazione della rampa (interferenze della corsia di decelerazione e di diversione), considerando che la competenza sulla progettazione di nuovi tratti stradali ricade sul Servizio Strade, lo scrivente Servizio ha ritenuto necessario richiedere nuovamente il parere sugli elaborati ulteriormente integrati con approfondimenti di dettaglio. Il Servizio Strade ha rilasciato nuovamente parere favorevole, motivato, in questo caso, dall'esito positivo della verifica dell'idoneità delle sezioni stradali influenzate dalla nuova rampa e della compatibilità tra la velocità di uscita della rotonda esistente con quella prevista, per dimensionamento, nella corsia di decelerazione. (*all. g*)

Il Servizio Viabilità e traffico con diverse note, come anticipato, con le quali ha richiesto integrazioni documentali in particolare rispetto ai flussi automobilistici, alla continuità dei percorsi pedonali, alla previsione di idonea segnaletica orizzontale e verticale e alla determinazione della velocità di progetto della rampa verificata rispetto a quella di via Pacioli, ha evidenziato perplessità sulla conformità e sulla compatibilità della rampa di progetto di uscita dal via Pacioli e di immissione su via Rea. A seguito della valutazione della documentazione definitiva, il Servizio Viabilità, verificando che tutte le prescrizioni riportate nei precedenti pareri risultavano tutte recepite, ha rilasciato parere favorevole con la prescrizione di integrare, nella fase di apposizione della segnaletica stradale, quanto previsto nel piano, con ulteriori segnali obbligatori. (*all. m*)

Per quanto riguarda gli Enti esterni, l'Autorità di Bacino, ha espresso parere favorevole con raccomandazioni e indicazioni volte, in generale, a garantire, riportando le norme di riferimento, il risparmio idrico, l'idonea canalizzazione delle acque reflue provenienti dal complesso commerciale, la massima permeabilità delle superfici, il trattamento di catalizzazione delle acque dalla presenza eventuale di olio di autovetture, la massima preservazione delle presenze arboree per favorire il ruscellamento e l'infiltrazione del terreno, la massima espansione del verde quale "barriera naturale". (*all. z7*)

L'ASL NA1 Igiene e sanità pubblica, ha espresso parere favorevole con prescrizioni per le fasi successive, richiamando la normativa di riferimento, in termini di caratterizzazione ai fini di una eventuale bonifica, dei requisiti tecnico-edilizi a tutela della salute. (*all. z6*)

Il Genio Civile, ha rilasciato, con nota PG/759655 del 16/11/20, parere favorevole ex art. 89 DPR380/01 e art. 15 LRC9/83 (*all. z8*).

Il proponente consegnava la documentazione finale su supporto digitale CD-Rom, riportante le prescrizioni richieste e dichiarazioni di conformità con nota PG/860122 del 28/12/2020.

3. Esclusione dal procedimento Vas

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 precedenti, 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.

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 precedenti, 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".

Infine, nel mese di agosto 2011 è stato emanato il nuovo "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" n. 5 del 04.08.2011, pubblicato sul BURC della regione Campania n. 53 del 08.08.2011. Tale regolamento, emanato ai sensi dell'art. 43 bis della Lrc n. 16/2004, definisce i rapporti e le integrazioni che intercorrono tra attività di pianificazione e processo di Vas, precisa alcuni aspetti del procedimento Vas, definisce le competenze delle autorità coinvolte e ribadisce il citato regolamento n. 17/2009.

Ciò premesso il servizio Pianificazione urbanistica attuativa, in qualità di autorità precedente, ha ritenuto che per il piano in esame non ricorressero le condizioni di esclusione di cui all'art. 2 Ambito di

applicazione del citato Regolamento e ha prodotto istanza al Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES quale autorità competente (con nota PG/90280 del 30/01/2019), al fine di disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006 trasmettendo, in formato digitale, il Rapporto preliminare ambientale redatto dal Proponente. Come previsto dal Regolamento VAS, di concerto tra Autorità procedente e Autorità competente, si è proceduto alla individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA). Della riunione, tenutasi in data 24/04/2019, si è redatto apposito verbale. L'autorità procedente ha provveduto a pubblicare sul sito del Comune di Napoli, insieme ai documenti costituenti la proposta di PUA, il suddetto verbale e il Rapporto preliminare ambientale, al fine di favorire la partecipazione attiva di tutti gli SCA. Quindi ha curato la trasmissione della suddetta documentazione ai soggetti competenti come sopra individuati al fine di acquisire i pareri richiesti. Le attività di consultazione hanno avuto la durata di 30 giorni a partire dalla pubblicazione su richiamata (nota PG/428025 del 15.05.19).

Alla scadenza fissata l'Autorità procedente ha inoltrato all'Autorità competente, con nota PG/599502 del 09/07/2019, l'attestazione dell'avvenuta trasmissione dell'avvio delle consultazioni agli SCA, nonché i pareri pervenuti.

Sulla scorta di tutti i pareri pervenuti il Servizio Controlli ambientali, quale autorità competente, con nota PG/715636 del 03/09/19 ha comunicato gli esiti della verifica di assoggettabilità svolta, con la esclusione dalla procedura VAS del piano in argomento, trasmettendo la disposizione dirigenziale n. 7 del 07/08/19 (all. 4). L'autorità competente ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS all'Albo pretorio del Comune; lo scrivente servizio, in qualità di Autorità procedente, come previsto dagli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania", ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS sul sito web istituzionale e in estratto sul BURC al n. 55 del 23/09/19 (all. 5) dandone contestualmente comunicazione al Proponente al fine di raccomandare l'ottemperanza alle prescrizioni formulate contenute nel citato provvedimento.

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

L'area oggetto di intervento, per un'estensione pari a mq. 11.957 è ubicata nel quartiere di Ponticelli, nella Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio, tra le vie Domenico Rea (già via Pironti) e via Censi dell'Arco. L'area oggetto di piano comprende le aree pubbliche rappresentate dalla viabilità di contorno, ossia via Rea a ovest e via Censi a nord e est, per una superficie complessiva pari pari a 2.956 mq, oggetto di riqualificazione a cura del Proponente.

L'area privata di proprietà della Proponente soc. S.A.C.I. srl è pari a 9.001 mq e ricade interamente in zona B - sottozona Bb del Prg.

