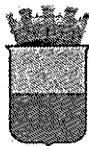


**ORIGINALE**

Mod\_fdgc\_1\_21



COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: **URBANISTICA**

SERVIZIO: **PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA**

ASSESSORATO: **URBANISTICA**

SG: 378 del 27/09/2022

DGC: 386 del 20/09/2022

Cod. allegati: 1054\_005

Proposta di deliberazione prot. n° 5

del 16/09/2022

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 355**

**OGGETTO:** Adozione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Nueva Construccìon srl e dal Sig. Vincenzo Veneruso ai sensi della LRC 16/2004 art. 26 e degli artt. 31 e 33 delle N.T.A della variante al Prg approvata con Dprc 323/2004 per la realizzazione di un insediamento residenziale, una media struttura di vendita e attrezzature pubbliche in un'area in Via Stadera a Poggioreale.

Il giorno 29/09/2022 , in modalità mista (Presenza/Videoconferenza) , convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Undici Amministratori in carica:

**SINDACO:**

*Gaetano MANFREDI*

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**ASSESSORI :**

*Laura LIETO*  
(Vicesindaco)

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Paolo MANCUSO*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Pier Paolo BARETTA*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Antonio DE IESU*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Teresa ARMATO*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Edoardo COSENZA*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

**P A**

*Vincenzo SANTAGADA*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Maura STRIANO*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Emanuela FERRANTE*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Luca TRAPANESE*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

*Chiara MARCIANI*

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

Assume la Presidenza: *Vicesindaco Laura Lieto*

Assiste il Segretario del Comune: *Monica Cinque*

Il Segretario Generale  
*Dr.ssa Monica Cinque*

**IL PRESIDENTE**

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

## IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto

LA GIUNTA, su proposta del Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

### Premesso

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

che con disposizione dirigenziale n. 18 del 14.03.08 del coordinatore del Dipartimento Pianificazione urbanistica è stato approvato il "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*" (*Disciplinare*);

che la soc. Nueva Construcccion srl e sig. Vincenzo Veneruso sono proprietari e detengono il 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi;

che ai sensi dell'art. 27 della Legge regione Campania n. 16/2004 la titolarità a presentare la proposta di Pua risiede in capo ai proprietari delle aree;

che ai sensi dell'art. 33 delle NTA della Variante, in data 15 gennaio 2018 (PG/44074), la Soc. Nueva Construcccion srl e sig. Vincenzo Veneruso, d'ora in avanti definiti i Proponenti, hanno presentato una proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo sull'area posta all'incrocio tra via della Stadera e via Cupa del Principe nel quartiere Poggioreale, in sottozona Bb.

### Rilevato

che la proposta preliminare veniva sottoposta all'esame della Commissione urbanistica la quale, pur valutando il PUA nel suo complesso "ammissibile... con osservazioni e prescrizioni" tuttavia esprimeva su temi specifici parere di non coerenza ed osservazioni in merito alle relazioni con il tessuto edilizio circostante, al rapporto tra le parti private e le parti pubbliche, all'impatto ambientale e all'organizzazione dei servizi urbani con particolare riferimento ai trasporti, auspicando un intervento di riqualificazione urbanisticamente equilibrato;

che il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa invitava i Proponenti ad esaminare compiutamente il parere sopra citato ed a valutarne le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni ivi fornite al fine di aggiornare e opportunamente adeguare la proposta progettuale presentata alle istanze evidenziate;

che il Proponente provvedeva a ripresentare la proposta preliminare di Piano aggiornata sulla base delle indicazioni ricevute;

che il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa riteneva la nuova documentazione progettuale presentata coerente con le osservazioni formulate e richiedeva al Proponente la presentazione della documentazione progettuale nelle veste di Proposta definitiva così come configurata nel "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*", approvato dal dipartimento Pianificazione urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008;

che la proposta definitiva di Piano Urbanistico Attuativo è stata acquisita con protocolli PG/592868 del 02.08.2021, PG/597331 del 04.08.2021, PG/600551 del 05.08.2021, PG/715136 del 01.10.2021 e infine PG/725702 del 07.10.2021 e sottoposta a Conferenza dei Servizi.

che, ai fini dell'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente sulla proposta di PUA, in data 14 ottobre 2021 veniva indetta una Conferenza dei servizi da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis della L. 241/90;

che in tale sede sono state formulate una serie di osservazioni e prescrizioni in ottemperanza alle quali

