



**A.C.E.R.**

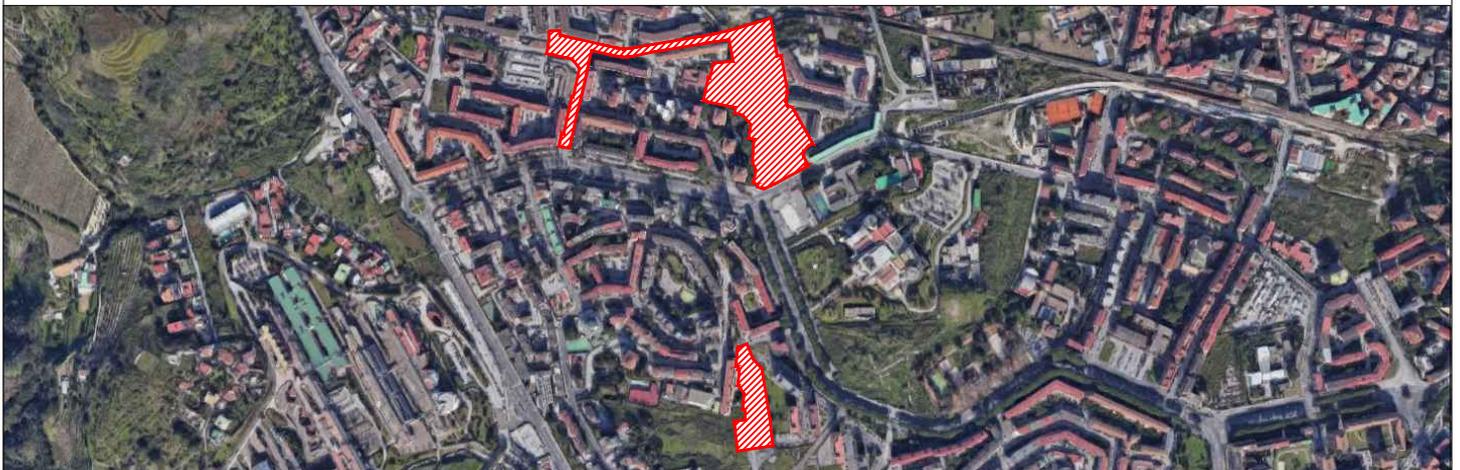
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**  
DIPARTIMENTO DI NAPOLI

**ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10.04.2007**  
**MINISTERO INFRASTRUTTURE - REGIONE CAMPANIA - COMUNE DI NAPOLI - A.C.E.R.**

**COMUNE DI NAPOLI**  
**AREA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO**  
**SERVIZIO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E NUOVE CENTRALITA'**

**INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI N.124 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E  
RELATIVE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE NEL QUARTIERE SOCCAVO - NAPOLI**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**  
**EX SUB AMBITO 1 PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO - SOCCAVO**  
**CUP: B69C08000190005**



<b>Titolo:</b> <b>Relazione illustrativa</b>	<b>Elab. n°</b>	<b>Emissione</b>	<b>Revisione</b>	<b>Revisione</b>
	<b>R. 01</b>	<b>0</b>	-	-
	<b>Scala: -</b>	Data	-	-
		maggio 2021	-	-

<b>IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO:</b> arch. Paola Cerotto	<b>IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:</b> ing. Giovanni De Carlo 
--	--

<b>IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE:</b> <b>COMUNE NAPOLI</b>	<b>A.C.E.R. (Dipartimento di Napoli)</b>	<b>REGIONE CAMPANIA</b>
arch. Elisabetta Nulveni	arch. Angelo Colonna	geom. Luciano Colantuono
ing. Gianluca Buonocore	ing. Luigi Ghezzi	
ing. Roberta Catapano		
geom. Luigi La Rocca		
<b>AGRONOMO:</b> agr. Francesco Cona		
<b>SUPPORTO STRUMENTALE ALLA PROGETTAZIONE: SINTEC s.r.l.</b>		

	<p>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</p> <p>ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04   Data 10/05/2021
		Pagina 1 di 23	

**ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007**  
**INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED**  
**ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**  
**(SUB-AMBITO 1 PRU SOCCAVO)**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**DI INIZIATIVA PUBBLICA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Data, 10/05/2021

	<p style="text-align: center;">PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</p> <p style="text-align: center;">ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		<i>RELAZIONE GENERALE</i>	
		<i>Codice file</i>	REL.01
		<i>Revisione</i>	04   <i>Data</i> 10/05/2021
Pagina 2 di 23			

## INDICE

<b>1.</b>	<b>PREMESSE.....</b>	<b>3</b>
1.1	INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO .....	3
<b>2.</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO .....</b>	<b>6</b>
2.1	CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO.....	7
2.2	ASSETTO PROPRIETARIO DELLE AREE.....	8
<b>3.</b>	<b>IL PROGETTO DI PIANO .....</b>	<b>9</b>
3.1	RAPPORTO DEL PIANO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....	9
3.2	CONTESTO DEL PIANO .....	10
3.3	OBIETTIVI DEL PIANO.....	10
3.4	SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA.....	12
3.5	OPERE A VERDE .....	12
3.6	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	17
3.7	VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA IN RELAZIONE AGLI ALTRI INTERVENTI PREVISTI NEL PRU.....	19
<b>4.</b>	<b>ASSOGGETTABILITÀ A VAS .....</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>STIMA DEI COSTI E ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>22</b>
5.1	STIMA DEL COSTO DELL'INTERVENTO EDILIZIO .....	22
5.2	STIMA DEL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI .....	23
5.3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO.....	23

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>  ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		<i>Codice file</i>	REL.01
		<i>Revisione</i>	04 <i>Data</i> 10/05/2021
Pagina 3 di 23			

## 1. PREMESSE

Con la presente relazione si illustra la proposta di Piano Urbanistico Attuativo relativo alla realizzazione di un intervento di iniziativa pubblica per la nuova edificazione di n. 124 alloggi di edilizia residenziale sociale, con annesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da realizzarsi nel Comune di Napoli – quartiere Soccavo sulle aree originariamente individuate, perimetrare e definite come sub-ambito 1 del Programma di Recupero Urbano di Soccavo di cui all’art. 11 della Legge 493/1993.

La proposta del Piano Urbanistico Attuativo viene redatta in conformità al *“Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata”* del 11 febbraio 2008, emanato dal *Dipartimento di Pianificazione Urbanistica* (oggi *Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa*) del Comune di Napoli.

Il presente Piano nella sua versione preliminare, giusta comunicazione in data 26/04/2021 prot. n. PG/2021/335877 del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa dell’Area Urbanistica del Comune, ha acquisito parere favorevole di ammissibilità con prescrizioni in conformità con il parere della Commissione Urbanistica reso ai sensi dell’art. 6 comma 6 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., trasmesso con nota PG/2021/268469 del 30/03/2021, in cui la Commissione ha evidenziato che *“il progetto rappresenta potenzialmente una opportunità di grande interesse pubblico”* e che *“lo studio proposto risulta coerente dal punto di vista dell’applicazione della normativa urbanistica e della valutazione quantitativa degli standard”* suggerendo, nel contempo, *“di recepire le indicazioni e i suggerimenti forniti nel parere”* volti a migliorare e a dare maggiore efficacia agli obiettivi espressi nella preliminare proposta del Pua.

Nel corso della presente Relazione si illustreranno adeguatamente il contesto, i presupposti delle scelte e gli obiettivi perseguiti dal Piano, dando massimamente atto ed esito alle indicazioni ed auspicati formulati dalla Commissione Urbanistica ovvero fornendone motivate controdeduzioni e/o motivazioni.

### 1.1 INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO

L’intervento per la realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale sperimentale e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel quartiere Soccavo, trae origine dall’Accordo di Programma sottoscritto in data 10 aprile 2007 tra il Ministero delle Infrastrutture, da un lato, e il Comune di Napoli, la Regione Campania e lo IACP di Napoli (oggi ACER) dall’altro, avente ad oggetto *“Accordo di programma per la realizzazione di interventi speciali finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui all’articolo 1, comma 3, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito con la legge 26 luglio 2005, n. 148 come integrato dall’articolo 2, comma 3, del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23 convertito con legge 3 marzo 2006, 86, nel Comune di Napoli”*.

Oggetto dell’Accordo di Programma è la realizzazione di due distinti interventi definiti all’epoca di sottoscrizione dell’Accordo e come appresso indicato:

- intervento di nuova edificazione di 124 alloggi, nell’ambito del territorio comunale ed annesse opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, per € 15.346.121,38;
- riqualificazione e recupero di immobili di proprietà comunale, nel centro storico e in periferia, per un totale di 66 alloggi, per € 6.346.652,62.

Il costo complessivo, inizialmente stimato, dei due interventi era dunque pari ad € 21.692.774,00. Importo, questo finanziato nella misura del 50% con contributo statale, mentre il restante 50% è posto a carico degli altri sottoscrittori dell’accordo di programma Regione Campania, Comune di Napoli e IACP Napoli (oggi ACER).

Per coerenza con gli importi indicati negli atti successivi, è bene evidenziare a tal proposito, che successivamente alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma, a seguito della richiesta del Comune di Napoli di stralciare dalla riqualificazione e recupero degli immobili di proprietà comunale l’edificio in Vicolo Maiorani, 47, a

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>  ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		<i>Codice file</i>	REL.01
		<i>Revisione</i>	04   <i>Data</i> 10/05/2021
		Pagina 4 di 23	

fronte della riduzione dell'intervento a € 6.243.541,50, da quello proposto di € 6.346.652,62, il Ministero ha rideterminato il finanziamento da assegnare in € 10.794.831,44, riducendolo della metà della minore spesa conseguita. Restano inalterati gli importi finanziati dagli altri soggetti aderenti all'iniziativa.

L'atto prodromico alla sottoscrizione del sopra citato Accordo di Programma è stata la deliberazione di Giunta Comunale n. 1360 del 5 aprile 2007.