Nella seguente tab. a) si riporta il dettaglio delle aree così individuate al foglio n. 116 del Nuovo Catasto Terreni di Napoli.

tab a)

Particella Foglio 164	Proprietà	Superficie catastale	Superficie interessata dal PUA
668	Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana Anna, Bove Eleonora	4.548,00	4.488,00
669	Cautiero Tommaso, Cautiero Loredana Anna, Bove Eleonora	177,00	127,00
805	Di Sarno Giulia, Curcio Paolo	2.193,00	2.193,00
806	Di Sarno Giulia, Curcio Paolo	127,00	127,00
807	Di Sarno Maria, Cuccui Giovanni	2.066,00	2.066,00
Totale aree private			9.001,00
130	Comune di Napoli	3.410,00	1.477,00
131	Presidenza del Consiglio dei Ministri Gestione stralcio Programma Straordinario Comune di Napoli	890,00	215,00
132	Comune di Napoli	730,00	140,00
160	Presidenza del Consiglio dei Ministri Gestione stralcio Programma Straordinario Comune di Napoli	6.180,00	1.058,00
Via Censi est			66,00
Totale aree pubbliche			2.956,00
Totale aree interessate dal PUA			11.957,00

Le proprietà sono state trasferite ai succitati proprietari in virtù dei seguenti atti:

- compravendita notaio Gaetano Di Giovine 4 marzo 2016, rep. 3002 (con rettifica 4 aprile 2016)
 - dichiarazione di successione n. 3422/9990, trascritta in conservatoria RR.II. Napoli 30/11/11 n. 31743/22431;
 - dichiarazione di successione n. 4329/4317, trascritta in conservatoria RR.II. Napoli 07/01/2009 n. 549/479;
 - dichiarazione di successione n. 7349/4249, trascritta in conservatoria RR.II. Napoli 03/10/2000 n. 13107/10172;
 - sentenza traslativa dott. Leonardo Verrilli, giudice 1° sez. stralcio Tribub. Napoli, trascritta in conservatoria RR.II. Napoli 14/11/2003 n. 27425/17600;
- Come detto la società proponente ha titolo alla presentazione della proposta in virtù dei seguenti contratti preliminari di vendita:
- rep. 12777, registrato 17/11/16 in Caserta- notaio Pietro Di Nocera (foglio 164 particelle 668, 669)
 - rep. 12778, registrato 17/11/16 in Caserta- notaio Pietro Di Nocera (foglio 164 particelle 806, 807)

Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

L'area di intervento, sita a confine con il Comune di Cercola, dal quale è divisa da via della Villa romana, è coperta da vegetazione incolta e, morfologicamente, si configura come un'area, planimetricamente di forma poligonale a "Z", con andamento per lo più pianeggiante, con presenza di cumuli da riporto terroso e depressioni. Libera da manufatti, fa parte di un lotto chiuso per 3 lati da strade, del quale costituisce la maggiore quota, risultando un'area scoperta circondata da edifici residenziali di scarso valore architettonico e alcuni manufatti di chiara origine abusiva. Le piante arboree e arbustive presenti sull'area non presentano valore botanico, agricolo o paesistico, come dichiarato nella relazione agronomica facente parte degli elaborati del piano.

Il lotto, anche per l'andamento delle quote del terreno, che portano a un leggero salto di quota a nord rispetto a via Censi dell'Arco, risulta accessibile facilmente solo dal lato ovest, che si trova a livello stradale (via D.Rea). La realizzazione di via Pacioli, asse viario leggermente in rilevato che crea una barriera fisica oltre che visiva con il limitrofo Ospedale del Mare, ha comportato che via Rea diventasse un tratto "cieco" (chiuso su via Francesco d'Assisi per la realizzazione della rotonda dalla quale si dirama via Pacioli). Di conseguenza l'accesso all'area è possibile solo attraverso la rampa di uscita che da via Pacioli raggiunge via Censi dell'Arco e un tornante a "U" che reimmette a via Rea.

La articolata viabilità esistente in tale zona è dovuta alla necessità di superare il dislivello tra via Pacioli (che in quel tratto diventa viadotto) e la quota di campagna ma anche dalla necessità di canalizzare il flusso veicolare verso l'ingresso al parcheggio ospiti dell'Ospedale del Mare. Di conseguenza l'unico accesso al lotto da ovest risulta essere via Pironti, strada cieca, che si raccorda alla rampa di uscita da via Pacioli con una curva di 180 gradi. Questa costituisce, di fatto, un notevole limite alla accessibilità del medesimo lotto, se si considera la stretta carreggiata delle strade al contorno, ma anche un potenziale rallentamento del flusso verso l'Ospedale del Mare (sottopasso di via Pacioli).

L'area risulta in prossimità dell'area n. 4 - Nuovo polo ospedaliero "Ospedale del Mare", per la quale è prevista anche una nuova stazione della ferrovia circumvesuviana per Sarno.

Sintesi della proposta di piano

La proposta di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata esaminata, di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche, è quella presentata dalla società proponente con le successive modifiche e integrazioni come precedentemente riportate.

Gli elaborati della proposta di Piano presentata dal Proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (*all. 1*). Il Proponente ha presentato, inoltre, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della LRC 16/04, uno schema di convenzione di cui si dirà più avanti.

Aspetti dimensionali

Si riportano, nella tabella b) in allegato (*all. 7*) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

Complessivamente la superficie privata ricadente in Bb è pari a 9.001 mq.

La volumetria prevista risulta contenuta nella volumetria massima ammissibile.

Sono verificate tutte le distanze di rispetto dai manufatti esistenti in quanto tutti i nuovi edifici di progetto sono posizionati alla distanza minima di 10 metri da quelli esistenti e comunque a una distanza non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici circostanti esistenti e di quella degli edifici di progetto.

L'insediamento privato

Il piano urbanistico prevede la realizzazione, previo livellamento del terreno, di due manufatti destinati a produzione di servizi, in particolare il maggiore consiste in un insediamento commerciale mentre il minore destinato a distributore di carburante con annesso servizio e parcheggi. Un'area scoperta, destinata a

boschetto degli odori e con area attrezzata per il gioco di infanzia sarà destinata all'uso pubblico, restando in capo alla proponente sia la proprietà che gli oneri della gestione.

L'insediamento commerciale consiste in una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM, così classificata ai sensi della Lrc n. 7/2020 con annessi parcheggi funzionali, insistente su un lotto di mq. 6.205. La volumetria di tale struttura è di mc 10.665 su un'area di sedime pari alla superficie lorda di pavimento di 1.720 mq, con superficie di vendita di mq 1.204. L'area destinata a parcheggi annessi alla struttura commerciale, comprensiva delle aree di manovra e corsie, è di mq 2.497 (superiore alla quantità minima dalla norma). La restante parte del lotto, di circa 1.988 mq è destinata a verde privato, a percorsi carrabili e pedonali e a movimentazione delle merci.

L'impianto di distribuzione di carburanti insiste su un'area di mq 1.939 e consiste in un volume di servizio di mc 960, su un sedime di mq 240 (pari alla superficie lorda di pavimento) e un'area di parcheggio di mq 460. La restante area del lotto, di circa mq 1.239

La volumetria complessiva, paria a mc 11.625 (10.665+960) risulta inferiore alla volumetria massima ammissibile.

A nord dell'area di cui sopra è prevista una attrezzatura verde (giardino degli odori) attrezzata con giochi per bambini, assoggettata ad uso pubblico, pari a mq 772. Tale spazio unitario, con andamento a terrazzamenti per i salti di quota tra via Censi dell'Arco e il piano di calpestio della struttura di vendita, assorbe l'area ad uso pubblico ex LRC 7/20 (testo unico del commercio), quantificata dal proponente in mq 64 circa, ampiamente al di sopra della dimensione minima prevista.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La proposta prevede opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di un nuovo tratto di accesso all'area proveniente da via Pacioli (rampa), finalizzato alla massima fruibilità e facilità di manovra degli utenti dei servizi di progetto, ma anche nella riqualificazione del tratto di via Rea fino all'incrocio con via Censi e dei marciapiedi di quest'ultima, adiacenti all'area di intervento, finalizzati al miglioramento dei percorsi pedonali "per e da" i servizi da realizzarsi. A questi percorsi su strada si aggiunge anche la riqualificazione del percorso pedonale pubblico tra via della Villa romana e via Rea, a confine sud dell'area di intervento.

