

PG/2019/942267 del 22.11.2019

Da "protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it" <protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it>

A "urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it" <urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it>

Data giovedì 21 novembre 2019 - 10:42

**Protocollo - Autorita_Bacino_Liri_Garigliano#AUTORITA BACINO#0014273#21-11-2019
10:40:50**

PROPOSTA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PUA PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO
COMMERCIALE IN AREA TRA VIA ARGINE E VIA PRINCIPE DI NAPOLI A PONTICELLI. PARERE

Allegato(i)

segnatura_14273.xml (2 Kb)

14273_S.pdf (132 Kb)



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

81100 Caserta – Viale Lincoln - Fabbricato A4 (ex area Saint Gobain)
 Tel. 0823 300 001 – Fax 0823 300 235 PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomericionale.it

Prot. n° 16273
 Vs. rif. PG/2019/677205 del 07/08/2019

Caserta, 21-11-2019

Al Comune di Napoli
 Area Urbanistica
 Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Oggetto: *Proposta di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Parere*

Premesso che l'esame istruttorio delle istanze di parere formulate a questa Autorità di bacino distrettuale è condotto con riferimento ai piani stralcio per l'assetto idrogeologico, redatti dalle ex Autorità di Bacino nazionale, regionali ed interregionali comprese nel Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale, vigenti per lo specifico ambito territoriale di intervento, nonché ai piani di gestione distrettuali inerenti le acque ed il rischio di alluvioni¹.

Tanto premesso, in merito al Piano Urbanistico Attuativo VAS, di cui all'oggetto ed alla documentazione trasmessa con nota a margine (*acquisita dalla AdB DAM al prot. 10485 del 08/08/2019*), la scrivente Autorità Distrettuale, evidenzia quanto segue:

- La proposta di Piano Urbanistico Attuativo in oggetto
 - ❖ è di iniziativa privata (Società S.A.C.I. S.r.l.) ed è da realizzarsi in un'area ubicata nella periferia orientale della città di Napoli, al confine con il Comune di Cercola, nel quartiere Ponticelli, nello specifico all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli, nel territorio della VI Municipalità Barra San Giovanni – Ponticelli;
 - ❖ tiene conto, nella configurazione presentata, delle osservazioni e richiesta di modifiche e di integrazioni avanzate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (3-06-2019) e dalla Commissione Urbanistica (23-05-2019).
 - ❖ riporta pertanto una più razionale disposizione degli edifici previsti e manifesta una maggiore attenzione rivolta al progetto delle aree verdi di cui una parte consistente è prevista come opera a standard in cessione al Comune;
 - ❖ riguarda una complessiva area di oltre 13.700 mq e comprende aree private di superfici pari a 8.320

¹ Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), dei territori dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale (già ex Autorità Regionale Nord Occidentale), aggiornato nel 2015, adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, B.U.R.C. n.20 del 23/03/2015; Attestato, del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016, di approvazione della D.G.R.C. n.° 466 del 21/10/2015 - BURC n.14 del 29/02/2016.

Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, dei territori dell'ex Autorità Regionale Nord Occidentale, adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n.611 del 31.05.2012, BURC n. 35/2012 e Delibera di adozione di Giunta Regionale n.488 del 21/09/2012 (BURC n°63 del 1/10/2012).

Piano di Gestione Acque del Distretto Appennino Meridionale (PGA), elaborato ai sensi dell'art. 13 della direttiva 2000/60/CE e dell'art. 17 del d.lgs. 152/2006. Primo ciclo del PGA (2000-2009) con la relativa procedura VAS, approvato con DPCM del 10 aprile 2013 e pubblicato sulla G.U. n. 160 del 10/07/2013. Secondo ciclo del PGA (2010-2015) adottato, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 152/2006, con Delibera n°2 del Comitato Istituzionale Integrato del 17 dicembre 2015, approvato, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 219/2010, con delibera n°1 del Comitato Istituzionale Integrato del 3 marzo 2016 e con DPCM del 27 ottobre 2016 G.U.-Serie generale n°25 del 31/01/2017. Terzo ciclo del PGA (2016-2021) in corso.

Piano di Gestione Rischio di Alluvioni del Distretto Appennino Meridionale (PGRA), elaborato ai sensi dell'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e dell'art. 7 comma 8 del d.lgs. 49/2010. Primo ciclo del PGRA (2010-2015) con relativa VAS, adottato, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 152/2006, con Delibera n°1 del Comitato Istituzionale Integrato del 17 dicembre 2015; approvato, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 219/2010, con Delibera n°2 del Comitato Istituzionale Integrato del 3/03/2016 e DPCM del 27/10/2016 G.U.-Serie generale n°28 del 03/02/2017. Secondo ciclo del PGRA (2016-2021) in corso, compreso il riesame della valutazione preliminare del rischio adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente il 28/12/2018.