Nella predetta delibera si precisa, tra le altre cose, quanto segue:

- che è stata acquisita la disponibilità dello IACP di Napoli a partecipare, mettendo a disposizione i suoli di sua proprietà, risolvendo al riguardo i residui problemi sulla disponibilità effettiva e sul possesso degli stessi. In tal senso Il Consiglio di Amministrazione ha già deciso con delibera n. 58/807 del 20/03/2007, con la quale ha anche impegnato l'importo di propria competenza, pari ad € 2.500.000,00 quale co-finanziamento alla copertura finanziaria del programma 124 alloggi ;
- che relativamente agli altri suoli necessari alla realizzazione del programma, il Demanio ha già espresso la propria disponibilità a cedere, dietro opportuna indennità, i suoli di proprietà rientranti nell'area oggetto di intervento;
- che l'intervento di nuova edificazione nell'Ambito di Soccavo, per n. 124 alloggi, sul piano tecnico-amministrativo è a definirsi con l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che l'Amministrazione comunale proponente avrebbe predisposto, per poter realizzare gli Interventi proposti, ad avvenuta stipula dell'Accordo di Programma; tale piano, in congruenza con gli interventi proposti, non risulterà in variante al P.R.G. vigente;
- che il citato PUA sarà predisposto congiuntamente ad una verifica di carattere generale sulle rimanenti aree assoggettate a Programma di Recupero Urbano, che tenga conto sia degli approfondimenti progettuali in corso (comprendenti le destinazioni d'uso ed il dimensionamento), sia dell'equilibrio economico-finanziario degli altri sub-ambiti del PRU di Soccavo;
- che il suddetto PUA dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle residenze, anche la realizzazione delle attrezzature secondarie, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 02.04.1968, nonché le opere di urbanizzazioni primarie;
- che la spesa relativa alle suddette opere di urbanizzazioni primarie è stata determinata, in via preventiva, in € 2.585.000,00 ed è stata inserita nel quadro economico complessivo dell'intervento speciale proposto;
- che l'effettiva consistenza e la spesa relativa alle suddette opere di urbanizzazione primarie e secondarie sarà determinata a seguito della definizione del citato PUA e in ogni caso la sua copertura finanziaria sarà garantita all'Interno del costo complessivo dell'intervento proposto.

Quanto sopra rappresenta in estrema sintesi il contesto tecnico-amministrativo e di accordi preliminari tra gli Enti coinvolti entro il quale deve essere inquadrato il PUA oggetto della presente relazione illustrativa.

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma veniva costituito con determinazione dirigenziale n. 33 del 22.10.2007 un gruppo di progettazione inter-istituzionale composto dai professionisti dipendenti del Comune di Napoli, della Regione Campania e dell'IACP di Napoli, ad oggi ancora operativo, così come ridefinito con disposizione dirigenziale n. 13 del 21.11. 2019 ed estensore del presente Piano Urbanistico Attuativo.

L'intervento di nuova edificazione di 124 alloggi nell'ambito del territorio comunale ed annesse opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, previsto dall'Accordo di Programma non si è tuttavia sino ad oggi concretizzato.

All'approvazione, in linea tecnica del PRU/PUA del Sub-Ambito 1 di Soccavo relativo all'intervento di nuova edificazione per n. 124 alloggi articolato in due stralci funzionali, intervenuta con Deliberazione di Giunta

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04      Data    10/05/2021
		Pagina 5 di 23	

Comunale n. 1059 del 22.07.2009, non sono seguiti i provvedimenti e gli atti successivi per la definitiva approvazione e adozione del PUA da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo quanto disposto dalla L.R. 16/2004.

La causa che ha impedito in questi anni l'avvio dell'intervento in parola è da ricercarsi principalmente nell'indisponibilità dei suoli rientranti nell'ambito di intervento. Gran parte dei suoli ricadenti nella perimetrazione del PRU di Soccavo risultano essere di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Napoli (oggi ACER). Nondimeno, le procedure tese al trasferimento al Comune di Napoli della proprietà di detti suoli, già disposte con il Protocollo d'Intesa tra la Regione Campania, il Comune di Napoli e l'I.A.C.P. Napoli sottoscritto il 22 aprile 2004, non sono state finalizzate per varie problematiche, tra le quali anche l'esistenza di procedure giudiziarie avviate dall'I.A.C.P. Napoli contro soggetti terzi che rivendicavano il possesso di numerose particelle catastali rientranti nel P.R.U, nonché la definizione dell'assetto patrimoniale in relazione alle strutture comunali del Polifunzionale e del plesso scolastico G. Fortunato già insistenti su tali suoli.

In tempi recenti (a partire dalla seconda metà del 2017), essendo ancora forte l'intendimento dell'Amministrazione Comunale di dare corso alle attività inerenti l'attuazione del PRU di Soccavo, il Servizio Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Napoli si è fatto parte attiva, in uno con la Regione Campania e lo I.A.C.P. Napoli, per addivenire alla conclusione delle attività tese al trasferimento dei suoli ancora in proprietà dell'Istituto e per dare corso in tempi rapidi alla realizzazione dei 124 alloggi di edilizia sociale del sub ambito 1 del PRU.

L'intensa attività tecnica ed amministrativa posta in essere ha permesso di conseguire due risultati aventi specifica rilevanza ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al già citato Accordo di Programma del 10 aprile 2007.

In primo luogo, si è addivenuto ad un aggiornamento degli accordi di cui al già citato Protocollo di Intesa del 2004 per il trasferimento dei suoli, stralciando le aree ancora oggetto di procedure giudiziarie volte alla rivendica del possesso nei confronti di terzi che hanno occupato e realizzato abusi edilizi. Tali nuovi accordi sono stati approvati dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 30 luglio 2019 ed attualmente sono in corso di finalizzazione gli atti e i procedimenti amministrativi prodromici al definitivo trasferimento di detti suoli.

In secondo luogo, in data 15 aprile 2020 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra Regione Campania e Comune di Napoli per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e Programmi di Recupero Urbano nel comune di Napoli ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000. Nell'ambito del predetto Accordo di Programma sono stati rimodulati anche i finanziamenti relativi all'intervento di realizzazione di n. 124 alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo. In particolare, i finanziamenti dell'intervento in oggetto sono stati rimodulati come indicato in **Tabella 1**.

Intervento per la realizzazione di n. 124 alloggi di nuova costruzione e urbanizzazioni primarie e secondarie nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo	€ 7.084.824,38	MIT	AdP 10 aprile 2007
	€ 5.846.387,00	Regione Campania	
	€ 2.500.000,00	ACER	
	€ 2.500.000,00	Comune di Napoli	
Ulteriore contributo per realizzazione asilo nido nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo	€ 700.000,00	Regione Campania	Fondi PRU - Modulo B
Ulteriore contributo per urbanizzazioni primarie e secondarie nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo	€ 436.018,00	Regione Campania	
<b>TOTALE FINANZIATO</b>	<b>€ 19.067.229,38</b>		

Tabella 1 – Accordo di Programma 15 aprile 2020 – Rimodulazione finanziamento.

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>  ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04      Data      10/05/2021
Pagina 6 di 23			

A conclusione del presente paragrafo è bene evidenziare che, in attuazione dell'art. 3 comma 4 della L.R. n. 1 del 18/01/2016, con Delibera di Giunta Regionale n. 226 del 18/05/2016 è stato approvato il Regolamento recante il riordino degli Istituti Autonomi per le Case Popolari con l'istituzione dell'Agenda Campana per l'Edilizia Residenziale, nonché lo Statuto della predetta Agenda. Pertanto, a far data dal gennaio 2020, l'Agenda Campana per l'Edilizia Residenziale (A.C.E.R.) è subentrata in tutti i rapporti giuridici dei disciolti Istituti, tra cui anche quelli qui richiamati e presupposti all'attuazione dell'intervento in questione.

## 2. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il presente piano urbanistico attuativo è ubicato nel quartiere Soccavo in un'area inserita nell'ambito denominato "Ambito n. 1 Rione Traiano – Soccavo" e risulta essere disciplinato dall'art. 126 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Terza – Disciplina d'Ambito del PRG del Comune di Napoli.

Secondo gli intendimenti iniziali, di cui alla citata deliberazione di Giunta Comunale n. 1360 del 5 aprile 2007, l'area di intervento per la realizzazione dei 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e annesse urbanizzazioni primarie e secondarie, veniva ad identificarsi con il perimetro originario del sub-ambito 1 del PRU di Soccavo.

Con la presente proposta di PUA, il lotto di intervento viene ridefinito così come indicato in Figura 1.



**Figura 1 – Individuazione dell'area di intervento.**

Per la ripermimetrazione dell'area di intervento si è tenuto conto dei seguenti fattori:

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>  ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		<i>Codice file</i>	REL.01
		<i>Revisione</i>	04   <i>Data</i> 10/05/2021
		Pagina 7 di 23	

- introduzione della fascia di rispetto cimiteriale, da destinarsi all'ampliamento del Cimitero di Soccavo, così come previsto dal piano cimiteriale comunale;
- indisponibilità di parte delle aree del sub-ambito 1 del PRU di Soccavo, con particolare riferimento a quelle ricomprese tra la via Catone e la linea della circumflegrea posta sul lato nord, in quanto ancora oggetto di procedure giudiziarie volte alla rivendica del possesso nei confronti di terzi che hanno occupato e realizzato abusi edilizi e, pertanto, stralciate dagli accordi per il trasferimento dei suoli.

La contrazione della superficie disponibile per l'attuazione dell'intervento ha reso necessario il reperimento di ulteriori aree per il soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche (standard) di cui al D.M. 1444/1968 e ss.mm.ii., di cui si dirà nel dettaglio nel paragrafo 3.4. Tali ulteriori aree sono state individuate in prossimità al lotto oggetto di intervento, in corrispondenza della porzione nord del previsto sub-ambito 2 del PRU di Soccavo.

## 2.1 CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento, per una superficie territoriale complessiva di 36.000,00 m<sup>2</sup>, è in definitiva costituita da due lotti distinti. Il primo, per una superficie territoriale di 29.500,00 m<sup>2</sup>, ricadente nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo, dove nel disegno di piano trovano collocazione le residenze e gran parte urbanizzazioni primarie e secondarie. Il secondo, per una superficie territoriale di 6.500,00 m<sup>2</sup>, ricadente nel sub-ambito 2 del PRU di Soccavo, dove è collocata parte residuale degli standard destinati a verde pubblico e a parcheggio pubblico, necessari a soddisfare il fabbisogno connesso all'insediamento residenziale di cui al sub-ambito 1.

Il primo lotto è compreso in un ambito urbano densamente edificato e risulta, sostanzialmente, definita nella direzione est-ovest dalla via Padula-via Tarquinio Prisco e via Pia, mentre, nella direzione nord/sud, dalla via Catone-via Simonetti, dal viale Traiano-via Adriano e dalla linea della Circumflegrea. Il secondo lotto è delimitato a nord da via Marco Aurelio ed il Viale Traiano e si estende a sud lungo le aree disponibili del sub-ambito 2, a ridosso degli insediamenti residenziali già presenti.

Nel periodo successivo al terremoto del 1980 su gran parte dell'area furono ubicati delle unità prefabbricate destinate all'accoglienza temporanea delle persone sfollate per i danni derivanti dall'evento sismico. L'area presenta ancora le urbanizzazioni provvisorie a rete derivanti da tale insediamento emergenziale, ma non sono più presenti i moduli prefabbricati né altri manufatti architettonici. La stessa si presenta attualmente incolta ed in stato di abbandono da diversi anni. La vegetazione presente è rappresentata da pochi esemplari arbustivi spontanei.