Tali interventi pari a un importo da Quadro economico di € 426.295,46, sarà a totale carico del proponente. Inoltre per rettificare l'andamento del marciapiede su via Rea e su via Censi, è prevista anche la cessione di due piccole aree, rispettivamente di mq 30 e di mq 55, per un totale di mq. 85.

Si adempie agli obblighi dettati dal DM 1444/68 e dalla LRC 14/82 tramite la monetizzazione. Tale opportunità, come già accennato, è motivata dall'impossibilità, verificata in corso di progettazione preliminare, di conciliare la destinazione proposta dal privato, che comporta un consumo di superficie maggiore rispetto ad esempio alla destinazione residenziale, con una attrezzatura pubblica che potesse garantire un livello di fruibilità e che, di conseguenza, riuscisse a realizzare un interesse pubblico soddisfacente. In tal senso l'ufficio ha ritenuto di destinare l'unica area verde di mq. 772, inizialmente proposta come attrezzatura verde da cedere all'amministrazione, a spazio di "uso pubblico", con vincolo di apertura negli orari dell'esercizio commerciale. In tal senso si è potuto garantire la fruizione da parte della popolazione del quartiere, aprendo, in modo diretto, il parco/giardino sulla via pubblica (via Censi) e ponendo a carico dell'esercizio commerciale ogni onere della gestione. In Convenzione si prevede e quantifica la compensazione economica, in termini di aree da cedere e opere da realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Ulteriori contenuti del piano

La documentazione di piano comprende, in ottemperanza all'art. 5 della Lrc 19/2001, le tavole delle infrastrutture esistenti e di progetto con la verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti:

ELABORATI DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- U.01.REL.1 Relazione Tecnica Descrittiva Progetto Urbanizzazione Primaria
- U.02.REL.2 Studio Trasportistico con Asseverazione
- U.03.REL.3 Relazione Descrittiva dell'Arredo Urbano
- U.04.REL.4 Interventi di riqualificazione lungo il confine con Cercola
- U.05.TAV.1 Planimetria di Progetto
- U.06.TAV.2 Urbanizzazione Primaria
- U.07.TAV.3 Percorsi Pedonali
- U.08.TAV.4 Interventi di Riqualificazione lungo il confine con il Comune di Cercola
- U.09.TAV.5 Planimetrie e Sezioni relative alla realizzazione della Rampa e della Viabilità di Progetto
- U.10.TAV.6 Viabilità - Planimetria Stato di Progetto
- U.11.TAV.7 Viabilità - Planimetria della Segnaletica Stradale orizzontale e verticale
- U.12.TAV.8 Viabilità - Confronto Stato di Fatto e Stato di Progetto
- U.13.TAV.9 Viabilità - Verifica Ingombro Dinamico
- U.14.TAV.10 Viabilità - Verifica su Rotatoria
- U.15.COMP Computi Metrici Urbanizzazione Primaria - Quadri Economici

In ottemperanza al DPR 207/2010 che resta in vigore nel periodo transitorio fino all'emanazione delle linee-guida ANAC e dei decreti del MIT attuativi del DLgs. n. 50/2016, il Proponente ha presentato i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria previste, con relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima, il computo metrico delle relative opere che prevede un importo complessivo pari a € 227.517,95 e i relativi quadri economici per un valore complessivo di € 426.295,46.

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con delibera consiliare n. 204 del 21.12.2001, la documentazione del piano comprende l'elaborato P.07.REL.IMP.AC. Relazione Previsionale di Impatto Acustico con i contenuti relativi alle indicazioni dell'ex DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi negli edifici", al fine della verifica della compatibilità dell'intervento con la zona acustica in cui il piano ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta l'elaborato P.06.REL.GEO. Relazione Geologica Preliminare di Fattibilità, finalizzata alla verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

Infine, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione riguardante le modalità di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e di realizzazione delle relative opere.

5. 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 regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011) e dal "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata" di cui alla disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008 del Dipartimento Urbanistica e, relativamente al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, dagli artt. 23 e seguenti del decreto legislativo n. 50/2016 recante il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente (variante generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- compatibilità con la pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico;
- conformità al Piano per la Razionalizzazione della rete di distribuzione carburanti;
- conformità alle norme di settore;
- schema di convenzione proposto;
- congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.

Completezza degli elaborati presentati.

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

Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente.

Con riferimento alla variante al Prg, approvata con Dpgrc n.323/2004, l'area privata oggetto d'intervento del piano risulta assoggettata alla disciplina della sottozona Bb - Espansione recente - di cui all'art. 33 delle norme di attuazione, e la stessa area rientra nell'ambito n.18 Ponticelli disciplinato dall'art.149 delle medesime norme. Ai sensi del citato art. 149 (disciplina d'ambito), la variante persegue come obiettivo (tra gli altri) "la ricomposizione urbanistica e l'integrazione delle parti" che risultano "non connesse" tra loro, con particolare riferimento ai quartieri di edilizia pubblica e il centro storico di Ponticelli, attraverso una riclassificazione delle strade esistenti, un miglioramento dei collegamenti (anche su ferro) e la realizzazione di luoghi di centralità urbana (asse del CIS in area n. 3) e l'introduzione di nuove funzioni di livello urbano e territoriale, quali il polo ospedaliero, il parco a confine con Cercola, attrezzature e attività per la produzione di beni e servizi.

L'area in oggetto non ricade in un sub_ambito (indicato con un numero), ma risulta in prossimità dell'area n. 4 - Nuovo polo ospedaliero "Ospedale del Mare", per la quale è prevista una nuova stazione della ferrovia circumvesuviana per Sarno.

L'attuazione degli obiettivi si attua attraverso la disciplina di zona.

La sottozona Bb, come precisato nella circolare esplicativa 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.

Nella suddetta sottozona Bb la variante assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla variante stessa. A questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche privata, attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni; in entrambi i casi per aree con estensione di almeno 5.000 mq e con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti, o a 2,5 mc/mq se la volumetria esistente risulta maggiore di 2mc/mq (commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta).

Tanto premesso si ritiene che il progetto di riqualificazione stradale previsto nel PUA non si pone in contrasto con gli obiettivi d'ambito sopra richiamati e, anche relativamente al nuovo insediamento di una media struttura di vendita, risponde agli obiettivi generali di ambito, migliorando e riqualificando, nel primo caso, i collegamenti esistenti e contribuendo, nel secondo, alla realizzazione di nuovi luoghi di centralità urbana, prevedendo inoltre una attrezzatura ad uso pubblico e di attività per la produzione di servizi (distributore carburanti).

Riguardo alle destinazioni d'uso proposte, il comma 4 dell'art. 33 stabilisce che sono compatibili le utilizzazioni definite alle lettere a), c) e d) dell'art. 21 tra cui, in particolare, rientra la destinazione commerciale prevista e il distributore di carburante.