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

mq, di proprietà della società proponente, un'area già pubblica di oltre 5.500 mq costituita da parte delle sedi stradali delle vie sopra citate con i relativi marciapiedi. In particolare il PUA prevede:

- ✓ nella parte privata, previa demolizione dei manufatti preesistenti, la realizzazione di una struttura commerciale del tipo MA/M come classificata dalla L.R.1/2014 e di un ampio parcheggio a servizio dell'attività commerciale. L'accesso sulla viabilità comunale è realizzato su via Argine e su via Principe di Piemonte, all'interno del confine di proprietà. La quota d'imposta del piano terra dell'edificio e del piazzale esterno adeguata alle quote di innesto con la viabilità circostante attraverso la realizzazione di un rilevato di circa ml.1,2 che si raccorderà sul confine non urbanizzato del lotto con una scarpata sistemata a verde e con opere di bio-ingegneria.
 - ✓ nell'area pubblica un progetto di generale riqualificazione, prevedendo la cessione e la trasformazione a verde attrezzato di un'ampia area con accesso diretto da via Argine e collegata funzionalmente anche agli spazi ad uso pubblico previsti lungo la viabilità pubblica limitrofa al lotto. la superficie complessiva del lotto destinato a verde attrezzato da cedere all'Amministrazione Comunale è di mq.1965,00.
- Si fa presente che al di sotto di via Argine, prospiciente all'area di intervento, è presente il canale oggi tombato dell'alveo "Volla", iscritto negli elenchi del T.U. sulle Acque e impianti elettrici ex RD 1775/1993 e pertanto l'area risulta vincolata ai sensi del Dlgs 42/2004 per una distanza di 150 m dalle sponde dell'alveo (come anche riportato nelle cartografie tematiche a corredo del progetto).
- Nella Variante del PRG del Comune di Napoli:
- ❖ L'area rientra nella sottozona Bb-espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale. L'area rientra anche all'interno dell'ambito n.18 Ponticelli, disciplinato dall'art.149 delle stesse NTA.
 - ❖ Il tratto di via Argine ricompreso nel perimetro del PUA è classificato nel Prg come zona F – sottozona Fc – Parco di Nuovo Impianto disciplinato dall'art.48 delle NTA e ricade all'interno dell'ambito 13 ex raffineria disciplinato a sua volta dall'art.143 delle NTA. In tale Ambito, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano ed al punto f), in riferimento alla via Argine, parla della "realizzazione di un parco lineare, pedonale e ciclabile, percorso da una linea tranviaria, per il collegamento diretto tra il quartiere di Ponticelli e la stazione centrale FS".

Per quanto di specifica competenza, si evidenzia che:

- Con riferimento al **Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI)**:
- ❖ premesso che:
 - ✓ l'area oggetto del PUA **non rientra in zone di pericolosità e rischio da frana** ed in aree di vincolo per la pericolosità del rischio atteso.
 - ✓ quasi tutta l'area interessata dal PUA **risulta perimetrata a pericolosità P1 e a rischio idraulico R1**, per la presenza di "**Falda sub-affiorante e conche endoreiche**".
 - ❖ Si rappresenta che:
 - ✓ Nelle aree a **rischio idraulico R1 le Norme di Attuazione del (PSAI) all'art.15**, comma 3, recitano che: "**sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal Piano e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti.**"
- Con riferimento al **Piano di Gestione delle Acque Distretto Appennino Meridionale PGA DAM**:
- ❖ premesso che:
 - ✓ nell'area non risultano **corpi idrici superficiali significativi censiti**, tuttavia, si fa presente quanto evidenziato in premessa, rispetto all'ex alveo "Volla", oggi tombato, è iscritto negli elenchi del T.U. sulle Acque e tutelato dal **Dlgs 42/2004**;
 - ✓ nell'area il **corpo idrico sotterraneo significativo** è la "**Piana a Oriente di Napoli**". Il cui stato chimico delle acque sotterranee risulta "**Non Buono**". Tale classificazione risulta confermata



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

dalla carta della "Tendenza dello stato chimico delle Acque Sotterranee" del II ciclo del PGA DAM;