Per quanto attiene ai caratteri geo-morfologici l'ex sub ambito 1 presenta una sostanziale stabilità del suolo, dal punto di vista sismico ricade in zona sismica di 2 categoria. Il suolo presenta una permeabilità media e con presenza di falde, priva di pericolosità idraulica o da frana. L'andamento altimetrico è omogeneo con lievi variazioni altimetriche, quindi pressoché pianeggiante.

Sull'area non sussistono vincoli archeologici né paesaggistici. Parte delle aree a verde sono classificate come "verde agricolo". Parte delle aree individuate nel sub-ambito 2 sono sottoposte a tutela dal Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (delibera del comitato istituzionale n. 611/2012), per alto valore ambientale classe "Prati mediterranei subnitrofilo (incl. vegetazione mediterranea e submediterranea postcolturale)".

Tutto il quartiere di Soccavo è intensamente urbanizzato così come tutta la zona al contorno dell'ambito del PUA.

Lo stesso è servito da una linea di trasporto su ferro (Circumflegrea con le stazioni di Rione Traiano, Soccavo, Piave) mentre la stazione denominata "Rione Traiano" è distante meno di 500 m dai confini del sub ambito 1. Lo svincolo della tangenziale cittadina è posto invece ad una distanza di circa un chilometro.

Il sistema stradale esistente, integrato dal nuovo tracciato viario previsto lungo la direttrice nord-sud di progetto in particolare volto a determinare il collegamento necessario tra via Simonetti e via Adriano, si caratterizza per la creazione di una rete integrata di percorsi alternativi a quelli carrabili che attraversano il sub

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04      Data    10/05/2021
Pagina 8 di 23			

ambito longitudinalmente e trasversalmente connettendo i nuclei residenziali tra loro con le centralità esistenti e di progetto.

Nelle immediate vicinanze dell'area di intervento vi sono attrezzature di interesse pubblico di interesse a carattere urbano quale l'Università di Napoli "Federico II" con la sede di Monte Santangelo ed il Polifunzionale, situato tra via Adriano e viale Traiano, che funge da grande contenitore per funzioni socio-assistenziali, sportivo ricreative ed anche di tipo terziario commerciale.

Per maggiori dettagli, si rimanda agli elaborati di analisi di cui alla presente proposta di Piano Urbanistico Attuativo.

## 2.2 ASSETTO PROPRIETARIO DELLE AREE

L'area di intervento è individuata al Catasto Terreni – sezione Soccavo – al foglio 125.

Tutte le aree interessate risultano di proprietà pubblica. In **Tabella 2** è riportato l'attuale assetto proprietario delle aree.

In esecuzione degli accordi già richiamati al paragrafo 1.1 della presente relazione, l'ACER provvederà al trasferimento al Comune di Napoli delle particelle nn. 730, 897, 898, 899, 900, 911, 916, 917, 922, 939, 941, 950, 951, 1187, 1191, 1193, 1194, 1196, 1197, 1199 per una superficie complessiva di 20.055,00 m<sup>2</sup>. Per effetto dei sopra richiamati accordi tra le parti le particelle nn. 1192, 1195, 1198, 1200, per una superficie complessiva di 5001,00 m<sup>2</sup>, resteranno, invece, nella proprietà dell'ACER, che in ogni caso autorizza l'attuazione dell'intervento.

Le particelle di proprietà del Demanio dello Stato nn. 330 e 745, per una superficie complessiva di 3.732,00 m<sup>2</sup>, dovranno essere, infine, sottoposte a procedura espropriativa a seguito della dichiarazione di pubblica utilità conseguente la definitiva approvazione del presente Piano Urbanistico Attuativo.

DITTA	FOGLIO	P.LLA	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	ANNOTAZIONI
DEMANIO DELLO STATO	125	330	2 846,00	Da espropriare
ACER	125	726	20,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	730	2 329,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
DEMANIO DELLO STATO	125	745	886,00	Da espropriare
ACER	125	897	2 545,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	898	194,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	899	10,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	900	17,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	911	44,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	916	341,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	922	65,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	917*	700,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019) Frazionare
ACER	125	939	1625,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	941*	3725,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019) Frazionare
ACER	125	950	49,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	951	25,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1187	5,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1191	72,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1192	962,00	

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		DATI IDENTIFICATIVI		
			RELAZIONE GENERALE		
			Codice file	REL.01	
			Revisione	04	Data
				Pagina 9 di 23	

ACER	125	1193	2 396,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1194	1 413,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1195	3 500,00	
ACER	125	1196	751,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1197	807,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1198	73,00	
ACER	125	1199	2 942,00	Trasferimento al comune di Napoli (DGC n. 368/2019)
ACER	125	1200	466,00	

Tabella 2 – Assetto proprietario delle aree

### 3. IL PROGETTO DI PIANO

#### 3.1 RAPPORTO DEL PIANO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Come già evidenziato le aree in argomento sono assoggettate al Programma di Recupero Urbano ex art. 11 legge 493/93 giusta delibera di Giunta Comunale n. 5057/1997, la cui elaborazione, ai sensi della vigente Variante Generale, va condotta nel rispetto della disciplina della zona B (agglomerati urbani di recente formazione) – sottozona Ba (edilizia di impianto) nonché delle specificazioni, delle funzioni e dei limiti dimensionali di cui all'art. 126 della parte III (disciplina d'ambito) delle Norme d'Attuazione.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica è, pertanto, strutturato per conseguire la realizzazione dell'intervento di nuova edificazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e annesse urbanizzazioni primarie e secondarie di cui all'accordo di programma del 10 aprile 2007, nel pieno rispetto della disciplina del PRU qui richiamata nonché delle determinazioni dell'Amministrazione Procedente di cui alla già citata deliberazione di Giunta Comunale n. 1360/2007.

Pur variando la modalità di attuazione, correlata nel caso alla presenza del finanziamento di cui al D.M. del 16 marzo 2006, il presente Piano va comunque inteso quale elemento di concretizzazione degli obiettivi posti dal Piano Regolatore Generale relativamente alle aree comprese nel PRU di Soccavo. In particolare, quello di ridefinire il sistema di relazioni tra il quartiere ed il suo contesto più ampio, di realizzare nuovi luoghi di centralità urbana, spazi pubblici e attrezzature, di realizzare residenze integrate a strutture per la produzione di servizi sociali e culturali, conseguendo il miglioramento degli accessi al quartiere mediante una rete continua di percorsi e spazi attrezzati e valorizzando, nel contempo, il suo collegamento con la rete su ferro.

Si riportano qui di seguito le specificazioni, le funzioni e i limiti dimensionali previsti per il PRU di Soccavo dal comma 4) dell'art. 126 delle Norme di Attuazione:

- Superficie fondiaria: 80.000 m<sup>2</sup>;
- Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Volume massimo realizzabile: 285.000 m<sup>3</sup>
- Superficie per attrezzature di quartiere non inferiore a 214.000 m<sup>2</sup>;
- Superficie per viabilità 10.000 m<sup>2</sup>.

È inoltre il caso di richiamare, per la valenza assunta nel caso di specie, anche i commi 4bis) e 5) del medesimo articolo: *“4 bis) Fermo restando il dimensionamento delle attrezzature di quartiere, come riportato al punto d) del presente comma, il P.R.U. potrà modificarne la localizzazione in funzione di una organica configurazione urbanistica e prevederne una realizzazione parziale, comunque non inferiore ai minimi di legge, conseguente alla fattibilità economico-finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U. – 5) Il P.R.U. deve prevedere la destinazione ad edilizia residenziale e edilizia residenziale speciale*

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>  ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04      Data      10/05/2021
		Pagina 10 di 23	

*una quota tra il 20% e il 40% del volume massimo realizzabile conseguente alla fattibilità economica – finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U.”*

### 3.2 CONTESTO DEL PIANO

L'insediamento residenziale proposto nel presente PUA si inserisce nell'area libera compresa tra la via Catone ed il viale Traiano. Il progetto si propone principalmente di ricucire le due maglie urbane costituite dagli isolati residenziali compresi tra la via Tarquinio Prisco e la via Catone attraverso la realizzazione di fabbricati di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), con annesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La porzione urbana in cui ricade il presente piano attuativo è caratterizzata dal tessuto edilizio conseguente all'intervento "Rione Traiano" varato nel 1958 dal Ministero LL.PP. sotto la guida del Comitato di Coordinamento per l'Edilizia Popolare (CEP). La principale connotazione del tessuto urbano è una matrice compositiva ordinata sia sotto il profilo geo-morfologico sia tipologico-distributivo, massimamente secondo il progetto urbanistico originario del Prof. Arch. Marcello Canino.

L'edilizia residenziale pubblica del dopoguerra riuscì a produrre alcuni pezzi "d'autore" nonché impianti urbanistici che secondo le intenzioni dei progettisti dovevano rianneggiare l'edilizia rurale dei casali storici con l'orografia dei luoghi al fine di realizzare i quartieri della "Napoli moderna che reinterpretava il policentrismo naturale dettato dalla geomorfologia del territorio come struttura urbana discontinua e razionale a sostegno dello sviluppo della città" (cfr. *"L'edilizia residenziale pubblica a Napoli - una risorsa per la riqualificazione della città"* / Lilia Pagano).

Risposero in parte a queste caratteristiche i quartieri INA - CASA della Loggetta, del Traiano, di Soccavo, della Canzanella, tutti progettati e nati negli anni del dopoguerra. In particolare "... nel gennaio 1958 venne presentato alla stampa napoletana il progetto del nuovo quartiere Cintia a Soccavo 2, il più ampio ed articolato intervento di edilizia residenziale pubblica che, dalla fine della seconda guerra mondiale, doveva essere realizzato in Italia. La sua costruzione si inseriva organicamente in una nuova politica urbanistica varata dal Ministero dei Lavori Pubblici che mirava, finalmente, al coordinamento globale delle attività costruttive sovvenzionate dallo Stato e che, attraverso un piano nazionale, intendeva realizzare un sistema di quartieri autosufficienti sotto la guida di un Comitato di Coordinamento per l'Edilizia Popolare (CEP) ... Tra i trentuno progetti avviati quello per Napoli, affidato al prof. Marcello Canino prevedeva, in pochi anni, la realizzazione di quasi 25.000 vani con attrezzature e servizi collettivi, su di una superficie di circa 130 ettari, destinati complessivamente ad una popolazione di 24.000 persone" (cfr. *"Il quartiere Traiano di Marcello Canino - distruzione di un modello"* / Gianluca Freudiani).

Le infrastrutture e le attrezzature di quartiere saranno poi invece così deficitarie che faranno parzialmente fallire il tentativo di creare una città satellite.