La complessa viabilità attualmente esistente è stata articolata sia rispetto al nuovo accesso all'Ospedale del Mare e sia al superamento del dislivello tra via Pacioli (che in quel tratto diventa viadotto) e la quota di campagna. Per agevolare l'accessibilità dei mezzi pesanti, necessari all'approvvigionamento sia della struttura commerciale che del distributore di carburante, la proposta prevede una nuova rampa di uscita da via Pacioli, duplicando quella esistente, per permettere l'accesso diretto al lotto, evitando la curva di quasi 360 gradi che oggi è necessario effettuare per entrare a via Pironti e che, di fatto, costituisce un limite alla fruibilità del medesimo lotto (in considerazione della stretta carreggiata delle altre strade di accesso) ma anche un potenziale rallentamento del flusso di via Pironti (che con inversione di marcia ritorna verso sud, sottopassando via Pacioli).

Le aree private comprese nel piano non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano-Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del parco regionale dei "Campi Flegrei", né nella perimetrazione del "Parco metropolitano delle colline di Napoli".

Rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Infine, dalla lettura della Tav. 12 - Vincoli geomorfologici del Prg le aree interessate dal piano sono classificate come area stabile.

Per tutto quanto sopra detto la destinazione dell'area prevista dalla proposta di piano è conforme alla disciplina urbanistica vigente.

La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico

Per quanto riguarda l'aggiornamento legato al nuovo scenario della zona rossa del Vesuvio si riepiloga sinteticamente quanto segue.

La legge regione Campania n. 21/2003 "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana" stabilisce, all'art. 1 che essa ".....si applica ai comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile -prefettura di Napoli - osservatorio vesuviano."

All'art. 2 impone che "Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni di cui all'articolo 1 non possono contenere disposizioni che consentono l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori."

Come è noto, a seguito delle attività del Dipartimento di Protezione Civile, della Commissione Nazionale per il Piano e delle Valutazioni della Commissione Nazionale Grandi Rischi - settore rischio vulcanico, si è concretizzato il nuovo scenario della Zona Rossa.

Nell'ambito delle previste procedure il Comune di Napoli ha provveduto per quanto di competenza con delibera consiliare del 26.06.2013 avente ad oggetto "Definire, ai fini della predisposizione del Piano di evacuazione preventiva della popolazione residente della Municipalità VI (quartieri Barra, S. Giovanni, Ponticelli) la delimitazione individuata dai limiti esterni delle particelle censuarie intersecate dalla suddetta linea c.d. Gurioli 2010" e la regione Campania ha proceduto, per quanto di competenza, con delibera di Giunta regionale n. 250 del 26.07.2013 A.G.C. 5 Ecologia, tutela dell'ambiente, disinquinamento, protezione civile settore 3 Programmazione interventi di protezione civile sul territorio, pubblicata sul Burc 41 del 29.07.2013 avente ad oggetto "Delimitazione della zona rossa 1 e della zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana. Presa d'atto delle proposte comunali", deliberando, altresì "di trasmettere la presente deliberazione al Dipartimento nazionale della protezione civile per le determinazioni finali".

Con provvedimento del 14 febbraio 2014 del Presidente del Consiglio dei Ministri "Disposizioni per l'aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio" è stata definitivamente sancita la delimitazione delle aree.

L'area oggetto di Pua in esame ricade nella cosiddetta zona rossa; zona che interessa solo parzialmente i quartieri di S.Giovanni, Barra e Ponticelli, per la fascia a confine con i comuni vesuviani.

La LRC 21 del 10/12/2003, riportante "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana", stabilisce che gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni che ricadono nella perimetrazione della zona rossa non possano contenere disposizioni che consentono nuova edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori, consentendo tuttavia le destinazioni non residenziali. Le previsioni del piano risultano pertanto compatibili.

Dimensionamento del piano

In merito agli aspetti relativi al *dimensionamento*, il piano prevede una volumetria pari a 11.625 mc. Tale volumetria prevista risulta ampiamente contenuta nel volume massimo consentito di 18.002 mc (9.001 mq x 2 mc/mq). Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta), sulla superficie delle aree private e ricadenti in sottozona Bb pari appunto a mq 9.001.

Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche e da cedere all'Amministrazione è fissata dall'art. 5 del DI 1444/68 che stabilisce che a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

La struttura commerciale e il volume di servizio all'impianto di distribuzione carburanti previsti nel piano prevedono la realizzazione di una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 1.960 mq (1.720+240). Ne discende un fabbisogno di spazi pubblici minimo pari a $80/100 \times 1.960 = 1.568$ mq. Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella seguente tabella b.

tab.b

quote	parametro	slp mq	verde mq	parcheggi mq	tot.
		1.960,00			1.568,00
	verde		784,00		
	0,80 slp			784,00	
	parcheggi			784,00	
			784,00	784,00	1.568,00

A fronte di tale fabbisogno, pari complessivamente a 1.568 mq di spazi pubblici, per le motivazioni precedentemente illustrate, il piano non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. il Proponente ha proposto di assolvere agli obblighi dettati dal Dm 1444/68 mediante la monetizzazione, intesa sia del valore di acquisizione delle aree dovute sia della realizzazione delle relative opere.

Si ritiene di poter accogliere quanto proposto dal Proponente in merito alla suddetta monetizzazione in quanto tale modalità è espressamente ammessa dalla Lrc 14/82 al Titolo III Strumentazione esecutiva, Capo III Piani di lottizzazione convenzionata e dalla circolare esplicativa sui "Criteri a cui è approntata l'attività istruttoria del dipartimento di urbanistica nell'esame delle proposte di intervento in sottozona Bb" di cui alla disposizione del coordinatore del Dipartimento urbanistica n. 73/06, che prevede "...Nell'eventualità che la collocazione delle attrezzature dentro il comparto non appaia conveniente e che si concordi circa l'impossibilità di reperire all'esterno del comparto aree idonee a tale scopo è consentita, in alternativa, la monetizzazione sia del valore di acquisizione delle aree dovute valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente agenzia del territorio, sia della realizzazione delle relative opere...". La proposta di monetizzazione individua le risorse finanziarie che consentiranno all'Amministrazione di reperire, all'interno dello stesso quartiere, aree idonee ad ospitare attrezzature pubbliche che presentino i necessari requisiti di qualità.

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali.

Per verificare la conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali si è accertato sia il rispetto dell'art. 41-sexies della L 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. n. 122 del 1989, per il quale nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sia l'osservanza dell'art. 35 della citata Lrc n. 7/2020

che prescrive, per le strutture di media e grande distribuzione, il rispetto dei parametri di parcheggio fissati nella tabella di cui all'allegato C. Tale tabella fissa, per la tipologia "M A/M media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, la minima disponibilità di parcheggi pari a 1,5 mq. di superficie per mq di superficie di vendita. Il calcolo che ne deriva è rappresentato nella seguente tabella:

tab. c

	coefficiente (Mac 1/2014)	41 sexies (L. 1150/1942)	superficie di vendita	vol	dotazione minima parcheggi pertinenziali	superfici previste dal piano
			mq	mc	mq	mq
Media struttura vendita	1,5		1.204,00		1.806,00	2.497,00
		1 mq/10 mc		10.665,00	1.066,50	
distributore		1 mq/10 mc		960,00	96,00	460,00

A fronte del fabbisogno così determinato, il piano prevede una superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali pari a mq 2.497,00 per la struttura commerciale e a mq 460,00 per il volume di servizio dell'impianto, dotazione che risulta, pertanto, superiore ai limiti minimi fissati dalle norme in vigore.