- ✓ in merito alle pressioni, vi è la presenza di scarichi (pressioni puntuali) e di arce urbanizzate (pressioni diffuse), come confermato dalla "Carta della significatività delle pressioni per le acque sotterranee (cfr. Piano di Gestione Acque – II ciclo).
- ❖ Per quanto sopra premesso nella fase esecutiva del PUA, per la gestione delle risorse idriche, si suggerisce di garantire:
 - ✓ che siano eseguite le valutazioni preliminari per una bonifica da effettuare;
 - ✓ la realizzazione, nei nuovi insediamenti, di sistemi per il risparmio della risorsa idrica, con particolare riferimento agli usi (potabili, irrigui, commerciali), quali:
 - dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile;
 - raccolta delle acque meteoriche sia dalle superfici impermeabili sia dalle coperture e aree scoperte di pertinenza dei piazzali e dei parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, invece che nei recapiti fognari, in serbatoi o cisterne o accumuli naturali, per irrigazione del verde di pertinenza, pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, usi consentiti all'interno delle manufatti commerciali, o antincendio;
- ❖ Per quanto riguarda gli scarichi di acque reflue, si rimanda alla Normativa vigente e agli Enti competenti. Nello specifico, ai sensi della D.G.R. della Campania del 21/12/2012 n° 771, della Legge Regionale N° 4 del 15/03/2011 art.1, comma 250, della L.R. del 22/11/2010 n° 14 nonché come disciplinato dal Regolamento Regione Campania n° 6 del 24/09/2013, sono soggetti ad autorizzazione, da parte del Comune, tutti gli scarichi diretti nei corpi idrici ricettori, come definiti dall'art. 74, comma 1, lett. G.h.i., del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e in particolare, "quelli provenienti da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, qualitativamente diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento (acque reflue industriali)".
- Con riferimento al *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche* ad entrambi i Piani di Gestione (*Piano di Gestione delle Acque Distretto Appennino Meridionale PGA DAM e Piano di Gestione Rischio di Alluvioni del Distretto Appennino Meridionale PGRA DAM*) ed alle relative Misure/Azioni *WIN WIN*² si suggerisce di garantire:
 - il mantenimento per le nuove aree pavimentate non destinate al sedime stradale (zone di pertinenza degli edifici commerciali), della massima permeabilità possibile del terreno per le acque meteoriche, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia;
 - l'inserimento, nell'area destinata a verde di quartiere, di vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazione nonché di cenosi miste, sempreverdi e caducifoglie, per ottimizzare la rimozione degli inquinanti e per aumentare la resilienza urbana contro il riscaldamento delle città "isole di calore".

Dall'analisi della documentazione, questa *Autorità di bacino distrettuale*, per quanto di specifica competenza, esprime parere favorevole al PUA in oggetto con le indicazioni su riportate.

Il Dirigente U.O. Urbanistico/Ambientale

arch. Raffaella NAPPI

Il Segretario Generale

Dott.ssa Vera CORBELLI

² Le misure WIN WIN rappresentano azioni aggregate e sinergiche dei due piani di gestione che correlano gli obiettivi di prevenzione alla mitigazione del rischio idrogeologico con quelli di salvaguardia e miglioramento della funzionalità ecologica del suolo e dei corpi idrici.



COMUNE DI NAPOLI

Municipalità 6

Ponticelli Barra San Giovanni a Teduccio

Direzione – U.O. Attività tecniche

all. q

Pg/2020/123118 del 11 FEB. 2020

Al Servizio pianificazione urbanistica esecutiva

Oggetto: Piano urbanistico attuativi (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Parere di competenza.

Con riferimento all'oggetto, si riscontra la richiesta di parere formulata con vostre note Pg/677205 del 07.08.2019 e Pg/833265 del 16.10.2019, rappresentando quanto segue:

1) Attrezzatura pubblica in cessione

In primo luogo non si condivide la scelta progettuale di cedere l'ampia area a verde attrezzato che si estende su una superficie pari a circa 2.000 mq: la mancanza di risorse economiche e anche di personale non consente che possa essere garantito lo svolgimento delle ordinarie attività di manutenzione e di gestione.

Invero per questi motivi molti dei parchi pubblici attualmente assegnati all'ufficio tecnico municipale sono destinati alla chiusura, a meno di riuscire a disciplinare l'affidamento dei parchi urbani comunali a cittadini, imprese, associazioni, istituzioni scolastiche ed altri soggetti privati o pubblici che vi abbiano interesse, per un periodo di tempo continuativo e certamente di durata maggiore rispetto ai primi cinque anni previsti nella convenzione. Allo stato attuale solo attraverso tale modalità di gestione, che del resto è la scelta ad oggi maggiormente diffusa per molti comuni, è possibile mantenere fruibili i parchi per la cittadinanza, permettendo l'accesso libero e gratuito delle aree e dei percorsi, garantire la sicurezza delle persone che frequentano l'area dei parchi, e più in generale valorizzare ciascun parco salvaguardando il patrimonio naturale e promuovendone il valore di luogo di aggregazione educativo-ricreativa-sportiva per tutti i cittadini.