Questa zona è dunque caratterizzata dalla mancanza di luoghi di socialità e di servizi così come tutta l'area di Soccavo identificata nell'ambito 1 del PRG. Difatti la Variante al PRG per le aree del P.R.U. di Soccavo, a fronte di una superficie fondiaria di 80.000 mq, prevede una superficie destinata ad attrezzature pari a non meno di 214.000 mq destinata a colmare il deficit di standards che tutto il quartiere di Soccavo presenta.

L'area oggetto dell'intervento di natura residenziale denuncia un evidente carattere residuale ancorché risulti essere compresa in un contesto denso, appunto a prevalente destinazione residenziale e ben urbanizzato, rivelando tuttora ancora i sommessi segni ed i tracciati dei percorsi pedonali interni connessi al suo utilizzo quale campo adibito ad abitazioni d'emergenza nella circostanza dell'immediato post-terremoto '80.

L'insieme del terreno spianato, incolto ed in stato di abbandono, degli interventi contigui di edilizia pubblica realizzati fino agli anni '70 tuttora confinati in uno spazio urbano indefinito, senza centralità, bloccato da spazi interclusi e/o abusivamente occupati e impedito da collegamenti stradali non conclusi, conferiscono al contesto una condizione di tangibile degrado ed un evidente senso di indeterminatezza e di non appartenenza.

Le analisi hanno evidenziato sostanzialmente le seguenti evidenti principali criticità:

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>  ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04   Data 10/05/2021
		Pagina 11 di 23	

- mancanza di centralità urbana;
- aree degradate, in stato di abbandono e/o intercluse da occupazioni abusive;
- assenza nei rioni “popolari” e/o di edilizia agevolata limitrofi, di attività e di spazi d’incontro e di valorizzazione sociale, di negozi e altre attrezzature necessarie; il carattere monofunzionale residenziale e l’assenza di centralità e/o di relazioni con l’intorno hanno accentuato un processo continuo di auto - marginalizzazione;
- mancanza di collegamenti nel senso longitudinale nord-sud e della definizione del prolungamento del tratto stradale di via Catone interno al lotto residenziale esistente sul confine a est;
- ostruzione su tutto il fronte nord per la presenza di un muro abusivo terminale.

La compresenza sul lotto d'intervento sub-ambito 1 ovvero al suo contorno delle condizioni limitative e vincolanti quali: la fascia di rispetto in relazione alla zona cimiteriale ad est, la presenza del notevole collettore fognario "Palmentiello" insistente sul lato longitudinale ovest, la linea ferroviaria della Circumflegrea a nord, la costruenda tratta ferroviaria interrata Soccavo - Monte Sant'Angelo a cura della SEPSA, tangente sul confine sud del lotto (in dipendenza del vincolo di rispetto m 30 delle distanze ferroviarie e connessa zona di asservimento di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980), in uno alla ulteriore riduzione altresì delle aree disponibili di cui si è riferito al paragrafo 2 innanzi precisato, hanno condizionato evidentemente le scelte e le disposizioni progettuali, fino a costituire, esse stesse, imprescindibili spiegazioni circa le scelte dell'impianto urbano ed architettonico proposto.

### 3.3 OBIETTIVI DEL PIANO

In linea con le previsioni della variante generale di PRG, il sub-ambito 1 del PRU di Soccavo propone una sistemazione in cui il nuovo insediamento residenziale si integra in un contesto dove sono previsti un nuovo parco pubblico, aree scoperte per la socialità, nuove attrezzature collettive e parcheggi pubblici.

In esecuzione dell'Accordo di Programma del 10/04/2007 in quest'area sono previsti interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori assoggettati a procedure esecutive di sfratto.

Appare opportuno soffermarci brevemente sulla definizione di alloggio sociale che il Ministero Infrastrutture, in attuazione della Legge n. 9/2007 e della decisione della Commissione Europea 2005/842/CE, definisce all'art. 1 comma 2 del D.M. 22 aprile 2008 quale “ ... unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato”.

Il perseguimento della maggiore coesione e inclusione sociale ed in definitiva del miglioramento generale della qualità della vita sociale non può, nel contempo, ritenersi disgiunto dal raggiungimento dello scopo di una qualità urbana ed architettonica in coerenza ai principi della sostenibilità ambientale e della eco-compatibilità.

L'edilizia residenziale sociale ha l'obiettivo di garantire una più ampia offerta di alloggi di qualità, a canone convenzionato, per tutte quelle categorie sociali di cittadini che, seppur fuori dai meccanismi di accesso all'edilizia residenziale pubblica, tuttavia non hanno adeguata capacità economica per trovare nelle proposte del mercato immobiliare soddisfazione al proprio fabbisogno abitativo; tutto ciò nel tentativo altresì di costituire una risposta articolata che vede l'affermazione del concetto di casa inteso come insieme integrato "abitazione-servizi".

Scopo primario è quello di favorire un "mix sociale" prevedendo comparti abitativi caratterizzati, oltre che dalla quelli presenti in loco di edilizia convenzionata agevolata, anche da differenti regimi contrattuali di locazione conseguibili attraverso l'Housing Sociale di cui ai paragrafi precedenti.

In particolare, ancora, l'A.d.P. 10/04/2007 disponeva peraltro che l'intervento costruttivo dovesse comprendere “... caratteristiche sperimentali orientate alla riduzione del consumo energetico e/o all'utilizzo di materiali e tecniche di bio-edilizia, al fine di rendere l'intervento costruttivo sostenibile dal punto di vista ambientale”

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		<i>RELAZIONE GENERALE</i>	
		<i>Codice file</i>	REL.01
		<i>Revisione</i>	04 <i>Data</i> 10/05/2021
		Pagina 12 di 23	

Si è ricercata una configurazione, sia a scala urbana sia a quella architettonica, che fosse coerente, nella tutela delle caratteristiche geomorfologiche del sito, con le caratteristiche dell'area assegnata, compatibile con le matrici compositive proprie del contesto e con l'insieme delle condizioni vincolanti come innanzi evidenziate.

La soluzione adottata tende a:

- favorire l'orientamento a sud degli organismi abitativi, verso il fronte principale di accesso dalla via Adriano pensato con funzioni di piazza urbana, in parte contornata da alberi e da zone a giardino, quale luogo nodale d'incontro pubblico volto alla socialità ed alla valorizzazione culturale con l'inserimento auspicabile di alcuni interventi artistici a testimonianza del processo sperimentale in atto e della riconoscibilità del luogo;
- consentire il collegamento e la continuità spaziale dell'area del lotto e.r.p. posto ad est rispetto alla via Catone interna ammettendo, sul fronte nord stesso, un blocco edilizio "asilo nido" con tipologia circolare quale quinta di riqualificazione spaziale in stretto dialogo estetico-formale con la via Simonetti;
- definire una zona a verde attrezzato quale luogo centrale dell'area residenziale, destinato a gioco bambini ed a spazio di intrattenimento, posto in stretta relazione con gli edifici che lo circondano e con un corpo edilizio adibito a bar che si pone in corrispondenza del tratto stradale del prolungamento interno di via Catone;
- determinare l'inserimento degli edifici in linea secondo una giacitura est-ovest meglio rispondente alle necessità imperanti di contenimento dei consumi energetici, in stretto rapporto con zone a verde le cui peculiarità tendono a relazionarsi in modo complementare con la presenza stessa degli edifici in linea e.r.p.; gli edifici sono tra loro connessi, oltre che dalle zone a verde pertinenziali, da una strada laterale ad est di accesso veicolare e da un percorso pedonale secondo l'asse nord-sud da cui si dipartono i percorsi di accesso alle unità residenziali secondo un sistema gerarchico ben definito;
- ricucire le due maglie urbane costituite dagli isolati residenziali dei lotti compresi tra la via Tarquinio Prisco e la via Catone, con il mantenimento della continuità spaziale e degli attuali scorci-invasi nella direzione est-ovest risultanti tra le facciate ad angolo ottuso degli edifici esistenti, con riduzione dell'impatto con le forme del paesaggio contenendo l'altezza dei volumi del costruito;
- mantenimento della massima permeabilità dell'area con la modellazione di consistenti aree a verde e di un sistema misurato e gerarchizzato dei collegamenti pedonali interni, differenziati per dimensioni, alberature e tipi di pavimentazioni drenanti e tessiture superficiali diversificate e con l'innesto di zone di parcheggio a raso con pavimentazione a geocelle, il tutto compatibilmente con le necessarie assicurazioni in tema di accessibilità dei fabbricati da parte dei mezzi di emergenza e di soccorso, nonché per gli stessi interventi di manutenzione.

### 3.4 SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA

La soluzione progettuale proposta, descritta nella presente relazione e negli elaborati grafici a corredo, si articola come appresso riportato:

- realizzazione di n. 5 edifici di edilizia residenziale sociale, con annesse attività commerciali private (tra cui un locale da destinare a bar/attività culturali) e parcheggi pertinenziali a raso;
- realizzazione di nuova viabilità di accesso pubblica e privata;
- realizzazione di un asilo nido;
- realizzazione di parco pubblico, con interventi di riforestazione urbana, sistemazione dell'area a verde attrezzato con inserimento di percorsi ciclo-pedonali e aree gioco;
- realizzazione di un parcheggio pubblico;
- realizzazione di una piazza pubblica.

Elemento di forte rilievo del disegno di Piano è strada di collegamento tra via Simonetti e Via Adriano, rispondente all'esigenza di riconnettere il sistema dei percorsi alla stazione ferroviaria denominata "Traiano" che acquisisce infatti, con il ridisegno dei tracciati e degli spazi verdi, la centralità e la visibilità necessarie.

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		<i>Codice file</i>	REL.01
		<i>Revisione</i>	04 <i>Data</i> 10/05/2021
		Pagina 13 di 23	

Tale collegamento stradale, data la misura contenuta del lotto e per le condizioni limitative interne/esterne innanzi precisate, non poteva essere assunto quale tema centrale caratterizzante l'impianto generale dell'insediamento a prevalente destinazione residenziale, pena l'impossibilità materiale circa il corretto e compatibile inserimento degli edifici stessi; posto com'è sul confine est del lotto, detto collegamento stradale consente peraltro l'importante completamento della strada interna di via Catone connettendo i due insediamenti urbani senza soluzione di continuità.

L'asilo nido previsto su via Simonetti determina una nuova centralità quale servizio rilevante all'interno del quartiere ed inoltre, risultando vicino alla stazione "Traiano", ne valorizza la funzionalità di quest'ultima assumendone il beneficio per una maggiore accessibilità anche da altre zone del quartiere sia mediante la linea della Circumflegrea sia attraverso il neo-tracciato viario di collegamento tra la via Adriano e via Simonetti.