Pertanto, in merito agli aspetti funzionali e dimensionali, al soddisfacimento degli standard urbanistici e al corretto dimensionamento delle aree da destinare a parcheggio pertinenziale, il piano presentato risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Compatibilità con il Piano per la Razionalizzazione della rete di distribuzione carburanti

L'area del PUA non ricade nella tavola della cartografia delle aree di opportunità del Piano di razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti del Comune di Napoli, che individuano le zone di opportunità per l'eventuale installazione di nuovi impianti di distribuzione carburante. Le norme di attuazione del Piano di razionalizzazione prevedono all'art. 1 che "...oltre le suddette zone, rimangono consentite le installazioni di nuovi impianti in tutte le zone e sottozone del PRG, nel rispetto della normativa regionale e dei pareri dei competenti Servizi del Comune". Nelle more delle necessarie verifiche in sede di rilascio di autorizzazione commerciale, si è acquisita la asseverazione del progettista al rispetto delle norme di settore per le fasi successive progettuali.

Pertanto la previsione del distributore carburanti (non GPL) risulta compatibile con il Piano di razionalizzazione.

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.

I pareri acquisiti sulla proposta di PUA nella Conferenza dei Servizi sono tutti allegati nel provvedimento di "Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui alla Determinazione dirigenziale n. 5 del 15.12.2020 (all. 3). I pareri allegati sono elencati in ordine alfabetico, da ALL a) ad ALL z) con la continuità degli ALL zn) con n da 1 a 8, la nota di convocazione della Conferenza dei Servizi è indicata come ALL 0.

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

Per quanto riguarda gli aspetti relativi agli *impianti idrici e fognature*, il Servizio Ciclo integrato delle acque con la nota PG/766552 del 23/09/19, relativa alla valutazione della proposta modificata, ribadendo quanto già espresso nella nota PG/476113 del 30/05/19 (all. a) esprime parere favorevole all'intervento, con prescrizioni per le successive fasi di progettazione, richiamando anche la normativa in materia ambientale in merito alla disciplina delle autorizzazioni allo scarico a suolo delle acque meteoriche, e con l'avvertenza che "...il parere non costituisce né autorizzazione all'allaccio né licenza di fognatura che dovrà essere richiesta nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente...".

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla *realizzazione del nuovo tratto stradale*, il Servizio Strade e grandi reti tecnologiche, dopo aver richiesto integrazioni alla documentazione presentata con nota PG/411309 del 09/05/19 in merito alle caratteristiche geometriche e al particolare della sezione tecnica della rampa, ha espresso un primo parere favorevole con nota PG/606928 del 11/07/19 (all. b) in merito alla rete di illuminazione pubblica, per la interferenza della rampa di progetto con la porzione della linea di lampioni stradali su via Pacioli, con prescrizioni per le fasi successive di progettazione. In relazione alla configurazione della rampa richiamava solo l'adeguamento alla normativa per l'abbattimento delle

barriere architettoniche e alla prescrizione che l'intervento non comprometta l'attuale sistema di captazione delle acque meteoriche. Tale parere è stato perfettamente confermato nella totalità anche nel parere espresso sulla valutazione della proposta modificata, con nota PG/827693 del 14/10/19 (all. c). A seguito del necessario approfondimento sulle criticità sulla compatibilità della rampa rispetto alla Codice della Strada, sollevate puntualmente nelle diverse note del Servizio Viabilità e traffico, lo scrivente servizio ha sollecitato con note PG/492968 del 20/07/20 (all. d) e PG/709769 del 27/10/20 (all. e) di formulare ulteriore parere sulle ultime modifiche di dettaglio viabilistico, in particolare della relazione trasportistica corredate da tavole di verifica. Il Servizio Strade rilasciava parere definitivo con nota PG/788400 del 26/11/20 (all f), prendendo atto esplicitamente delle caratteristiche relative alla velocità di uscita della rotatoria e che questa fosse inferiore a quella utilizzata per il dimensionamento delle corsie di decelerazione per l'immissione nella rampa di progetto.

Sugli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, Il Servizio Viabilità e traffico formula una serie di osservazioni, con nota PG/542938 del 20/06/19 (all. g), in merito a carenze progettuali di dettaglio in merito alla documentazione, in particolare alla relazione tecnica e agli elaborati grafici che devono rappresentare ogni elemento fisico e di mobilità della viabilità esistente e di progetto, ma anche degli attraversamenti pedonali. Inoltre ha rilevato, su aspetti di competenza di altri uffici, carenza di dettaglio anche in merito alla progettazione della rampa (questa non può avere due corsie di marcia) e alla previsione di spazi per la movimentazione merci e per il verde di uso pubblico previsti dalla LRC 1/14 (oggi assorbita nel Testo Unico sul commercio LRC 7/20). A seguito della rielaborazione della documentazione integrativa e della nota di sollecito sopra richiamata, il Servizio Viabilità con nota PG/878737 del 31/10/19 (ALL h) rilevava che non tutte le prescrizioni contenute nella nota precedente fossero state recepite, precisando con maggiore dettaglio i contenuti e le analisi non ancora riportati nello studio trasportistico e, rilevando una scarsa verifica a supporto della necessaria attenzione nella progettazione della rampa, veniva ribadita la perplessità sulla fattibilità della medesima. Sulla riformulazione della documentazione come integrata (protocollata come PG/1034524 del 23/12/19) il Servizio Viabilità, con nota PG/124722 del 11/02/20 (ALL i), dopo aver ripercorso le osservazioni contenute nelle note precedenti, dichiarava di non poter ancora esprimere parere per carenza progettuale, in particolare rimanevano ancora non definite l'analisi dei flussi generati dal PUA ricadenti nella rotatoria esistente dalla quale si dirama via Pacioli, la stima della domanda di mobilità afferente all'utenza del nuovo spazio verde attrezzato ad uso pubblico e, pertanto, che il parere favorevole fosse condizionato dalla necessaria verifica dei temi non risolti. Sulla fattibilità della rampa, ribadendo la perplessità e la competenza di altri Servizi, rimandava al RdP le decisioni in merito, suggerendo in caso di impossibilità nella risoluzione delle criticità rilevato accessi alternativi all'area, con il coinvolgimento di aree esterne al PUA e di proprietà comunale. Dopo ulteriore aggiornamento della documentazione (protocollata come PG/488546 del 16/07/20 e PG/490811 del 17/07/20), con nota PG/529818 del 04/08/20 (ALL l), Il Servizio riteneva non ancora sufficiente la documentazione, non essendo state indicate, come richiesto, la segnaletica orizzontale e verticale, gli esiti delle verifiche puntuali afferenti alla zona di scambio tra i flussi che dalla rotatoria interferiscono con la nuova rampa, anche in relazione alla velocità di progetto (e non desunta dalla classificazione prevista dal Codice della Strada). Veniva esplicitamente richiamata la competenza del Servizio Strade alla verifica di tale velocità, afferendo questa a una caratteristica progettuale a non a un dato già stabilito e quindi valutabile dal Servizio Viabilità. In ultimo veniva richiesta la asseverazione della relazione trasportistica a tutte le norme vigenti di settore, riportandone l'elencazione completa. Il parere definitivo con esito favorevole viene reso con nota PG/724642 del 02/11/20 (ALL m), sulla base della documentazione ulteriormente integrata (protocollata con nn. PG/603617 del 16/09/20 e PG 705301 del 23/10/20), rilevando che le prescrizioni relative alla viabilità in merito alla segnaletica e alla verifica della zona di scambio fossero state tutte recepite, prescrivendo solo , per la fase attuativa, la previsione di segnali "senso unico" e "senso vietato" rispettivamente a ingresso e uscita sia della rampa di progetto che di quella esistente (successiva alla prima), fondamentali per indicare che tali tratti siano a senso unico in uscita da via Pacioli. e con immissione su via Rea e uscita attraverso via Censi dell'Arco.