Pertanto si ritiene che è opportuno creare le condizioni affinché un numero adeguato di soggetti pubblici o privati manifestino interesse a gestire tali spazi pubblici, attraverso la realizzazione di strutture e attrezzature compatibili (anche removibili), capaci di accogliere e di consentire lo sviluppo di servizi con valenza socio-economico-commerciale: attrezzature ludiche, spazio spettacoli per ballo cinema musica, spazio espositivo per laboratori di artigianato artistico, punto ristoro per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, vendita di prodotti, servizio babyclub o altro. Si chiede pertanto di prevedere uno spazio recintato e di valutare l'opportunità sin dalla fase progettuale di offrire un prodotto attrattivo, che sia contenitore di attività da potersi svolgere all'interno del parco, con lo scopo di valorizzarne il ruolo di spazio pubblico di relazione.

2) Aspetti viabilistici e passo carraio

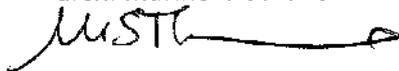
L'ingresso all'area di intervento avviene da via Argine, in un tratto di strada classificato come "strada primaria ordinaria" dal Regolamento Viario e dall'unità tavola "Tipologia delle strade", pertanto rientra nella disciplina di cui all'articolo 11 comma 7 del citato Regolamento che prevede che "nelle zone di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica i nuovi passi carrabili dovranno essere localizzati, per quanto possibile, nelle strade di tipologia

inferiore", che nel caso specifico poteva essere via Principe di Napoli, classificata come "strada secondaria interquartiere di rilevante interesse funzionale".

E' evidente che l'attuale configurazione progettuale, derivata peraltro anche dalla necessità di adeguarsi alle condizioni imposte da altri uffici nelle fasi di approvazione precedenti, impedisce ad oggi di accogliere questa indicazione regolamentare che, sebbene facoltativa, nasce dallo scopo di disciplinare il transito dei veicoli su strade a scorrimento veloce e di limitare l'impatto di un possibile incremento del traffico veicolare privato sulla viabilità circostante, anche secondaria. E' ancor più necessario pertanto approfondire con studi di traffico e trasportistici la valutazione dei flussi, in entrata e in uscita, nelle ore di maggiore intensità di pubblico, considerando anche l'incidenza del traffico prodotto dai mezzi pesanti per carico e scarico a servizio dell'attività commerciale.

Il funzionario A.P.

arch. Marinella Striano





AZIENDA SANITARIA LOCALE NAPOLI 1 CENTRO
 DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
 SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA
 Direttore del Servizio: Dott. Emilio Lemetre
 Via Comunale del Principe 13/A - 80145 - NAPOLI
 Tel. 081/2549518 - Tel./Fax 081/2549582
sisp@aslnapoli1centro.it
sisp@pec.aslna1centro.it

all. r

Al

Comune di Napoli

Area Urbanistica

 Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra Via Argine e Via Principe di Napoli a Ponticelli.

- Vista la richiesta PG/2019/677205 del 07.08.2019 del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa del Comune di Napoli di parere igienico sanitario ai fini dell'attuazione del PUA in oggetto;
 - Visti i grafici e le relazioni tecniche allegate al progetto;
- lo scrivente Servizio esprime, per quanto di propria competenza, **PARERE FAVOREVOLE** alla proposta del PUA in oggetto **a condizione che:**
- **nel rispetto del D.lgs 152/06 venga caratterizzata l'area interessata dall'intervento valutando la necessità di un'eventuale bonifica;**
 - le opere a realizzarsi necessariamente rispettino le vigenti norme relative all'edilizia residenziale/commerciale, all'impatto acustico ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

per IL DIRETTORE DEL SERVIZIO
 IGIENE E SANITA' PUBBLICA
 Dr. Emilio Lemetre

Il Dirigente Medico
 Responsabile del Procedimento
 Dott.ssa Laura Mendozza



Da "mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it" <mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it>
A "urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it" <urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it>
Data giovedì 9 aprile 2020 - 14:34

all. s

Comune di Napoli - Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli nel quartiere di Ponticelli - Catasto Terreni foglio n. 116, part. 429. Area tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) D. Lgs. 42/2004. Parere preventivo ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. #13694669#