La previsione di una pista ciclabile che da via Simonetti si collega attraverso un percorso sinuoso ai margini ovest del lotto di intervento al parco attrezzato di progetto, prospiciente via Adriano, caratterizzano altresì l'idea progettuale nella diversificazione dei collegamenti.

La dotazione di infrastrutture urbane è integrata, infine, dalla realizzazione nell'area di forma rettangolare regolare individuata nel sub-ambito 2 - compresa nei pressi di via Marco Aurelio e viale Traiano e in linea d'aria posta a 500 m dalla Università di Monte Sant'Angelo - di un'area destinata a verde pubblico e di un'altra sistemata a parcheggio pubblico a raso.

Le aree di parcheggio pubbliche a raso saranno realizzate con pavimentazioni drenanti e opportunamente ombreggiate e schermate mediante siepi e alberature. In dipendenza del reperimento di ulteriori risorse finanziarie potrà essere valutata la possibilità di prevedere autorimesse interrato.

Completa il tutto la riqualificazione della viabilità esistente di via Catone (in parte) e di via Tarquinio Prisco.

Elemento centrale del Piano proposto resta, tuttavia, la dotazione di Edilizia Residenziale Sociale. L'insediamento residenziale è articolato su cinque unità. Quattro edifici in linea ed uno a torre. I primi due edifici in linea trovano collocazione in prossimità di via Adriano interponendo un piccolo parco pubblico. Poi vi è una serie di parcheggi pertinenziali a raso dopodiché trovano posto tre edifici, due in linea ed uno a Torre, in prossimità di via Simonetti con interposto l'asilo nido prospiciente la via stessa. I quattro in linea presentano una giacitura che risulta trasversale rispetto ai lati lunghi dell'area, secondo un andamento per linea spezzata ricorrente nel disegno del quartiere Rione Traiano. Il quinto fabbricato, localizzato al centro dell'area di intervento, rompe l'omogeneità spaziale del lotto e con la propria configurazione a torre si rimarca come emergenza urbana nell'insieme alle altre presenti in zona. L'edilizia proposta ben si inserisce nel contesto preesistente che rileva la presenza di ambedue le suddette tipologie edilizie.

Al piano terra dei fabbricati, in conformità a quanto disposto dalla D.G.R. n. 279/2019, è prevista la dotazione di spazi ad uso pubblico in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva dell'edificio, per la creazione di un sistema-servizi, ovvero di servizi integrativi all'abitare volti a determinare relazioni tra gli assegnatari, senso di comunità e di condivisione di spazi e attività. Tali dotazioni di interesse comune consentiranno di offrire ai residenti luoghi di incontro e di socializzazione collegando attività a scala urbana ed altre rivolte alla sola residenza, legate tra loro da una tematica comune. In particolare il sistema-servizi saranno articolati in: servizi abitativi collaborativi (ovvero spazi, locali e dotazioni destinate in modo prevalente ai nuovi residenti che potranno utilizzarli per organizzare attività comuni e per il tempo libero), servizi locali e urbani (erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali sono servizi diurni per bambini e adolescenti per attività ricreative e di aggregazione con spazi/laboratori artistici ed artigianali e spazi per eventi culturali), servizi commerciali (piccole attività produttive artigianali o imprese sociali).

Particolare attenzione è stata posta ovviamente all'approccio passivo ed impiantistico degli edifici classificati Nzeb ai fini del massimo possibile contenimento dei consumi energetici nonché alla sostenibilità ambientale anche per l'adozione dei criteri CAM sulle modalità costruttive ed impiego dei materiali e sistemi impiantistici.

	<p style="text-align: center;">PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</p> <p style="text-align: center;">ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		<i>Codice file</i>	REL.01
		<i>Revisione</i>	04   <i>Data</i> 10/05/2021
		Pagina 14 di 23	

Negli spazi restanti al piano terra degli edifici sono previsti negozi di vicinato, per modeste attività compatibili con il sistema residenziale, quale elemento di completamento e di attrazione a supporto della fruizione degli ampi spazi pubblici previsti. Le funzioni residenziali e commerciali risultano connesse dagli ampi spazi pubblici attrezzati presenti, volti fortemente alla socializzazione e allo sviluppo alle iniziative culturali e artistiche.

Il tutto integrato per curare il valore architettonico della piazza arricchendola con porticati e pergolati. Le dimensioni e pavimentazioni dei percorsi pedonali sono trattati secondo un sistema gerarchico, con attenzione alla comodità e sicurezza, anche nel senso della gradevolezza e facilità di fruizione, usando materiali drenanti e tessiture diversificate che ne favoriscano la distinzione visiva delle diverse funzioni.

Le infrastrutture primarie garantiscono un maggiore benessere abitativo con una previsione in sede progettuale di:

- ombreggiature nelle zone destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli con gradevoli piazzole giardino ed almeno il 10 % dell'area lorda del parcheggio deve essere costituita da alberature idonee con siepi schermanti di altezza non inferiore ad 1 m per il perimetro dell'area;
- raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche e rete di irrigazione aree a verde pubblico;
- aree di stoccaggio materiali e gestione dei rifiuti domestici con la previsione di aree apposite destinate ad accogliere le strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti, fino alla possibilità di prevedere impianti di compostaggio;
- nelle aree pertinenziali residenziali sono previsti piccoli ecosistemi piantumati secondo gli indirizzi della bioclimatica, previsione di sistema di raccolta dell'acqua piovana da riutilizzare per la ricarica degli sciacquoni dei water e per l'innaffiamento delle aree verdi; dotazione di un arredo che renda possibili momenti di sosta e attrezzature gioco bambini e anziani.

Attenzione si pone sulla riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità dei suoli dove è previsto una superficie territoriale permeabile, al netto della viabilità esistente, non inferiore al 60 % della superficie di progetto, non meno del 30 % della superficie del lotto a verde, non meno del 40 % della superficie a verde disponibile alla copertura arborea.

### 3.5 OPERE A VERDE

Il progetto del verde è finalizzato ad un corretto impiego di specie arboree e arbustive al fine di massimizzare i benefici forniti dalle aree verdi (servizi ecosistemici) e ridurre i costi derivanti da problematiche gestionali, manutentive e fitosanitarie.

La scelta del materiale vegetale e il progetto di messa a dimora è stato preceduto da un'attenta valutazione dei seguenti fattori:

- parametri climatici e edafici (esigenze ecologiche); le specie arboree scelte rientrano nella Fascia climatica dell'Oleastro e del Carrubo e in quella del Leccio ed in minore misura nella Fascia della Roverella e della Rovere (cfr. Progetto Qualiviva – Azione 8, Linee Guida Locali: scelta del materiale vivaistico in funzione della località geografica. Elenco delle specie introducibili);
- adattabilità all'ambiente urbano (tolleranza alle condizioni del suolo, ai patogeni e agli stress abiotici e alle problematiche che possono emergere all'uso della specie in ambiente urbano);
- carattere ornamentale (epoca di fioritura, colore dei fiori e delle foglie);
- normativa esistente (Decreto 10 marzo 2020 - Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde).

Sono state analizzate preliminarmente le superfici delle aree verdi progettate (aiuole tra edifici, aiuole al margine della pista ciclabile, aiuole al margine dei parcheggi, parco urbano, ecc.), le dimensioni degli alberi e degli

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI		
		RELAZIONE GENERALE		
		Codice file	REL.01	
		Revisione	04	Data
Pagina 15 di 23				

arbusti nelle condizioni di massimo sviluppo, la distanza da strade, edifici e/o muri di confine al fine di consentire un normale sviluppo epigeo ed ipogeo delle piante.

La scelta delle nuove piante da porre a dimora è stata pertanto preceduta dalle analisi sulle caratteristiche ambientali dell'area e sugli spazi messi a disposizione nel progetto urbanistico-architettonico.

In totale sono state selezionate 21 specie arboree e 12 specie arbustive, per ogni specie arborea è stata realizzata una scheda sintetica che elenca le caratteristiche botaniche, agronomiche e ambientali e numero di individui da impiantare nell'area di progetto.

ELENCO SPECIE ARBORE								
	Specie	Famiglia	origine	chioma	N. sub-1	N. sub-2	N.tot	preesistenti
III - IV GRANDEZZA	<i>Pyrus calleryana chanticleer</i>	Rosaceae	esotica	decidua	33		33	
	<i>Olea europaea</i>	Oleaceae	autoctona	sempreverde	21		21	
	<i>Acer campestre</i>	Aceraceae	autoctona	decidua	18	16	34	
	<i>Ligustrum lucidum</i>	Oleaceae	naturalizzata	sempreverde	12		12	
	<i>Cercis siliquastrum</i>	Fabaceae	autoctona	decidua	11		11	
	<i>Chamaerops humilis</i>	Arecaceae	autoctona	sempreverde	6		6	
	<i>Clerodendrum trichotomum</i>	Verbanaceae	esotica	decidua	6		6	
	<i>Magnolia x soulangeana</i>	Magnoliaceae	esotica	decidua	6		6	
	<i>Ceratonia siliqua</i>	Caesalpiniaceae	autoctona	sempreverde	6		6	
	<i>Lagerstroemia indica</i>	Lythraceae	esotica	decidua	5		5	
I - II GRANDEZZA	<i>Prunus subhirtella 'autumnalis'</i>	Rosaceae	esotica	decidua	4		4	
	<i>Fraxinus oxycarpa</i>	Oleaceae	autoctona	decidua	6	8	14	
	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Sapindaceae	naturalizzata	decidua		4	4	3
	<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnoliaceae	esotica	sempreverde	2		2	
	<i>Quercus ilex</i>	Fagaceae	autoctona	sempreverde	2	6	8	
	<i>Cinnamomum canphora</i>	Lauraceae	esotica	sempreverde	1		1	
	<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgoaceae	esotica	decidua	1	2	3	
	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Magnoliaceae	esotica	decidua	1		1	
	<i>Platanus x acerifolia</i>	Platanaceae	autoctona	decidua		3	3	3
	<i>Quercus robur</i>	Fagaceae	autoctona	decidua		2	2	
	<i>Quercus frainetto</i>	Fagaceae	autoctona	decidua		2	2	
	<b>TOTALE ALBERI</b>					<b>141</b>	<b>43</b>	<b>184</b>
ELENCO SPECIE ARBUSTIVE								
	Specie	Famiglia	origine	chioma	N. sub-1	N. sub-2	N.tot	preesistenti
	<i>Pittosporum tobira</i>	Pittosporaceae	naturalizzata	sempreverde	380		380	
	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Oleaceae	esotica	sempreverde	314		314	
	<i>Laurus nobilis</i>	Oleaceae	autoctona	sempreverde	70		70	
	<i>Viburnum tinus</i>	Caprifoliaceae	autoctona	sempreverde	44	60	104	
	<i>Nerium oleander</i>	Oleaceae	autoctona	sempreverde	41	150	191	
	<i>Phillyrea angustifolia</i>	Oleaceae	autoctona	sempreverde	40		40	
	<i>Lavanda angustifolia</i>	Lamiaceae	autoctona	sempreverde	29		29	
	<i>Rosmarinum officinalis</i>	Lamiaceae	autoctona	sempreverde	24		24	
	<i>Juniperus horizontalis</i>	Cupressaceae	esotica	sempreverde	8		8	
	<i>Cotoneaster lacteus</i>	Rosaceae	esotica	sempreverde	6		6	
	<i>Spiraea cantoniensis</i>	Rosaceae	esotica	decidua	5		5	
	<i>Wisteria sinensis</i>	Fabaceae	esotica	decidua	2		2	
<b>TOTALE ARBUSTI</b>					<b>963</b>	<b>210</b>	<b>1173</b>	
<b>TOTALE PIANTE</b>					<b>1104</b>	<b>253</b>	<b>1357</b>	