Sui medesimi aspetti legati alla *viabilità*, il Comune di Cercola, consultato in qualità di soggetto competente in materia ambientale (SCA) quale Comune adiacente all'area di intervento, durante il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, sopra illustrato, ha, con nota acquisita con PG/476747 del 30/05/19 (all n), rilevato l'opportunità di eseguire una serie di interventi al fine della "rivisitazione" dei flussi veicolari dell'intera area, conseguentemente alla incremento di questi a seguito dell'attuazione dei servizi previsti dal PUA. Veniva allegato anche uno schema planimetrico. Gli interventi più a ridosso dell'area di intervento riguardavano il restringimento di via Censi (a est dell'area in oggetto) al fine di garantire sia un percorso pedonale in sicurezza e sia un solo senso di marcia (verso sud) e, a sud dell'area, la realizzazione di una connessione sia pedonale che carrabile tra via Censi (o via della Villa romana) e via Pironti (o via Rea), che costituisse un accesso diretto alla struttura di vendita. Veniva inoltre suggerita l'opportunità del prolungamento del corridoio pedonale esistente (a sud dell'area del

distributore), di proprietà pubblica, che permettesse un accesso pedonale da via Censi sulla viabilità pubblica di accesso ai due servizi previsti. Il progettista ha potuto adempiere solo parzialmente a tali richieste attraverso la realizzazione, su aree comunali, di un marciapiede su lato est dell'area della struttura commerciale, su via Censi, e della riqualificazione del corridoio esistente, confinante a sud del distributore, che collegando via Pironti con via Censi apre un percorso pedonale in continuità con il marciapiede esistente su via Censi. Lo scrivente Servizio, con nota PG/736461 del 10/09/19, di trasmissione, a tutti i servizi e Enti convocati in Conferenza dei Servizi, della documentazione rielaborata anche a seguito delle osservazioni riportate dall'Ufficio tecnico del Comune di Cercola, ha invitato a esprimersi in merito. Il Comune di Cercola, anche a seguito dei solleciti, sopra ricordati, non ha riscontrato a tale richiesta.

Per gli aspetti di *competenza della Municipalità*, L'U.O - Attività Tecniche della Municipalità 6, con nota PG/469045 del 29/05/19 (*all. o*) formula osservazioni che riguardano la opportunità che l'area ad uso pubblico prevista a verde attrezzato sia data in gestione a terzi, sia per la difficoltà dell'amministrazione di assicurare una costante manutenzione, attesa anche la frequenza di atti di vandalismo, sia per rendere continua la fruibilità della stessa. Altre perplessità sono state espresse in merito sia alla mancata opportunità di una ampia riqualificazione dell'area, fortemente degradata, capace di produrre la riconfigurazione e rivitalizzazione del quartiere e non solo interventi pressochè relativi a insediamenti privato, sia all'impatto sulla viabilità esistente causato dalla nuova utenza. Il Servizio non si è espresso, anche a seguito di sollecito, sulla documentazione integrativa, con particolare riferimento a quella di carattere viabilistico e trasportistico, che ha analizzato nel dettaglio gli aspetti sui quali la Municipalità aveva sollevato perplessità. Per quanto riguarda la manutenzione dell'area verde questa sarà a carico della proponente, in quanto restante area privata anche se sottoposta al vincolo dell'uso pubblico.

In merito all'*accessibilità* il Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS, con nota PG/469445 del 29/05/19 (*all. p*) ha richiesto integrazioni di dettaglio (sezioni stradali quotate, sia della nuova rampa che di via Pironti e larghezza dei marciapiedi a confine con il lotto). Nella medesima nota si ricordava che via Pacioli avrebbe dovuto essere progettata, in relazione all'approvato Documento di indirizzo alla progettazione degli interventi infrastrutturali con sistemazione aree verdi e realizzazione di un sistema di mobilità innovativo e sostenibile, finalizzato al miglioramento della connessione tra piazza Garibaldi e l'ospedale del Mare, quale una "green way", composta di piste ciclabili e percorsi lineari "verdi". Pertanto si chiedeva, nelle successive fasi progettuali, la previsioni di elementi che permettano la integrazione dell'intervento previsto dal PUA con quelli programmati. Rispetto alla documentazione integrativa, nella quale veniva approfondita la riqualificazione di via Pironti e del marciapiede su via Censi a nord, Il Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità, con nota PG/767580 del 24/09/19 (*all q*), ha rilasciato parere favorevole, ribadendo le prescrizioni sulle fasi successive anche in merito alla continuità e sicurezza dei percorsi pedonali su marciapiede, e la necessità che il progettista, in assenza di quote sulle sezioni stradali, attesti la conformità della strada riqualificata (via Rea) con quanto previsto dal Decreto MIT 6792/01 e dal Codice della Strada, nonché dal regolamento viario comunale.

Sugli aspetti legati alle *aree verdi* esistenti e di progetto, il Servizio Verde della città nella nota PG/462454 del 27/05/19 (*all. r*), pur rilevando che, in relazione al previsto abbattimento degli elementi arborei sparsi esistenti e in particolare di un elemento di alto fusto, l'art. 57 delle NTA della variante di PRG (in virtù dell'O.S. 1243/05) non trova applicazione negli interventi di ristrutturazione urbanistica, richiedeva l'integrazione documentale con una relazione agronomica al fine di censire, datare e classificare tali elementi arborei, e, eventualmente, certificarne l'assenza di caratteristiche di monumentalità. Successivamente con nota PG/750175 del 16/09/19 (*all. s*), valutando la documentazione integrativa con particolare riferimento alla relazione agronomica, il Servizio Verde esprime parere favorevole prendendo atto della dichiarata assenza di alberi di particolare pregio paesaggistico/agronomico o con caratteri di monumentalità e, pertanto, non ravvedendo motivi tecnici ostativi alla realizzazione delle opere di progetto.