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

**Rilevato**

che per quanto riguarda gli *standard urbanistici* la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'Amministrazione deve corrispondere a quella prevista dall'art. 3 del DI 1444/68, come modificato dal punto 1.4 dell'allegato n. 1 della Lrc 14/82, nella misura di 20 mq per abitante insediato e dall'art. 5 per le destinazioni commerciali nella misura di 80 mq di spazi pubblici per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. Considerando, nel rispetto del medesimo articolo 3 del DI 1444/68, un rapporto di 80 mc/ab per gli edifici esclusivamente residenziali e di 100 mc/ab per quelli che comprendono destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, la nuova popolazione prevista è pari a 98,75 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a 1.975,01 mq; e che a 2.136 mq di Slp a destinazione commerciale corrispondono 1.708,80 mq di spazi pubblici;

che, riepilogando, le specifiche destinazioni relative all'edificazione privata prevista determinano un fabbisogno minimo di spazi pubblici da individuare di 3.683,81 mq (1.708,80 + 1975,01);

che per la particolare condizione urbana al contorno si è ritenuto opportuno concentrare l'intera cessione di aree per la realizzazione di verde attrezzato;

che le superfici complessive dei lotto destinati a verde attrezzato da cedere all'Amministrazione Comunale sono di 2.466,56 mq;

che si determina pertanto un fabbisogno residuo di aree pari a mq 1.217,25, e nelle more della valutazione della competente Agenzia delle Entrate, si conviene sulla determinazione di stima del costo unitario indicato dai Proponenti e pari a 110,00 €/mq, per un valore complessivo di € 133.897,50 (1.217,25 mq x 110,00 €/mq);

che il PUA non prevede la realizzazione di tutte le tipologie di opere previste dal DI 1444/68. Si determina pertanto la necessità di operare una compensazione economica per colmare la differenza tra quanto dovuto in termini di importo di opere e quanto effettivamente risultante dalle opere previste, mediante il versamento di un importo pari a € 414.312,68, con le modalità disciplinate nella relativa convenzione;

che oltre alle attrezzature da standard su riportate sono inoltre previste opere aggiuntive di urbanizzazione primaria su aree private consistenti nella riqualificazione di un nuovo tratto viario privato e di un marciapiede su via dello Scirocco per complessivi mq 283;

**Preso atto**

che gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative vigenti per quanto concerne la tipologia, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti;

che le utilizzazioni compatibili in sottozona Bb – secondo quanto previsto dall'art.33 comma 4 – sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'art.21 delle Norme di attuazione, tra le quali rientrano quelle previste dal Piano.

**Rilevato**

che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi dettati dal Prg sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento residenziale e attività commerciali, prevede anche opere di riqualificazione delle urbanizzazioni primarie esistenti e il miglioramento della dotazione delle attrezzature di quartiere mediante la realizzazione delle attrezzature sopra riportate;

che in merito agli aspetti relativi al *dimensionamento*, la superficie privata ricadente in Bb è pari a 11.875,00 mq;

che il Piano prevede una volumetria pari a 9.875 mc per la parte residenziale e 12.060 mc per la parte commerciale;

che la volumetria complessiva proposta, pari a 21.935 mc (9.875 + 12.060) risulta contenuta nel volume massimo consentito pari a 23.750 mc (11.875,00 mq x 2 mc/mq). Quest'ultimo valore

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

i Proponenti hanno apportato modifiche e integrazioni alla proposta di piano;

che le integrazioni riguardanti le sistemazioni a verde, richieste dal Servizio Verde della città, sono state sottoposte all'esame istruttorio del Servizio Verde della città che aveva sospeso il rilascio del proprio parere di competenza;

che in esito alla suddetta Conferenza dei servizi sono stati acquisiti agli atti i pareri dei servizi competenti con osservazioni e prescrizioni da ottemperare nelle successive fasi progettuali, di cui alla relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento. I risultati dei lavori sono confluiti nella determina dirigenziale n. 1 del 26.01.2022 con la quale si è adottato il provvedimento di "Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui al comma 5 dell'art. 14 bis della legge 241/90;

che, a seguito della sopracitata Conferenza dei Servizi, i Proponenti hanno consegnato, con lettera di trasmissione acquisita al PG/649237 del 08.09.2022, gli elaborati del PUA nella loro versione definitiva, allegati al presente atto;

che tutti gli atti, relazioni e pareri acquisiti sono raccolti e puntualmente riportati nella Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa allegata al presente provvedimento.