Si tratta di una gamma di specie di elevato valore ornamentale e ottima adattabilità al clima mediterraneo e dalle contenute esigenze idriche. Se da un lato si è cercato di privilegiare specie vegetali autoctone e rustiche (Decreto 10 marzo 2020 del MATT) (58% degli esemplari arborei e 39% degli esemplari arbustivi), da un altro punto vista la scelta di utilizzare anche specie esotiche (33% degli esemplari arborei e 29% degli esemplari arbustivi) si è basata sulla valutazione della loro adattabilità alle condizioni dell'ambiente urbano, sia per l'ampia diffusione nelle aree

	<p style="text-align: center;">PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</p> <p style="text-align: center;">ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04
Pagina 16 di 23			

verdi pubbliche e private delle maggiori città Italiane, nella città di Napoli e nella Regione Campania. Sono state scelte anche specie non autoctone ma naturalizzate (9% degli esemplari arborei e 33% degli esemplari arbustivi), ovvero di comprovato adattamento alle condizioni pedoclimatiche dell'area.

Le scelte vegetazionali si sono orientate quindi verso specie in grado di sopportare le difficili condizioni climatiche peculiari di ambienti densamente urbanizzati ed in grado di sopportare i periodi di intensa calura estiva e i lunghi periodi di siccità che sempre più frequentemente si manifestano. Seguendo tale criterio, ed in relazione alle limitazioni presenti nelle diverse aree verdi progettate, sono stati individuati in prevalenza alberi terza grandezza e piccoli alberi (IV grandezza), destinando quelli di seconda e prima grandezza alle aree dove maggiore è la disponibilità di superficie aerea e radicale e minori sono i conflitti con le infrastrutture (nelle aree verdi del sub-ambito 2 e nelle aiuole con superficie maggiore nel sub-ambito 1). La scelta delle specie vegetali si propone di enfatizzare la variabilità biologica e strutturale del nuovo spazio verde a vantaggio di biodiversità e resilienza su scala locale. Si è inoltre avuto cura di mantenere un opportuno equilibrio tra sempreverdi e caducifoglie, tra specie a fioriture vistose e non vistose, tra entità con chiome contratte e chiome espanse.

**Nel sub-ambito 1** le aree verdi adiacenti e limitrofe alla pista ciclabile (comprese le alberature e le siepi per l'ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio e quelle che circoscrivono l'Asilo) che da via Simonetti (a Nord) si collegano al parco attrezzato (a Sud) prospiciente via Adriano, andranno a formare un corridoio ecologico dove gli esemplari arborei ed arbustivi costituiranno la base per la costruzione di una rete ecologica, che potrà essere ampliata attraverso futuri interventi relativi ad infrastrutture a verde, in ambiti limitrofi che attualmente riversano in uno stato di abbandono e/o di degrado. Gli interventi di messa a dimora delle specie arboree nel sub-ambito 1 (in particolare nel parco attrezzato a Sud) potranno, inoltre, connettere le alberature presenti lungo viale Traiano e quindi all'area prevista nel sub-ambito 2.

Sempre nel sub-ambito 1 al confine Nord con Via Simonetti è prevista una siepe/barriera verde costituita da esemplari di alloro (*Laurus nobilis*) di diversa altezza con funzione protettiva (dalle polveri e dai rumori della strada asfaltata e dalla vicina via ferrata). Saranno realizzate, inoltre, nelle aiuole ai margini della viabilità principale, dei piccoli avvallamenti di terreno drenante con specie vegetali adatte per la formazione di *raingardens* dove l'acqua proveniente dal manto asfaltato viene filtrata dagli agenti inquinanti e rilasciata gradualmente per convergere poi nel sistema idrico.

**Nel sub-ambito 2** è previsto un parco pubblico in cui gli interventi di forestazione urbana sono indirizzati ad aumentare la biodiversità e naturalità dell'area (costituita attualmente da un'ampia area incolta e degradata<sup>1</sup> con pochi esemplari arborei da preservare) per garantire ed ampliare l'erogazione di quei servizi ecosistemici utili e necessari al miglioramento della qualità della vita in un ambito urbano fortemente antropizzato e in parte degradato come quello di Soccavo.

Si tratta di interventi di piccoli interventi di forestazione (costituiti da alberi di prima seconda e terza grandezza in gran parte autoctoni che da arbusti) con soluzioni NBS (*Nature based Solutions*) che intendono estendere i benefici degli alberi in aree dove non è possibile creare spazi verdi classici o veri e propri boschi urbani. Le nuove aree verdi alberate, infatti, sono progettate tenendo in considerazione il loro inserimento nel sistema urbano esistente.

Gli spazi verdi progettati nel sub-ambito 2 sono costituiti da nuclei arboreo-arbustivi che potranno in futuro essere integrati con ulteriori piantagioni una volta raggiunta la maturità fisionomica, così da poter diventare a pieno titolo un elemento integrato della rete di spazi verdi dell'Ambito 1 (Rione Traiano-Soccavo) e assumere un ruolo per la connessione ecologica futura con altre aree attualmente in stato di degrado.

In conclusione gli interventi previsti nei due sub-ambiti sono entrambi mirati al miglioramento del sequestro di carbonio, alla mitigazione dell'inquinamento (atmosferico e acustico), alla conservazione/incremento della

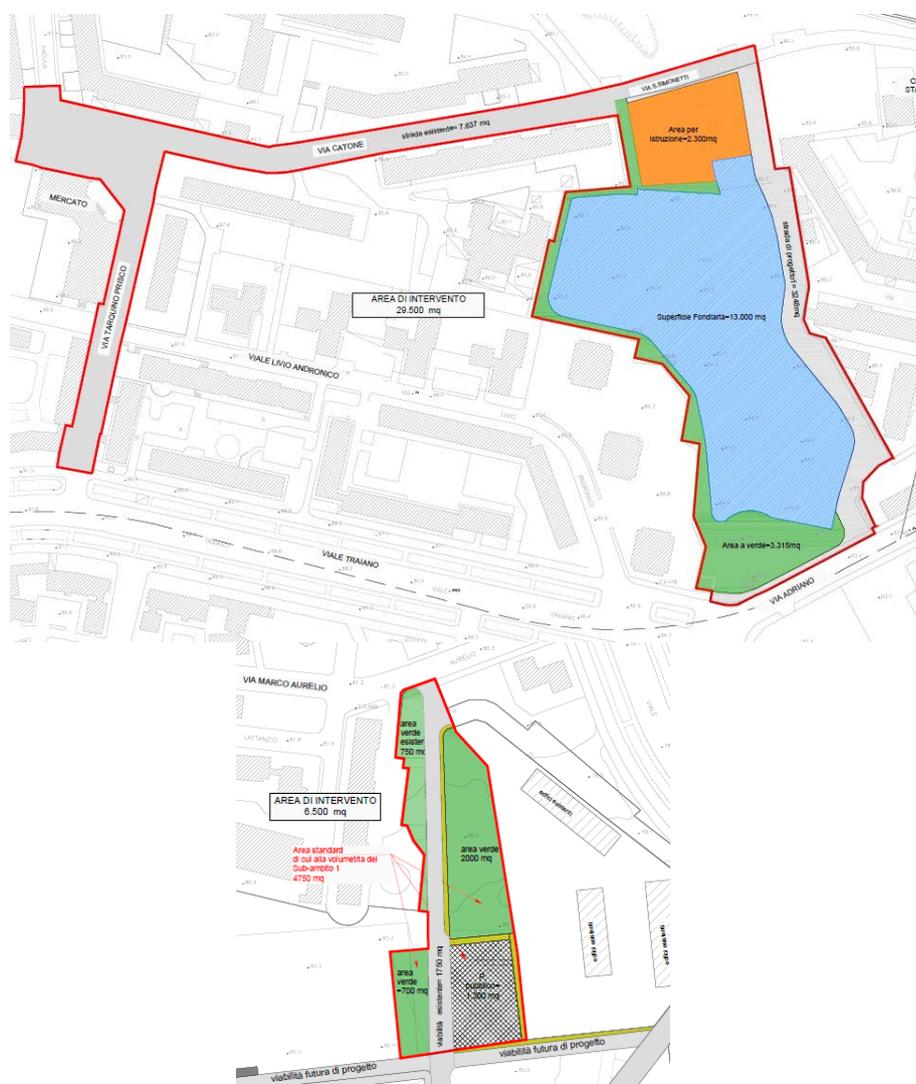
<sup>1</sup> Classificata attualmente come Prati mediterranei sub nitrofilii nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche della Regione Campania: *Formazioni subantropiche a terofite mediterranee che formano stadi pionieri su suoli ricchi in nutrienti influenzati da passate pratiche colturali o pascolo intensivo. Si tratta di formazioni ruderali più che di prati pascoli.*

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>  ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04      Data    10/05/2021
		Pagina 17 di 23	

biodiversità e alla connettività ecologica, alla termoregolazione/comfort termico, al miglioramento del drenaggio urbano, all'aumento di Habitat per specie animali e vegetali, al benessere psico-fisico, all'educazione outdoor, alla ricerca ambientale, all'incremento della resistenza e resilienza della città, all'aumento della qualità estetica del paesaggio.

### 3.6 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

In Figura 2 è riportato uno stralcio della Tavola EG.01 recante la zonizzazione morfologica-funzionale del presente di Piano Urbanistico Attuativo, così come determinata a valle del dimensionamento funzionale della soluzione progettuale proposta, condotto nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente di cui al paragrafo 3.1.



**Figura 2 – Zonizzazione morfologica-funzionale del Piano.**

Nella Tabella 3 seguente è riportata la sintesi dei dati dimensionali del piano.