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES, con nota PG/476227 del 30/05/19 (*all. t*) richiedeva integrazioni alla relazione acustica (in merito alla verifica della zonizzazione acustica conseguente la realizzazione dell'ospedale del Mare). Inoltre sugli aspetti ambientali e relativamente al distributore carburanti di progetto, prescriveva analisi sulla dispersione in aria di inquinanti e verifica sulla compatibilità rispetto alla normativa di riferimento, subordinando la fattibilità dell'intervento al parere dei Vigili del Fuoco, in relazione alla vicinanza dell'Ospedale del Mare. Va evidenziato che in sede di verifica di assoggettabilità a VAS i VVF, individuati e convocati quali soggetti competenti in materia ambientale (SCA) non espressero alcuna osservazione. Veniva inoltre richiamata, per le successive fasi progettuali, la normativa ambientale per gli scarichi delle acque meteoriche e quella sul rendimento energetico e promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili

A seguito delle integrazioni presentate dal progettista, in ottemperanza alle prescrizioni riportate nei primi pareri, il Servizio Controlli ambientali, con nota PG/877222 del 31/10/19 (*all.u*) ha rilasciato parere favorevole sugli aspetti di competenza. In relazione al rispetto delle norme sulle distanze e sulla sicurezza, propedeuticamente al rilascio dei pareri di competenza per le successive fasi autorizzative si è acquisita, quale preventiva verifica di fattibilità, la asseverazione del progettista alle norme di settore .

Per quanto attiene agli *aspetti edilizi*, il servizio Sportello unico Edilizia privata, con nota PG/422537 del 14/05/19 (*all. v*), prendendo atto che l'approvazione della proposta di PUA non assume valore di Permesso di Costruire per gli interventi privati, ha rilasciato parere favorevole, prescrivendo la verifica dei parcheggi anche ai sensi dell' art. 41 sexies dell' L1150/42 (e non solo rispetto alla normativa commerciale LRC1/14, oggi assorbita nella LRC 7/20) e ricordando la necessità di prevedere nel progetto definitivo l'installazione e la predisposizione di apposite infrastrutture elettriche (colonnine) nei parcheggi della struttura commerciale, finalizzata alla ricarica delle autovetture elettriche, ai sensi del Dlgs 257/16. Il Servizio su invito a esprimersi sulla documentazione integrativa, presentata dal progettista in ottemperanza alle prescrizioni, non ha rilasciato nuovo parere, convalidando il parere favorevole già reso.

In merito alla *struttura commerciale* e all'*impianto di distribuzione carburanti*, il Servizio Sportello Unico Attività Produttive, relativamente alla prima documentazione, ha formulato con nota PG/469979 del 29/05/19 (*all. z*) alcune prescrizioni relativamente alla necessità di prevedere aree di manovra e spazi a uso pubblico nel rispetto delle dimensioni e qualità dettate dalla LRC 1/14 (oggi LRC 7/20) e richiamati nel Regolamento comunale per il commercio al dettaglio su aree private, di cui alla DelCC 35/17, precisando che per la progettazione della media struttura di vendita di prodotti anche di tipo alimentare dovranno "...essere valutati tutti gli aspetti relativi al rispetto delle norme igienico-sanitarie. Inoltre veniva richiesto un approfondimento rispetto al Piano di razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti e alla ricadenza dell'area interessata dall'impianto di distribuzione di progetto nelle aree di opportunità individuate dal succitato Piano di razionalizzazione. Tale argomento è stato già affrontato in un capitolo precedente della presente relazione. Successivamente, con nota PG/787401 del 30/09/19 (*all z1*), il Servizio SUAP ha espresso, rispetto alla documentazione integrativa, parere favorevole, prendendo atto che la proposta rispetta la dotazione di aree di parcheggio, aree di manovra e spazi a verde e giochi ad uso pubblico, come previsto dalla normativa regionale sul commercio e prescrivendo che per entrambe le strutture di servizio, il rilascio di autorizzazione commerciale e subordinato ai pareri favorevoli dei servizi e uffici interni ed esterni alla amministrazione.

In merito agli aspetti relativi all'*arredo urbano* sui marciapiedi e area verde a uso pubblico di progetto, Il Servizio *Arredo urbano*, con nota PG/472508 del 29/05/19 (*all z2*), si è riservato di esprimere il proprio parere di competenza su una fase di progettazione più dettagliata, limitando la propria competenza alla area verde (aiuola nel tratto cieco di via Rea (via Pironti), posta all'altezza dell'impianto di distribuzione carburante, ribadendo le medesime conclusioni nella nota PG/771533 del 25/09/19 (*all z3*), in riscontro alla richiesta di valutazione della documentazione integrata.

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* è pervenuto il parere favorevole con osservazioni e prescrizioni formulato con nota PG/450474 del 22/05/19 (*all. z4*) dal Servizio Difesa idrogeologica del territorio, constatando l'assenza di cavità sull'area interessata dal piano. Le prescrizioni riguardano in ogni caso le successive fasi progettuali.

In merito agli *aspetti sanitari*, anche a seguito del sollecito effettuato dallo scrivente Servizio con nota PG/835094 del 16/10/19 (*all.z5*), la Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica, con nota acquisita al PG/827750 del 11/12/20 (*all. z6*) esprime parere favorevole al piano con osservazioni in merito alla valutazione della necessità di una eventuale bonifica e al rispetto delle norme in materia tecnico sanitaria, sicurezza impianti, di impatto acustico e abbattimento delle barriere architettoniche. Al riguardo è utile precisare che nella convenzione l'art. 24 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente disciplina le indagini preliminari da svolgere e le relative modalità

Sugli aspetti riguardanti l'*assetto idrogeologico*, , anche a seguito del sollecito effettuato dallo scrivente Servizio con nota PG/835094 del 16/10/19 (*all.z5*), l'*Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale*, con nota acquisita come PG/915049 del 13/11/19 (*all. z7*) esprime parere favorevole al piano con raccomandazione e osservazioni che riguardano le successive fasi esecutive, volte, in generale, a garantire, con riferimento alla normativa vigente, il risparmio idrico tramite l'idonea canalizzazione delle acque reflue provenienti dal complesso commerciale non in fogna ma, tramite sistemi di filtraggio, in serbatoi per usi di irrigazione, pulizia e antincendio. Inoltre, con riferimento al Piano Stralcio per la Tutela del suolo e delle risorse idriche, si suggeriva la massima permeabilità delle superfici, sempre con sistema di catalizzazione delle acque dalla presenza eventuale di olio di autovetture, la massima preservazione

delle presenze arboree per favorire il ruscellamento e l'infiltrazione del terreno, la massima espansione del verde quale "barriera naturale".

Infine, in merito agli aspetti relativi alla *compatibilità sismica*, come già riportato, è stato acquisito il parere favorevole di compatibilità sismica da parte del Genio civile. Infatti la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/713876 del 28/10/20, ha espresso, con nota inviata via PEC e acquisita al PG/759655 del 16/11/20 (*all. z8*), il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83 e s.m.i. Con esito favorevole in quanto ".....lo studio geologico è conforme alla normativa vigente, la relazione è corredata da disegni e carte, illustra le metodologie utilizzate e commentato i risultati ottenuti mediante indagini in sito ed in laboratorio, e dà una visione abbastanza chiara delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata...".

Convenzione.

Come già detto, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione. Nello schema sono stabiliti, tra gli altri, gli impegni del Proponente riguardo agli obblighi derivanti dal DI 1444/68 in materia di standard urbanistici, le garanzie relative alla realizzazione A fronte delle opere di urbanizzazione primaria previste e gli adempimenti in merito alla cessione di una piccola porzione di area da destinare a marciapiede pubblico.