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.
Registro: SABAP-NA
Numero di protocollo: 4279
Data protocollazione: 09/04/2020
Segnatura: MIBACT|SABAP-NA_UO5|09/04/2020|0004279-P

Allegato(i)

PUAViaArgine_parerexArt16L.1050.42_09042020-signed.pdf (333 Kb)

PG/2020/265607

del 09.04.2020



Comune di Napoli
Area Urbanistica – Servizio Pianificazione
Urbanistica Attuativa
Via Diocleziano 330 – 80126 Napoli
PEC: urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it

Ministero

per i beni e le attività culturali e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E
PAESAGGIO PER IL COMUNE DI NAPOLI
PIAZZA DEL PLEBISCITO, 1 – 80132 NAPOLI

Prot. n..... del

Classif.....

Oggetto: Comune di Napoli - Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli nel quartiere di Ponticelli - Catasto Terreni foglio n. 116, part. 429.
Area tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c).
Parere preventivo ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

e p.c.

*Comune di Napoli
Area Ambiente Servizio Controlli
Ambientali e attuazione PAES
Via Speranzella 80 – 80132 Napoli
PEC: controlli.ambientali@pec.comune.napoli.it*

*S.A.C.I. srl
PEC: s.a.c.i-srl@pec.it*

Con riferimento alla nota di sollecito relativa all'oggetto, prot. n. PG/2020 /253102 del 01.04.2020, acquisita da questo Ufficio al prot. 4191-A | A01 del 3/04/2020, esaminata la documentazione integrativa aggiornata al dicembre 2019 e resa disponibile sul sito istituzionale del Comune di Napoli, si prende atto che la nuova proposta di PUA presenta significative integrazioni e variazioni relativamente all'impianto e alla localizzazione della nuova volumetrie e degli spazi riservati a parcheggio, così come alla distribuzione funzionale e all'organizzazione degli spazi aperti e verdi e degli spazi pedonali e carrabili. Si concorda e si apprezza che la nuova proposta esaminata presenti una disposizione della volumetria prevista meglio integrata nel tessuto urbano storico di Ponticelli, così come è evidente una maggiore attenzione per l'inserimento paesaggistico dell'intervento attraverso la previsione di un nucleo di nuove aree verdi e pedonali, in particolare, la realizzazione di uno spazio di verde pubblico attrezzato, al fine di contribuire all'attuazione incrementale del parco lineare di nuovo impianto previsto dalla Variante al PRG del 2004 lungo via Argine, asse viario storico di rilevanza paesaggistico-territoriale, nonché invariante strutturale dell'antico paesaggio rurale degli orti e delle paludi di Napoli e Volla. Rispetto a quanto espresso con precedente nota prot. n. 618/E di 3/06/2019, si rileva una parziale rispondenza della nuova proposta progettuale alle osservazioni inerenti il parcheggio alberato, con particolare riferimento alla distribuzione ed organizzazione spaziale e formale del verde, e al trattamento del prospetto lungo via Principe di Napoli.

Ciò considerato, si esprime parere favorevole alla proposta di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. e, come concordato, si rinvia alla prevista fase della procedura di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, la valutazione del progetto architettonico definitivo, adeguatamente dettagliato ed integrato secondo le necessità di seguito elencate:

- sviluppo di una progettazione di dettaglio dell'area attrezzata verde e degli spazi aperti, atta a garantire la compiuta integrazione di tali aree nel contesto paesaggistico storico di riferimento attraverso la scelta di materiali e arredi compatibili e la distribuzione spaziale, composizione formale ed associazione vegetazionale



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI NAPOLI

Piazza del Plebiscito, 1 - 80132 Napoli – Tel. 0815808111

PEC: mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-na@beniculturali.it

delle essenze arboree, arbustive ed erbacee, secondo criteri di biodiversità e sostenibilità, anche gestionale, con il supporto di competenze specialistiche botanico-vegetazionali, riservando specifica attenzione al tema della manutenzione e gestione durevole delle aree verdi anche in considerazione delle criticità emergenti connesse ai cambiamenti climatici;