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione 04	Data 10/05/2021
		Pagina 18 di 23	

DIMENSIONAMENTO DI PIANO				
DESTINAZIONE FUNZIONALE		TOTALE	SUB-AMBITO 1	SUB-AMBITO 2
SUPERFICIE TERRITORIALE	[mq]	36 000	29 500	6 500
SUPERFICIE FONDIARIA	[mq]	13 000	13 000	0
SUPERFICIE STANDARD	[mq]	10 365	5 615	4 750
STRADE ESISTENTI DA RIQUALIFICARE	[mq]	9 387	7 637	1 750
STRADA DI PROGETTO	[mq]	3 248	3 248	

Tabella 3 – Sintesi dati dimensionali del piano.

Per una superficie fondiaria di 13.000 m<sup>2</sup>, considerato che l'indice di fabbricabilità fondiario massimo è pari a 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (cfr. paragrafo 3.1), nella presente proposta di PUA, si ha che **la volumetria massima ammissibile è pari a 45.500 m<sup>3</sup>**, mentre quella di progetto è stata assunta a mc 44.683, pari ad un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,44 mc/mq, di cui di residenziale saranno mc 39.161.

Il comma 3 dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 recita "Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)".

Nel caso di specie, atteso che è prevista la realizzazione per alcuni dei corpi di fabbrica di attività commerciali e servizi collettivi, si assume quale consumo volumetrico teorico il valore di 100 mc/ab per i fabbricati denominati A, C, E e bar, mentre per i fabbricati denominati B e D si assume quale consumo volumetrico teorico il valore di 80 mc/ab, il tutto come esplicitato in tabella.

	VOLUME (MC)	ABITANTI (100 MC)	ABITANTI (80 MC)
EDIFICIO A	10168	102	-
EDIFICIO B	9860	-	123
EDIFICIO C+BAR	14229	142	-
EDIFICIO D	4791	-	60
EDIFICIO E	5635	56	-
<b>TOTALI</b>	<b>44683</b>	<b>483</b>	

Tabella 4 – Calcolo degli abitanti.

Ciò posto il numero teorico di abitanti insediabili è pari a 483 unità.

Per il combinato disposto dal D.M. 1444/1968 e dalla Legge Regionale Campania n. 14 del 20.03.1982 la dotazione minima di standard urbanistici è pari a 20 m<sup>2</sup>/ab, ripartita di norma come appresso indicato:

- a) 5,00 m<sup>2</sup> di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- b) 2,50 m<sup>2</sup> di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre;
- c) 10,00 m<sup>2</sup> di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l'esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) 2,50 m<sup>2</sup> di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765), tali aree – in casi speciali – potranno essere attribuite su diversi livelli.

Nella Tabella è riportato il calcolo delle superfici minime da destinare a standard raffrontate con quelle previste nella presente proposta di piano.

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04      Data      10/05/2021
		Pagina 19 di 23	

		SUPERFICIE STANDARD URBANISTICI				Rapporto	
		D.M. 1444/1968 - Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14 (20 mq/ab.)					
		Sup. minima	Superfici di piano				Rapporto
Totale	Sub-Ambito 1		Sub-Ambito 2				
	[-]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[%]	
ABITANTI TOTALI	483						
<b>SUPERFICIE TOTALE STANDARD</b>		9 660	10 365	5 615	4 750	107%	
<b>ISTRUZIONE (25%)</b>		2 415	2 300	2 300	0	95%	
<b>INTERESSE COMUNE (12,5%)</b>		1 207	0	0	0	0%	
<b>SPAZI PUBBLICI PARCO (50%)</b>		4 830	6 765	3 315	3 450	140%	
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (12,5%)</b>		1 208	1 300	0	1 300	107%	

**Tabella 5 – Calcolo delle superfici minime da destinare a standard.**

Il dimensionamento di piano proposto soddisfa la dotazione minima di standards urbanistici prescritto dalla normativa statale e regionale.

Le attività individuate sono integrative di quelle già esistenti nella zona ed attigue all'area di interesse del PUA. In particolare si rileva la presenza del Polifunzionale di Soccavo che sviluppa una superficie utile di oltre 33.300 mq e che funge da grande contenitore per numerose attrezzature di interesse collettivo. Lo stesso infatti ospita, oltre agli uffici pubblici comunali ed uffici e sedi di società partecipate, anche varie attività terziarie e commerciali, attività sportive con palestre e campi di basket e pallavolo, ristorazione e numerose attività culturali e sociali e, di recente, vi è stata altresì trasferita la Caserma dei Carabinieri territorialmente competente.

Per questo motivo la scelta delle attrezzature da allocare si è orientata nel senso di privilegiare funzioni tali da consentire una migliore vivibilità dell'ambito in cui è ubicato il nuovo insediamento residenziale, integrando la dotazione scolastica con la realizzazione di una nuova struttura progettata fin dalla sua origine quale nido pubblico, di cui il quartiere è privo, essendo le poche strutture esistenti ricavate in spazi scolastici già esistenti.

La progettazione condotta ha cercato di dedicare adeguati spazi a stalli di parcheggio pubblico che potranno poi essere integrati da altri da realizzarsi nelle aree del sub ambito 1 attualmente stralciate dal progetto, stante la loro non disponibilità. Soprattutto si sono destinate ampie aree a verde pubblico sia al fine di limitare il complessivo consumo di suolo al minimo necessario e sia per aumentare il rapporto di permeabilità delle aree del sub ambito 1 oltre quello strettamente richiesto dalla normativa vigente.

In definitiva il dimensionamento di piano proposto soddisfa la dotazione minima di standard urbanistici garantendo un margine superiore ai limiti di legge. L'articolazione degli stessi è in linea con quanto indicato dalla norma, tenuto anche conto che si è preferito dotare le aree principalmente di aree verdi attrezzate, anche mediante interventi di riforestazione urbana, dato che le attrezzature di interesse comune saranno previste negli altri sub-ambiti del PRU di Soccavo.

Il piano prevede, altresì, la realizzazione di oltre 5.010 mq di parcheggi pertinenziali a raso, per le residenze, le attività commerciali e l'asilo nido, per un complessivo di 177 posti auto pertinenziali. Tale valore è adeguato rispetto al minimo da norma, di cui alla legge n. 122 del 24.03.1989 che prevede parcheggi pertinenziali nella misura di almeno 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup>. Considerato nel caso di specie che la volumetria complessiva prevista, comprensiva dell'asilo nido, è pari a 46.814 m<sup>3</sup>, la superficie minima da destinare a parcheggi è pari a 4.681.

Sono, altresì, previsti 49 posti auto pubblici a standard individuati nelle aree di cui al sub-ambito 2 e ulteriori 15 posti auto pubblici lungo la sede stradale di progetto di collegamento tra via Adriano e via Simonetti. In definitiva, pertanto, la dotazione complessiva di posti auto a raso previsti in progetto è pari a 241.

### **3.7 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA IN RELAZIONE AGLI ALTRI INTERVENTI PREVISTI NEL PRU**

Quanto previsto dal comma 4 e successivi dell'art. 126 delle NTA, in merito alle funzioni ed ai limiti dimensionali relativi alla porzione delle aree comprese nell'ambito e assoggettate al Programma di Recupero Urbano (PRU) di Soccavo, è stato già richiamato al paragrafo 3.1 della presente relazione illustrativa.

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		<i>RELAZIONE GENERALE</i>	
		<i>Codice file</i>	REL.01
		<i>Revisione</i>	04   <i>Data</i> 10/05/2021
		Pagina 20 di 23	

Con il presente paragrafo si vogliono, pertanto, evidenziare, ai fini della verifica di ammissibilità della proposta di piano, i rapporti dimensionali tra il PUA in oggetto e i PRU dei rimanenti sub-ambiti 2, 3 e 4, in modo da dimostrare con adeguato livello di dettaglio che la proposta di PUA risulta conforme e coerente alla disciplina generale del PRU.

Preliminarmente occorre richiamare l'attuale dimensionamento urbanistico dei sub-ambiti 2, 3 e 4 del PRU di Soccavo.

Il piano urbanistico attuativo del sub-ambito 4 risulta compiutamente definito, giusta progettazione esecutiva approvata a seguito di gara di partenariato pubblico-privato.

Il dimensionamento urbanistico dei sub-ambiti 2 e 3 è stato, invece, ridefinito e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 367/2019, verificandone l'equilibrio economico-finanziario ai fini della procedura di PPP a farsi di cui all'art. 11 della L. n. 493/93.

Tutti i dati dimensionali ed economico-finanziari relativi sono riportati nell'allegato A della richiamata deliberazione di Giunta Comunale, cui si farà riferimento per le valutazioni di cui al presente paragrafo.

Dette valutazioni urbanistiche, tecniche ed economiche sono poi confluite, previa approvazione da parte della Regione Campania con deliberazione della Giunta Regionale n. 623/2019, nella già citata rimodulazione dell'accordo di programma per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e programmi di recupero urbano nel comune di Napoli, sottoscritto in data 15.04.2020.

Ciò premesso e richiamato, nella tabella seguente è riportato il raffronto tra i valori limite dei parametri urbanistici definiti dall'art. 126 della parte III (disciplina d'ambito) delle Norme d'attuazione e i medesimi parametri urbanistici relativi ai quattro sub-ambiti del PRU di Soccavo, così come definiti nella presente proposta di PUA, per il sub-ambito 1, e nella rimodulazione approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 367/2019, per i restanti sub-ambiti.

Dall'analisi dei dati sintetizzati nella predetta tabella si evince chiaramente che la presente proposta di PUA, inquadrata quale stralcio delle trasformazioni previste per l'intero PRU, risulta conforme in uno con le previsioni progettuali dei restanti sub-ambiti alle funzioni ed ai limiti dimensionali, disciplinati per l'ambito 1 Rione Traiano-Soccavo dall'art. 126 delle norme di attuazione.

In particolare, si evince che la superficie fondiaria complessiva è inferiore al valore limite (circa pari al 76%), così come l'indice di fabbricabilità fondiaria (circa pari al 95% del valore limite), e conseguentemente anche il volume massimo complessivo è inferiore al limite dimensionale posto (circa pari al 72%). In definitiva, il PRU nel suo complesso determina un consumo di suolo ed una volumetria massima inferiore di circa un quarto rispetto a quanto previsto nel dimensionamento della variante al piano regolatore generale.

Con specifico riferimento al comma 5 dell'art. 126 delle NTA, che prevede un limite inferiore ed un limite superiore, rispettivamente pari al 20% e al 40% del volume massimo realizzabile, da destinare ad edilizia residenziale ed edilizia residenziale speciale, conseguente alla fattibilità economica-finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del P.R.U., si rappresenta, anzitutto, che tale previsione normativa non può ritenersi applicabile alla presente proposta di PUA.