A fronte del fabbisogno di attrezzature pubbliche determinato, in ragione delle destinazioni d'uso di produzione di servizi private, in mq 1.568 da destinare a verde e parcheggi, il piano, per le motivazioni sopra esposte, non prevede opere di urbanizzazione secondaria e non prevede cessione di aree, eccezion fatta per una porzione con superficie di soli mq 30 che sarà ceduta per una migliore configurazione del marciapiede pubblico su via Rea (via Pironti). Al fine di assolvere agli obblighi imposti dal DI 1444/68, la Proponente ha proposto la completa monetizzazione degli oneri, intesi sia del valore di acquisizione delle aree dovute che della realizzazione delle relative opere.

Per le aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia delle Entrate, si conviene sulla determinazione stimata del valore delle aree in costo parametrico di €/mq 150,00, indicato nella Relazione di stima di cui all'elaborato P.10.ST. Stima delle Aree da Cedere al Comune di Napoli e ricadenti in sottozona Bb, per complessivi € 235.200,00 (€/mq 150 x mq 1.568).

In convenzione è stabilito che qualora il valore delle suddette aree stimato dall'Agenzia delle Entrate risultasse superiore a quello determinato in sede di stima provvisoria e riportato in Convenzione, il Comune procederà a richiedere il conguaglio al Proponente per il raggiungimento dell'intera somma dovuta, all'atto della comunicazione della medesima Agenzia.

Per le opere si assume il costo unitario in via parametrica, per la realizzazione di verde e parcheggi, rispettivamente di superficie pari a mq. 784 per un totale di mq 1.568, così come individuate nella "Relazione" allegata alla Variante al PRG. Si determina pertanto un costo di € 226.207,52.(cfr successiva tab e). L'ammontare complessivo della monetizzazione risulta pertanto pari a € 461.407,52 (235.200,00+226.207,52).

Con l'accoglimento della richiesta di rateizzazione si concorda, infine, con il pagamento di quanto dovuto in 4 rate di pari importo, secondo fissate modalità di rateizzazione del pagamento di € 461.407,52, maggiorato degli interessi legali.

Congruità del calcolo del costo delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico delle opere previste - elaborato U.15.COMP - Computi metrici urbanizzazione primaria - Quadri economici, redatti sulla base del Tariffario OO.PP. della Regione Campania 2020 (Decreto Dirigenziale n. 261 del 19.10.2020), è pari a € 277.517,95 con un valore lordo complessivo pari a € 426.295,46 ed è così suddiviso (tab. d):

tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a giugno 2020	costo parametrico aggiornato a giugno 2020	Costo stimato dal proponente	Valore lordo QE
tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazioni primarie</i>					
Realizzazione nuova rampa	182,00	177,67	32.335,94	41.338,50	57.653,77
riqualificazione stradale su area oggetto di cessione	85,00	71,07	6.040,95	6.996,17	10.817,10
riqualificazione stradale su area pubblica	2.774,00	71,07	197.148,18	229.183,28	357.824,59
tot.	3.041,00		235.525,07	277.517,95	426.295,46

In conclusione il costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare stimato dal Proponente in € 277.517,95 risulta congruente con il corrispondente costo derivante dai costi parametrici riportati nella Relazione della *variante* (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 – giugno 2020).

Come in precedenza accennato, in tema di soddisfacimento degli obblighi dettati dal DI 1444/68, a compensazione delle opere non realizzate, relative alle urbanizzazioni secondarie da standard ex DI 1444/68, in Convenzione è opportunamente previsto un meccanismo di compensazione economica attraverso la monetizzazione del valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate. A tal proposito si riporta stralcio dell'art. 9 dello schema di convenzione incluso nella documentazione progettuale di piano.

tab. e)

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	costo parametrico unitario (agg. SETT 20)	costo parametrico da monetizzare
	mq	mq	mq	€	€
verde	784,00	0,00	784,00	139,29	109.203,36
parcheggio a raso	784,00	0,00	784,00	149,24	117.004,16
	1.568,00		1.568,00		226.207,52

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 e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 5 del DI 1444/68.

6. Conclusioni

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

il Dirigente
arch. Massimo Santoro

il RdP
arch. Alessandro Barletta



7. Allegati alla Relazione istruttoria

all. 1			Elenco elaborati
all. 2	parere	della	Commissione Urbanistica
all. 3	determina dirigenziale n. 05 del 15.12.2020	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
Allegati alla Determina n. 05 del 15.12.2020			
	Relazione propedeutica	a firma del	Responsabile del procedimento istruttorio (RdP)
all. 0	nota PG/365282 del 19/04/19	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
Pareri Rilasciati in sede di Conferenza dei Servizi			
all. a	nota PG/476113 del 30/05/19	del	Servizio Ciclo integrato delle acque
all. b	nota PG/606928 del 11/07/19	del	Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
all. c	nota PG/827693 del 14/10/19	del	Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
all. d	nota PG/492968 del 20/07/20	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. e	nota PG/709769 del 27/10/20	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. f	nota PG/788400 del 26/11/20	del	Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
all. g	nota PG/542938 del 20/06/19	del	Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
all. h	nota PG/878737 del 31/10/19	del	Servizio Viabilità e traffico
all. i	nota PG/124722 del 11/02/20	del	Servizio Viabilità e traffico
all. l	nota PG/529818 del 04/08/20	del	Servizio Viabilità e traffico
all. m	nota PG/724642 del 02/11/20	del	Servizio Viabilità e traffico
all. n	nota PG/476747 del 30/05/19	del	Comune di Cercola
all. o	nota PG/469045 del 29/05/19	del	U.O. Attività tecniche della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio
all. p	nota PG/469445 del 29/05/19	del	Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
all. q	nota PG/767580 del 24/09/19	del	Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS

all. r	nota PG/462454 del 27/05/19	del	Servizio Verde della città
all. s	nota PG/750175 del 16/09/19	del	Servizio Verde della città
all. t	nota PG/476227 del 30/05/19	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. u	nota PG/877222 del 31/10/19	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. v	nota PG/422537 del 14/05/19	del	Servizio Sportello unico Edilizia
all. z	nota PG/469979 del 29/05/19	del	Servizio Sportello Unico Attività Produttive
all. z1	nota PG/787401 del 30/09/19	del	Servizio Sportello Unico Attività Produttive
all. z2	nota PG/472508 del 29/05/19	del	Servizio Arredo urbano
all. z3	nota PG/771533 del 25/09/19	del	Servizio Arredo urbano
all. z4	nota PG/450474 del 22/05/19	del	Servizio Difesa idrogeologica del territorio
all. z5	nota PG/835094 del 16/10/19	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. z6	nota PG/827750 del 11/12/20	del	Servizio Igiene e sanità pubblica dell'Asl Napoli 1
all. z7	nota PG/915049 del 13/11/19	del	Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
all. z8	nota PG/759655 del 16/11/20	del	Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli
all. 4	disposizione dirigenziale n. 7 del 07/08/19	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. 5	avviso di pubblicazione	sul	BURC al n. 55 del 23/09/19
all. 6	tabella b)		Caratteristiche funzionali e dimensionali del piano
all. 7	PG/854638 del 22/12/20		Rinunce all'attuazione del PUA Censi dell'Arco