**Considerato**

che con riferimento alla variante al Prg, approvata con Dpgre 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;

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

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

che su una superficie complessiva di 11.875 mq, interamente di proprietà privata, la proposta di Piano Urbanistico Attuativo presentata prevede la realizzazione di:

- una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM costituita da un unico edificio posizionato lungo il fronte settentrionale del lotto di intervento con Slp di 2.136 mq;
- un edificio residenziale a torre, con annessi spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e pedonali e parcheggi pertinenziali

che a fronte degli insediamenti privati sopra riportati il PUA prevede inoltre la realizzazione - a scoppio degli oneri di urbanizzazione dovuti e con la relativa cessione delle aree - delle seguenti attrezzature:

- un'attrezzatura a verde di quartiere su via della Stadera con superficie pari a 755 mq;
- un'attrezzatura a verde pubblico destinata a un intervento di forestazione urbana per una superficie pari a mq 1.711.

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

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 di proprietà del Proponente e ricadenti in sottozona Bb, pari appunto a mq 11.875,00;

**Precisato**

che l'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano è pari a € 22.213,37 con un valore lordo da Quadro economico di € 40.928,80;

che l'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano è pari a € 909.174,46 con un valore lordo da Quadro economico di € 1.216.967,89;

che il complessivo importo dei lavori delle opere di urbanizzazione, pari a € 931.387,83 con un valore lordo da Quadro economico di € 1.257.896,69 è al di sotto della soglia comunitaria;

che prima della sottoscrizione della relativa convenzione sarà necessario adeguare i costi parametrici delle opere di urbanizzazione con i relativi indici Istat;

**Preso atto**

dell'entrata in vigore dell'art. 45, comma 1 del D.L. 201/2011, convertito in legge n.214/2011, che espressamente esclude l'applicazione del D.Lgs. 163/2006 (oggi D.Lgs. n.50/2016) agli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, in esecuzione di uno strumento urbanistico attuativo e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ponendoli direttamente a carico del titolare del permesso di costruire;

che tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico dei Proponenti sono realizzate a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001 e ss.mm.ii;

che i Proponenti in qualità di Stazione appaltante procederanno all'affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria secondo le procedure disciplinate dal D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii;

che il Comune si riserva la facoltà di esercitare, a mezzo del responsabile del procedimento, al fine della corretta attuazione del Piano, il controllo in ordine all'applicazione della normativa in materia di opere pubbliche ed il rispetto di tutto quanto stabilito nella convenzione.

**Preso atto ancora**

che sono stati acquisiti tutti i pareri, propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, richiesti dalle specifiche normative di settore e precisamente:

- L'ASL Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, la cui mancata comunicazione in sede di Conferenza di servizi è stata acquisita come "assenso senza condizioni" ai sensi del comma 4 dell'art. 14 bis della Legge 241/90 e ss.mm.ii.;
- l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con nota n. 7708 del 17.03.2021 acquisita al PG/233333 del 18.03.2021, prendendo atto che l'area oggetto dell'intervento non ricade in aree perimetrate a rischio/pericolosità da frana o idraulico nell'ambito del PSAI, ha dichiarato che il Pua non era soggetto al loro parere per l'assenza di vincoli di propria competenza;
- la Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli con nota n. 2018.0723868 del 15.11.2018, trasmessa via Pec e acquisita al PG/218141 del 18.03.2022 ha rilasciato parere favorevole di compatibilità sismica;

che sono stati inoltre acquisiti mediante Conferenza dei servizi indetta in data 14.10.2021, svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis della legge 7 agosto 1990 n.