La modalità attuativa del sub-ambito 1 non è, infatti, quella del partenariato pubblico privato. L'intervento in parola è interamente pubblico e finalizzato a dotare la collettività di alloggi di edilizia residenziale sociale, così come previsto nell'AdP del 2007 e dalle successive rimodulazioni. Per tale intervento, quindi, la percentuale di volume residenziale ammonta a circa il 90%, non dovendo verificare alcun equilibrio economico-finanziario bensì solo il soddisfacimento di un prevalente interesse pubblico interamente finanziato con fondi pubblici-ù.

Diverso è ovviamente il discorso per gli altri sub-ambiti del P.R.U., per i quali la modalità di attuazione prevista per legge è quella del partenariato pubblico privato, e per i quali occorre effettivamente definire, da un lato, i limiti all'azione del privato e, dall'altro, garantire l'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa.

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b> ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04      Data      10/05/2021
Pagina 21 di 23			

Ciò posto, vale comunque la pena considerare che la volumetria residenziale totale prevista nei quattro sub-ambiti, pari a 101 681 mc, è uguale al 36% del volume massimo realizzabile, e che in ogni caso le limitazioni di cui al citato comma 5 dell'art. 126 delle NTA risultano adeguatamente verificate.

	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME COMPLESSIVO	INDICE F.F.	VOLUME RESIDENZIALE	% V. RES. sul volume massimo ammissibile
	[mq]	[mc]	[mc/mq]	[mc]	[%]
<b>SUB-AMBITO 1</b>	13 000	44 683	3.44	39 161	13.74%
<b>SUB-AMBITO 2</b>	9 600	33 600	3.50	9 250	3.25%
<b>SUB-AMBITO 3</b>	17 800	62 300	3.50	22 925	8.04%
<b>SUB-AMBITO 4</b>	20 400	60 690	2.98	30 345	10.65%
<b>TOTALE</b>	<b>60 800</b>	<b>201 273</b>	<b>3.31</b>	<b>101 681</b>	<b>35.68%</b>
<b>LIMITI PRG (ART. 126 NTA)</b>	<b>80 000</b>	<b>280 000</b> <i>(massimo volume Realizzabile)</i>	<b>3.50</b>	<b>112 000</b> <i>(40% del volume massimo realizzabile)</i>	<b>40%</b>

Tabella 6–Verifica dati dimensionale PRG.

#### 4. ASSOGGETTABILITÀ A VAS

In conformità con il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), la Regione Campania con il D.P.G.R.C. n. 17 del 18 dicembre 2009 ha approvato il "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (V.A.S.) in Campania".

Il regolamento è volto a garantire l'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e dell'approvazione dei Piani e dei Programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Esso intende assicurare la coerenza ed il contributo alle condizioni per uno sviluppo sostenibile improntato sui principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente ai sensi dell'art. 174, comma 2 del Trattato dell'Unione Europea, che regolano la politica della continuità in materia ambientale.

Il regolamento è finalizzato a fornire specifici indennizzi in merito all'attuazione in Campania delle disposizioni inerenti alla Valutazione Ambientale Strategica, contenute nel menzionato decreto legislativo, anche con riferimento a quanto disposto dall'art. 7 comma 7 dello stesso Decreto.

L'art. 2 del riferito D.P.G.R.C. n. 17 del 18 dicembre 2009 al comma 1 stabilisce l'applicazione del regolamento a tutti i piani e programmi di cui all'art. 6 comma 2 del Decreto Legislativo n. 152/2006 (ovvero, rapporti ambientali e studi di impatto ambientale, progetti sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica e a Valutazione di Impatto Ambientale di competenza statale, nonché Autorizzazioni Integrate Ambientali di competenza statale) che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, compresi i piani e programmi previsti dal titolo II della Legge Regionale 225 dicembre 2004 n. 16 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, i Piani e Programmi previsti dalla normativa comunitaria e nazionale nel settore della pianificazione urbanistica o della descrizione dei suoli o loro modifiche e i piani e programmi cofinanziati dall'Unione Europea, secondo le specifiche di cui ai successivi commi.

Il comma 5 del citato articolo 2 individua, tuttavia, gli interventi, i piani e i programmi di norma non assoggettati a VAS, definendo 9 distinte fattispecie.

	<p style="text-align: center;">PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</p> <p style="text-align: center;">ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p>	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04
Pagina 22 di 23			

Il PUA di cui alla presente proposta ricade nella fattispecie di cui alla lettera d), che di seguito si riporta: “[...] **non sono di norma assoggettati a VAS: [...] d) i PUA in aree già urbanizzate con una superficie di intervento inferiore ai cinque ettari per una destinazione residenziale pari almeno al cinquanta per cento dell’area di intervento, purché non ricadano nelle fasce costiere e fluviali; [...]”**.

Nel caso esame, il PUA di cui alla presente proposta, come già ampiamente illustrato, risulta inquadrato in un’area già urbanizzata, non ricadente nelle fasce costiere e fluviali, e presenta una superficie di intervento pari a 3.60 ettari (inferiori a cinque ettari indicati nel regolamento) con una destinazione prevalentemente residenziale superiore al cinquanta per cento dell’area di intervento.

Stante l’analisi di tali fattori e il raffronto con quanto disposto dal citato art. 2, comma 5, lett. d) del D.P.G.R.C. n. 17/2009, può certamente concludersi che il Piano Urbanistico Attuativo proposto, relativo alla realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale ed urbanizzazioni connesse, non è assoggettabile a V.A.S., conformemente alle richiamate disposizioni regionali.

## 5. STIMA DEI COSTI E ATTUAZIONE DEL PIANO

### 5.1 STIMA DEL COSTO DELL’INTERVENTO EDILIZIO

Per la stima di massima del costo complessivo dell’intervento edilizio si farà riferimento, in prima approssimazione, ai limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Delibera di Giunta Regionale Campania n. 279 del 24.06.2019 (BURC n. 38 del 01.07.2019), sebbene non vincolanti per il caso di specie.

A mente dell’allegato A della citata delibera, per le nuove edificazioni, il costo base di realizzazione tecnica (CBN) è pari a € 920,00 per mq di superficie complessiva. Il costo di realizzazione tecnica (CRN) dell’intervento si ottiene mediante l’applicazione di ammissibili maggiorazioni al costo base, che nel caso di specie, in termini percentuali, sono pari ad un incremento del 22% per quanto di seguito precisato:

- intervento in zona sismica – 6%;
- elementi migliorativi della qualità del progetto – 16%;

per un totale del CRN pertanto pari a €/mq 1.122,40.

Il costo totale di nuova edificazione (CTN) si ottiene, infine, mediante l’applicazione di ulteriori maggiorazioni su quest’ultimo CRN, pari nel complesso ad un incremento percentuale del 51% :

- oneri per l’acquisizione delle aree interessate dal programma e per la realizzazione e manutenzione delle urbanizzazioni primarie (parcheggi pertinenziali esterni o interrati, aree a verde e aree destinate allo svago di uso comune, stazioni ecologiche base per la raccolta differenziata) – 25%;
- oneri accessori per allacci acqua, luce, gas, telefoni – 3%;
- spese tecniche e generali – 12%;
- redazione piani di sicurezza – 3%;
- prospezioni geognostiche – 3%;
- accantonamento per eventuali maggiori oneri (oneri di smaltimento, ecc.) – 5%;

Risulta in definitiva che il costo totale CTN dell’intervento di nuova edificazione è pari a **1.694,82 €/mq**, oltre oneri per IVA come per legge, rientrante nei limiti di costi ammissibili regionali di cui alla sopra richiamata Delibera GRC n. 279 del 24.06.2019.

Nel caso di specie assumendo, in relazione al volume massimo edificabile, una superficie complessiva all’incirca pari a 11.695 mq, si ha che **il costo complessivo dell’intervento di nuova edificazione edilizia, comprensivo di oneri accessori e urbanizzazioni primarie, è pari a circa € 19.820.920,00** oltre Iva.

	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>  ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 10 APRILE 2007 INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PER 124 ALLOGGI ED ANNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	DATI IDENTIFICATIVI	
		RELAZIONE GENERALE	
		Codice file	REL.01
		Revisione	04      Data    10/05/2021
Pagina 23 di 23			

Tale importo comprende la realizzazione dei 124 alloggi e delle relative pertinenze (cantinole e parcheggi a raso), dei locali commerciali, della piazza pubblica, della viabilità interna e delle relative urbanizzazioni. Il costo delle restanti urbanizzazioni è stimato nel paragrafo 5.2.

## 5.2 STIMA DEL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI

In Tabella è riportata la stima delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri interventi previsti nel piano, non ricompresi nel costo stimato al paragrafo 5.1. Per i costi parametrici sono stati assunti i valori dei costi parametri unitari delle urbanizzazioni al 1999, diminuiti del 10% aggiornati a settembre 2017 e integrati dal capitolo B del quadro economico, si cui alla tabella b) allegata alla comunicazione PG/2018/61609 del 19.01.2018.

	COSTO PARAMETRICO	SUPERFICIE	COSTO
	[€/mq]	[mq]	[mq]
<b>STRADA DI NUOVA REALIZZAZIONE</b>	€ 244.19	3 248	€ 793 129.12
<b>STRADA ESISTENTE DA RIQUALIFICARE</b>	€ 146.51	9 387	€ 1 375 315.65
<b>ASILO NIDO</b>	€ 534.28	2 300	€ 1 228 844.00
<b>PARCO DI QUARTIERE ATTREZZATO (inclusa pista ciclabile)</b>	€ 136.74	3 315	€ 453293.10
<b>PARCO URBANO E TERRITORIALE</b>	€ 98,00	3 450	€ 338 100,00
<b>PARCHEGGIO A RASO</b>	€ 146.51	1 300	€ 190 463.00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 4 379118.59</b>

Tabella 7– Stima del costo delle urbanizzazioni

Il valore stimato complessivo CTN del Quadro Tecnico Economico dell'intervento di cui al presente di PUA è dunque pari a € 24.200.038,49.

## 5.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

In considerazione delle risorse finanziarie disponibili, di cui al paragrafo 1.1 della presente, e del suddetto costo complessivo stimato dell'intervento, per il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto si prevede un'attuazione secondo due lotti funzionali successivi. La conformazione ed entità di ciascun lotto funzionale sarà determinata dall'Amministrazione proponente in fase di attuazione dell'intervento, fatto salvo l'obbligo di garantire in uno con l'intervento residenziale anche la realizzazione degli standard e delle urbanizzazioni primarie e secondarie di competenza di ciascun lotto.

In fase attuativa potrà, inoltre, essere prevista la partecipazione finanziaria dei privati (secondo modalità da definirsi) per la realizzazione e/o gestione di parte degli immobili di nuova edificazione previsti nel piano, con particolare riferimento alle unità da destinare alle attività commerciali.