- accurata progettazione del parcheggio alberato a servizio dell'area commerciale, al fine di migliorarne l'integrazione nel contesto paesaggistico, prevedendo in luogo delle pensiline l'impianto regolare di specie arboree di media grandezza (min. 150 esemplari/ha), e associazioni arbustive ed erbacee ai margini dell'area in funzione di filtro visivo, nonché di barriere antipolvere ed antirumore (siepi e pareti verdi);
- riduzione al minimo delle superfici impermeabili, anche nell'area del parcheggio, attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili, con relativo sistema di drenaggio delle acque verso l'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia, nel caso di superfici carrabili (ma non di sede stradale);
- accurato disegno dei tre principali prospetti dell'edificio commerciale, finalizzato a modularne ed articolarne le specifiche relazioni con il contesto urbano, con particolare riguardo per la definizione spaziale e formale del livello strada del fronte prospiciente sugli spazi pedonali della storica via Principe di Napoli nonché per il fronte edilizio interno che funge da quinta interna della nuova area di verde pubblico;
- accorpamento e compattamento degli impianti presenti sulla copertura dell'edificio commerciale, prevedendone la compiuta integrazione nel progetto di dettaglio del tetto-verde;
- elaborazione di una scheda di restauro dell'edicola votiva a firma di restauratore abilitato.

Si evidenzia l'opportunità di inserire nella convenzione indicazioni più specifiche su modalità e tempistica di gestione e manutenzione del verde attrezzato pubblico di nuovo impianto.

IL FUNZIONARIO INCARICATO
arch. Anna MIGLIACCIO

IL SOPRINTENDENTE
dott. Luigi LA ROCCA

Firmato digitalmente da

LUIGI LA ROCCA

O = MIBACT
SerialNumber =
TINIT-LRCLGU67E03F839C
C = IT



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER IL COMUNE DI NAPOLI

Piazza del Plebiscito, 1 - 80132 Napoli - Tel. 0815808111

PEC: mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-na@beniculturali.it



all. t

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2020/364332 del 22.05.2020

- Al Servizio Viabilità e Traffico
- al Servizio Sportello unico edilizia

Oggetto : Proposta di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. **Esame degli elaborati presentati a seguito delle osservazioni formulate con nota PG/2019/905482 del 11.11.2019.**

Con riferimento al Piano urbanistico in oggetto e alla Conferenza dei Servizi svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis e facendo seguito alle osservazioni e prescrizioni formulate dai Servizi in indirizzo con nota rispettivamente PG/2019/905482 del 11.11.2019 e PG/2019/941142 del 22.11.2020, il Proponente ha provveduto ad ottemperare alle richieste con la presentazione di integrazioni alla documentazione progettuale di piano, acquisite ai PG/872210 del 30.10.2019 e PG/2020/273793 del 16.04.2020.

La nuova documentazione è disponibile sul sito istituzionale del Comune e accessibile all'apposita Area Riservata, posta in fondo alla home page, mediante la pagina di Login alla Community e utilizzando le stesse credenziali fornite in precedenza che di seguito si ricordano:

- username: **defap**
- password: **arpridef**

Nella pagina che si aprirà selezionare "area riservata urbana" e successivamente Pua Argine dall'elenco posto a sinistra, cartella "Documentazione modificata e integrata a seguito delle osservazioni presentate in Conferenza dei servizi".

In ogni caso la pagina è raggiungibile direttamente al seguente link:

<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/38900>

Si invitano pertanto i Servizi in indirizzo ad esaminare la nuova documentazione progettuale - che sostituisce e integra la precedente - e ad esprimere, con cortese sollecitudine, il definitivo parere di competenza.

Il dirigente
arch. Massimo Santoro

Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it



all. u

Area Urbanistica
Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2020/416307 del 16.06.2020

- Al Servizio Viabilità e Traffico
- al Servizio Sportello unico edilizia

Oggetto: Proposta di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. **Sollecito rilascio parere a seguito delle osservazioni formulate.**

Con riferimento al Piano urbanistico in oggetto e alla Conferenza dei Servizi svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis e facendo seguito alle osservazioni e prescrizioni formulate dai Servizi in indirizzo con nota rispettivamente PG/2019/905482 del 11.11.2019 e PG/2019/941142 del 22.11.2020, il Proponente ha provveduto ad ottemperare alle richieste con la presentazione di integrazioni alla documentazione progettuale di piano, acquisite al PG/2020/273793 del 16.04.2020. La nuova documentazione è stata resa disponibile sul sito istituzionale del Comune e accessibile all'apposita Area Riservata, utilizzando le seguenti credenziali, diverse da quelle fornite in precedenza:

- username: **defargipri**
- password: **argipridef**

Con nota PG/364332 del 22.05.2020 lo scrivente ha invitato i Servizi in indirizzo ad esaminare la nuova documentazione progettuale e ad esprimere il definitivo parere di competenza.