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

241 e s.m.i, i pareri favorevoli dei Servizi comunali interessati, che hanno formulato osservazioni e prescrizioni sulla Proposta definitiva, riportati nella Relazione istruttoria allegata al presente provvedimento, che dovranno essere ottemperati nelle successive fasi di progettazione;

che in merito alla mancata acquisizione dei pareri nei termini previsti, si riporta stralcio del comma 4 dell'art. 14 bis della legge 241/90: "(...) ~~la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito.~~"

**Considerato**

che il Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii., in recepimento della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, al titolo II della parte seconda detta norme in materia di Valutazione ambientale strategica di piani o programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

che il "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania" n. 17 del 18 dicembre 2009 individua all'art. 2 alcuni casi di esclusione di piani e programmi dalla procedura di VAS;

che negli "Indirizzi Operativi e Procedurali per lo svolgimento della V.A.S. in regione Campania", approvati con Delibera di Giunta regionale n. 203 del 5 marzo 2010, sono individuati gli "strumenti urbanistici e territoriali soggetti a VAS o a Verifica di assoggettabilità";

che con Regolamento regionale n. 5 del 4 agosto 2011 all'art. 2 comma 3 i Comuni vengono individuati quali "autorità competenti per la VAS dei rispettivi piani e varianti nonché per i piani di settore dei relativi territori ai sensi del decreto legislativo n. 152/2006";

che il Comune di Napoli, in attuazione a quanto stabilito dal Regolamento regionale 5/2011, con Disposizione del Direttore Generale n. 14 del 17/05/2013 ha individuato quale Autorità competente alla VAS, ai sensi del D.Lgs 152/06, l'Area Ambiente, servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES, ufficio con funzioni di tutela, protezione, valorizzazione ambientale e di sostenibilità ambientale e diverso da quello avente funzioni in materia urbanistica ed edilizia;

che con Deliberazione di Giunta comunale n. 160 del 12 aprile 2018 sono stati stabiliti gli oneri istruttori per le procedure di verifica di VAS;

che con disposizione n. 11 del 20 aprile 2018, modificata con disposizione n. 3 del 30 gennaio 2020 del servizio Controlli ambientali e attuazione PAES, è stato approvato il "Disciplinare organizzativo per la costituzione e il funzionamento della "Commissione istruttoria per le valutazioni ambientali";

che con disposizione del servizio Controlli ambientali e attuazione PAES n. 4 del 30 gennaio 2020 è stata nominata la Commissione istruttoria per le valutazioni ambientali del Comune di Napoli, struttura interna di supporto dell'Autorità competente del Comune di Napoli in materia di valutazioni ambientali;

che il servizio Pianificazione urbanistica attuativa, in qualità di autorità precedente, ha ritenuto che per il piano in oggetto non ricorressero le condizioni di esclusione di cui al comma 5 dell'art. 2 Ambito di applicazione del citato Regolamento;

che con nota PG/565619 del 01 settembre 2020 il servizio Pianificazione urbanistica attuativa ha presentato istanza di verifica di assoggettabilità a Vas per il piano in oggetto trasmettendo all'Autorità competente il relativo Rapporto preliminare ambientale redatto dai progettisti incaricati dai Proponenti;

che ai sensi dell'art. 3 comma 3 del Regolamento Regionale VAS l'autorità competente e l'Autorità precedente hanno proceduto all'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) come da verbale sottoscritto il 06.11.2020;

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque

che l'Autorità precedente ha avviato la fase di consultazione e successivamente comunicato la chiusura delle consultazioni trasmettendo all'Autorità competente le osservazioni pervenute;

che l'Autorità competente ha comunicato gli esiti della verifica di assoggettabilità svolta, con la esclusione dalla procedura Vas del piano in oggetto, trasmettendo la disposizione dirigenziale n. 3 del 05.03.2021;

che sul Burc n. 37 del 06.04.2021 è stata pubblicata la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, che è stata tempestivamente comunicata al Proponente con la raccomandazione di ottemperare nella fase del progetto definitivo alle prescrizioni contenute nel provvedimento.

**Verificato**

che la proposta di Piano risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente e che le elaborazioni del piano urbanistico sono conformi a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (LRC 16/04 e relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011).

**Ritenuto** infine che sulla base dei motivi esposti, in considerazione dei succitati pareri favorevoli degli Enti e servizi comunali, non appaiono elementi ostativi all'adozione del Piano in questione, come configurato nella proposta presentata dalla società Nueva Construcción srl e dal sig. Vincenzo Veneruso ai sensi degli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante al Prg approvata con Dprgc 323/2004 con le osservazioni e prescrizioni contenute nella relazione istruttoria del servizio Pianificazione urbanistica attuativa, da ottemperare nelle successive fasi progettuali.

**Attestato**

che l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6 bis della legge 241/1990, introdotto con legge 190/2012, art. 1, comma 41, è stata espletata dalla dirigenza che la sottoscrive;

che l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e degli artt. 1 comma 1, lettera b), e 17, comma 2, lettera a), del Regolamento dei controlli interni dell'Ente.

**Visti** tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

**Visti**, ancora, la legge della Regione Campania n. 16/2004 in particolare gli artt. 26 e 27; il Regolamento di attuazione per il governo del territorio della regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011; il D.Lgs n. 152/2006 in particolare l'art. 12; il D.Lgs. n. 267 del 2000.

*Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 600 progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con i numeri:*

*L1054\_005\_01 Relazione istruttoria prodotta dal Servizio Pianificazione urbanistica attuativa (pagg.1-20);*

*L1054\_005\_02 Allegati alla Relazione istruttoria – prima parte (pagg. 21 – 59);*

*L1054\_005\_03 Allegati alla Relazione istruttoria – seconda parte (pagg. 60 – 98);*

**Documentazione progettuale di Piano**

**GENERALI**

*L1054\_005\_04 Elenco elaborati (pagg. 99 - 100);*

*L1054\_005\_05 Relazione tecnico illustrativa (pagg.101 – 127)*

*L1054\_005\_06 Relazione geologica e geotecnica (pagg.128 – 202)*

*L1054\_005\_07 Piano particellare dell'area oggetto dell'intervento (pagg.203 – 244)*

*L1054\_005\_08 Perizia di stima delle particelle dell'area di piano (pagg.245 – 253)*

*L1054\_005\_09 Titoli di proprietà dei proponenti (pagg. 254-325)*

*L1054\_005\_10 Norme Tecniche di Attuazione (pagg. 326-340)*

*L1054\_005\_11 Relazione acustica (pagg. 341-384)*

*L1054\_005\_12 Schema di convenzione (pagg.385-426)*

**Il Segretario Generale  
Dr.ssa Monica Cinque**



- L1054\_005\_13 Relazione energetica (pagg. 427-437)  
 L1054\_005\_14 Relazione agronomica (pagg. 438-477)  
 L1054\_005\_15 Studio per la determinazione dei flussi di traffico (pagg. 478-517)

#### ANALISI

- L1054\_005\_16 Documentazione fotografica (pag. 518)  
 L1054\_005\_17 Inquadramento territoriale lotto (pag. 519)  
 L1054\_005\_18 Inquadramento catastale e particellare (pag. 520)  
 L1054\_005\_19 Inquadramento urbanistico con tavole tematiche variante P.R.G. Parte 1 (pagg. 521)  
 L1054\_005\_20 Inquadramento urbanistico con tavole tematiche variante P.R.G. Parte 2 (pagg. 522)  
 L1054\_005\_21 Piano stralcio di assetto idrogeologico (pag. 523)  
 L1054\_005\_22 Stralcio della zonizzazione acustica (pag. 524)  
 L1054\_005\_23 Planimetria lotto d'intervento, edifici da demolire – profili e titoli abilitativi (pag. 525)  
 L1054\_005\_24 Sovrapposizione delle planimetrie: zonizzazione, catastale, stato attuale e di progetto (pag. 526)  
 L1054\_005\_24 Sovrapposizione delle planimetrie: zonizzazione, catastale, stato attuale e di progetto (pag. 526)  
 L1054\_005\_25 Definizione area di massimo ingombro dei fabbricati (pag. 527)

#### PROGETTO

- L1054\_005\_26 Individuazione delle unità minime d'intervento: nuove destinazioni d'uso delle aree degli immobili (pag. 528)  
 L1054\_005\_27 Planimetria di progetto e profili altimetrici (pag. 529)  
 L1054\_005\_28 Planimetria su mappa catastale aggiornata (pag. 530)  
 L1054\_005\_29 Planimetria delle urbanizzazioni primarie e secondarie (pag. 531)  
 L1054\_005\_30 Individuazione su base catastale e quantificazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale (pag. 532)  
 L1054\_005\_31 Elaborazione 3D (pag. 533)

#### ELABORATI DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- L1054\_005\_32 Verde pubblico attrezzato (pag. 534)  
 L1054\_005\_33 Rete stradale (pag. 535)  
 L1054\_005\_34 Rete fognaria ale (pag. 536)  
 L1054\_005\_35 Rete gas (pag. 537)  
 L1054\_005\_36 Rete idrica (pag. 538)  
 L1054\_005\_37 Rete di irrigazione (pag. 539)  
 L1054\_005\_38 Rete di illuminazione pubblica (pag. 540)  
 L1054\_005\_39 Rete di distribuzione telefonica e telematica (pag. 541)  
 L1054\_005\_40 Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico (pag. 542-600)