Tuttavia tale richiesta non ha registrato riscontro da parte dei due servizi. Si sollecitano pertanto, con cortese sollecitudine entrambi i servizi in indirizzo ad esaminare la documentazione progettuale presentata dal Proponente in ottemperanza alle osservazioni e a rilasciare il proprio parere al fine di consentire di procedere alla determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza dei servizi.

Il dirigente
arch. Massimo Santoro

Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957902
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it



COMUNE DI NAPOLI

Area Viabilità e Trasporto Pubblico
Servizio Viabilità e Traffico

20/06/2020_antignano

all. v



COMUNE DI NAPOLI

1900t. 2020. 0431338 23/06/2020 1

Mitt.: Servizio Viabilità e Traffico - ARVT10

Ass.: AREA URBANISTICA - ARUR1052



Area Urbanistica
Servizio pianificazione urbanistica attuativa

OGGETTO: Proposta di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. Esame degli elaborati presentati a seguito delle osservazioni formulate con nota PG/2019/905482 del 11.11.2019. (Nota PG/2020/364332 del 22.05.2020 e PG 420025 del 17.06.2020)

Con riferimento alla richiesta formulata con la nota indicata in oggetto, si comunica quanto segue.

Dall'analisi della "Tabella 4.2.2 - Flusso veicolare attratto dal nuovo insediamento" emerge che la manovra "A2", rappresentata graficamente nella "Figura 4.1.2", è stata prevista come di accesso all'area PUA per i veicoli circolanti su via Argine in direzione ovest - est.

Si rappresenta che tale manovra, consistente in una inversione ad "U" in corrispondenza di una intersezione stradale, è vietata dal comma 6 dell'art. 154 del Codice della Strada.

Pertanto, l'intero progetto dovrà essere rimodulato in modo da evitare la possibilità di effettuare tale manovra, anche prevedendo una diversa localizzazione dell'accesso carrabile.

A tal fine, visto che via Argine nel tratto interessato dal progetto è classificata come "strada primaria" dal Regolamento Viario del Comune di Napoli, si ritiene utile riportare quanto stabilito dal comma 7 dell'art. 11 di detto Regolamento: "...nelle zone di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica i nuovi passi carrabili dovranno essere localizzati, per quanto possibile, nelle strade di tipologia inferiore...".

Inoltre, si evidenzia che il prevedere come eseguibile una manovra vietata dalla vigente normativa, inficia l'intero studio di trasporto.

Si rileva altresì che:

1. per quanto riguarda le manovre "C1 - C2" rappresentate graficamente nella "Figura 4.1.1", qualora si decidesse comunque di autorizzare l'accesso alla struttura in progetto su via Argine, andrebbe studiata la rimodulazione della fase semaforica, al fine di evitare il conflitto di traiettorie tra i veicoli diretti al nuovo varco carraio, attestatisi sul lato sinistro della strada all'intersezione al segnale rosso, e quelli che, attestatisi a destra, intendono proseguire diritto;
2. per quanto riguarda la verifica dell'ingombro dinamico, dall'esame delle figure 4.4.2 e 4.4.3 si evince che nei grafici di dette figure è stata modificata la larghezza delle due corsie (senza indicare le dimensioni) in cui è divisa via Argine, rendendo la corsia di destra molto più larga a svantaggio di quella di sinistra, situazione non ammissibile ai sensi della vigente normativa e, in ogni caso, anche adottando questo artificio, la prova di ingombro non sembra essere verificata in quanto si registra l'invasione della corsia di sinistra, specie nella manovra in uscita;

Piazza Municipio, 1 - Palazzo San Giacomo - CAP 80132 Napoli - tel. (+39) 081 795 5331-37
e_mail: viabilita.traffico@comune.napoli.it - pec: viabilita.traffico@pec.comune.napoli.it

3. dall'esame della tavola relativa al sistema degli accessi e delle recinzioni, si evince che lo sbarramento posto a protezione della proprietà privata, una volta chiuso, impedirebbe l'accesso al parcheggio agli utenti del parco pubblico, rappresentando nel contempo che sui tratti delle vie Argine e Principe di Napoli limitrofi all'area PUA, non vi è possibilità di sosta regolare;
4. la scelta progettuale relativa alla costruzione, per l'accesso alla struttura, di un varco carraio di larghezza pari a circa 30,00 m, con un'ampia isola di traffico a raso, potrebbe generare situazioni di conflitto nelle manovre di entrata ed uscita, oltre a costituire un invito alla sosta selvaggia, tutto ciò con ovvie ripercussioni sulla fluidità del traffico e sulla sicurezza stradale di via Argine e pertanto tale scelta andrebbe ricalibrata;
5. non si concorda con la delimitazione dell'area di intersezione fatta nella tavola relativa alla verifica dell'adeguamento del passo carraio in quanto non è stato compreso nella medesima l'attraversamento pedonale presente e, pertanto, si segnala che è stata considerata un'area di intersezione meno ampia, con un limite meno prossimo al varco carraio in progetto.