#### dichiarazione sul trattamento dei dati personali

Si attesta che gli allegati al presente atto contengono "dati personali" trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679: alcuni vanno pubblicati nel rispetto dei commi 1 e 3 dell'art. 39 del Dlgs 33/13, mentre quelli eccedenti, ovvero non realmente necessari per la finalità di trasparenza perseguita dalla pubblicazione degli atti, sono opportunamente nascosti e oscurati. Gli allegati che contengono dati personali oscurati riportano la dicitura "OMISSIS" nella denominazione e potranno essere pubblicati.

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
 PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA  
 Andrea Geudech

Il Segretario Generale  
 Dr.ssa Monica Cinque

Con voti UNANIMI,

## DELIBERA

1. Adottare il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in sottozona Bb del Prg, come configurato nella proposta presentata dalla società Nueva Construcción srl e dal Sig. Vincenzo Veneruso, ai sensi della LRC 16/2004 e degli artt. 31 e 33 delle Norme di attuazione della variante al Prg approvata con Dprgc 323/2004 per la realizzazione di un insediamento residenziale, una media struttura di vendita e attrezzature pubbliche in un'area in Via Stadera a Poggioreale.
  2. Dare atto che, successivamente alla pubblicazione all'Albo pretorio, il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa curerà la pubblicazione dell'avviso di adozione del PUA sul Burc e la pubblicazione del Pua sul sito web del Comune, ai sensi dell'art.10, comma 3, del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5.
  3. Dare atto che il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa provvederà a trasmettere il PUA in argomento alla Città Metropolitana di Napoli, per eventuali osservazioni che dovranno essere formulate nel termine perentorio di trenta giorni come previsto dall'art. 10, comma 5, del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5.
  4. Dare atto che il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa procederà al deposito degli atti che costituiscono il PUA in argomento presso i propri uffici e sul sito del Comune, per trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burc, affinché chiunque possa formulare osservazioni e opposizioni.
- (\*\*) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;
- (\*\*) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

(\*\*): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA  
Andrea Ceudech

VISTO  
Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Andrea Ceudech

IL VICESINDACO  
Laura Lieto



COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. ....DEL....., AVENTE AD OGGETTO: Adozione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Nueva Construcción srl e dal Sig. Vincenzo Veneruso ai sensi della LRC 16/2004 art. 26 e degli artt. 31 e 33 delle N.T.A della variante al Prg approvata con Dprc 323/2004 per la realizzazione di un insediamento residenziale, una media struttura di vendita e attrezzature pubbliche in un'area in Via Stadera a Poggioreale.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE.....  
.....  
.....

Addi, .....

IL DIRIGENTE

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 20.09.2022 e protocollata con il n. dec. / 2022 / 386.....;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....  
v. f. e  
.....

Addi, 26/9/22.....

IL RAGIONIERE GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento Ragioneria Generale  
Servizio Gestione Bilancio

11

**Oggetto : Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000 .  
Proposta di delibera prot. n. 5 del 16.09.2022 DCG 386 del 20.09.2022. Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa**

La proposta in esame prevede l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, presentato dalla soc. Nueva Construccion e dal Sig. Vincenzo Veneruso ai sensi della LRC 16/2004 art. 26 e degli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante al Prg approvata con Dprgc 323/2004 per la realizzazione di un insediamento residenziale, una media struttura di vendita e attrezzature pubbliche in un'area in via Stadera a Poggioreale, con scomputo degli oneri di urbanizzazione .

Il complessivo importo delle opere di urbanizzazione ammonta ad € 931.387,83

Ai fini dell'espressione del parere di regolarità contabile si richiamano i contenuti di cui al Principio contabile 4.2, paragrafo 3.11.

Pertanto, il dirigente proponente dovrà procedere ai consequenziali provvedimenti di iscrizione nel Bilancio di Previsione 2022/2024 delle entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2) del DPR 380/2001 e della spesa per le opere a scomputo se la consegna delle opere è prevista nei documenti di programmazione ( DUP e Piano delle Opere Pubbliche) .

Inoltre per la monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria è previsto dallo schema di Convenzione il versamento della somma complessiva di € 548.210,19 maggiorato degli interessi legali in 4 rate, fatto salvo l'eventuale conguaglio conseguente alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate, all'aggiornamento dell'indice ISTAT e alla compensazione degli oneri di urbanizzazione derivante dallo scomputo.

A tal fine una volta determinato l'importo, il dirigente del Servizio competente dovrà procedere all'iscrizione nel Bilancio di Previsione 2022/2024 della relativa entrata

Con le precisazioni sopra indicate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 21.09.2022

26/9/22

Il Ragioniere Generale  
dott. ssa Claudia Gargiulo  
*Per*

## OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in oggetto si intende adottare un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata da realizzare in un'area in via Stadera.

La presente proposta di deliberazione è corredata dei favorevoli pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Ragioniere Generale, in ordine alla presente proposta di deliberazione, precisa che “[...] per la monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria è previsto dalla schema di Convenzione il versamento della somma complessiva di € 548.210,19 maggiorato degli interessi legali in 4 rate, fatto salvo l'eventuale congruaggio conseguente alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate, all'aggiornamento dell'indice ISTAT e alla compensazione degli oneri di urbanizzazione derivante dallo scomputo. A tal fine, una volta determinato l'importo, il dirigente del Servizio competente dovrà procedere all'iscrizione nel Bilancio di Previsione 2022/2024 della relativa entrata.”.

Come si evince dalla lettura delle dichiarazioni rese nella parte narrativa, il piano di cui si propone l'approvazione è stato proposto dai soggetti proprietari dell'area su cui il piano insiste; in proposito si richiama l'art. 27 della L.R. n. 16/2004, in cui si stabilisce che “1. I Pua sono redatti, in ordine prioritario: a) dal comune; b) dalle società di trasformazione urbana [...] c) dai proprietari”.

Nella parte narrativa si dà conto dell'istruttoria condotta sulla proposta di Piano e dei pareri acquisiti sullo stesso; si dichiara, altresì, che il Piano non è assoggettabile a VAS e che “la proposta di Piano Urbanistico Attuativo presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi dettati dal Prg [...] risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente [...] le elaborazioni del piano urbanistico sono conformi a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione dei piani urbanistici esecutivi [...] non appaiono elementi ostativi all'adozione del piano in questione”.

Si richiama la disciplina del procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi e, in particolare:

- l'art. 27 della L.R. n. 16/2004, in cui si prevede che “Il Pua è adottato dalla Giunta comunale.”;
- l'art. 10, comma 1, del Regolamento di attuazione per il governo del territorio, approvato dalla Giunta Regionale della Campania con provvedimento n. 5/2011, in cui si prevede che “L'amministrazione comunale verifica, prima dell'adozione, che il PUA è compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali.”

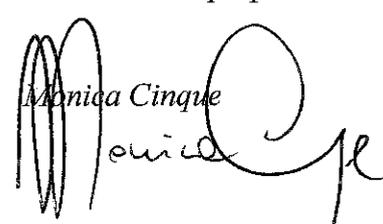
Nella successiva fase di approvazione del Piano, troverà applicazione l'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio, approvato dalla Giunta Regionale della Campania con provvedimento n. 5/2011, laddove, fra l'altro, si prevede che “[...] 2. Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente. 3. Il PUA è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni. 4. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5 valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione. [...]”.

Resta nelle valutazioni dirigenziali la verifica della conformità della soluzione progettuale prescelta alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica – edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Spettano all'Organo deliberante le valutazioni conclusive in ordine all'approvazione della proposta in questione.

VISTO:  
Il Sindaco



Monica Cinque  


Deliberazione di G. C. n. 355..... del 29/09/2022 composta da n. 13..... pagine progressivamente numerate,

nonché da allegati come descritti nell'atto.\*

\*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

*[Handwritten signature]*

IL SEGRETARIO GENERALE

*[Handwritten signature]*

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 03-10-22 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Il Funzionario Responsabile

*[Handwritten signature]*

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione :

- con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. 267/2000;
- è divenuta esecutiva il giorno ..... ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addi .....

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
Segreteria della Giunta comunale

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
Segreteria della Giunta comunale

.....

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n..... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. .... del .....

divenuta esecutiva in data .....

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Il Funzionario responsabile

.....