Infine, si rappresenta che nell'integrazione reperita secondo le indicazioni fornite, non tutte le prescrizioni espresse con la nota PG/2019/905482 del 11.11.2019 sono state recepite. Precisamente:

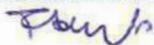
- **primo punto della nota PG/2019/905482** – i dati di traffico continuano ad essere riferiti all'anno 2016, mentre era stato richiesto un aggiornamento all'attualità di tali rilievi;
- **terzo punto della nota PG/2019/905482** - la stima della domanda di mobilità attratta dai nuovi insediamenti progettati nel PUA continua ad essere limitata alla sola struttura commerciale e non considera l'affluenza al parco pubblico e non è verosimile la tesi secondo la quale tutti gli utenti di detto parco vi arrivino sempre e solo a piedi;
- **nono punto della nota PG/2019/905482** - non risulta ancora calcolata la lunghezza dell'unica corsia di accumulo esistente presso l'intersezione, corsia dedicata alla manovra "A2" descritta nella relazione, e non è stata valutata l'eventuale necessità di interventi di modifica della stessa lunghezza rispetto a quella attuale, in funzione dell'aumento dei flussi veicolari attratti dalla struttura in progetto.

Istruttoria eseguita dal. P.A. A. D'Ambrosio

Il Responsabile della P.O.

"Pianificazione attuativa in materia di Viabilità e traffico"

ing. Francesco Addato



Il Dirigente
ing. Giuseppe D'Alessio





COMUNE DI NAPOLI

AREA VIABILITÀ E TRASPORTO PUBBLICO

Servizio Viabilità e Traffico

COMUNE DI NAPOLI

11P40t. 2020. 0534513 06/08/2020
 175 Mitt.: Servizio Viabilità e Traffico - ARVT10
 ARUS: Pianificazione Urbanistica Attuativa -
 Fascicolo: 006.007



Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Oggetto: proposta di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis. Richiesta rilascio parere sulle integrazioni presentate a seguito delle osservazioni formulate.
 (Nota PG/2020/460435 del 06.07.2020)

Con riferimento alla richiesta formulata con la nota di cui all'oggetto, facendo seguito a quanto già espresso con propria comunicazione PG/2020/431338 del 23/06/2020, lo scrivente Ufficio esaminata la documentazione pervenuta con la nota indicata in epigrafe, esprime ai soli fini della viabilità, di cui al Codice della Strada, al Regolamento di attuazione e al Regolamento viario e a tutta la normativa vigente, parere favorevole a condizione che:

1. l'isola spartitraffico (passo carrabile su via Argine), indicata nella relazione integrativa (PG/2020/457278 del 03.07.2020) aggiornata a luglio 2020 a pag 3 punto 7, sia dotata di un cordolo insormontabile, atto a separare fisicamente le due corsie, una d'entrata ed una d'uscita, almeno fino al secondo attraversamento pedonale così come indicato nella tavola progettuale allegata alla Relazione integrativa aggiornata a luglio 2020;
2. l'intera documentazione pervenuta ad integrazione sia corredata di dichiarazione di asseverazione, rilasciata dal tecnico progettista firmatario degli elaborati, con assunzione di personale responsabilità riguardo alla rispondenza del contenuto degli elaborati e delle conclusioni raggiunte alle vigenti norme di Legge e regolamentari. Pertanto deve essere specificato e asseverato che il progetto è rispondente alle predette normative, precisamente: D.M. 2001 per la costruzione delle strade, D.M. 2006 per la costruzione delle intersezioni stradali, Codice della Strada, Regolamento d'attuazione ed esecuzione del CdS, Regolamento viario del Comune di Napoli

Il presente parere favorevole è subordinato all'esito positivo delle verifiche a carico dalla Municipalità 6, che è l'ufficio competente per il rilascio delle Autorizzazioni per i Passi Carrabili, circa il rispetto della intera normativa vigente per il nuovo varco carraio dall'intersezione stradale delle vie Argine e Principe di Napoli. In caso di esito negativo di detta verifica, è da intendersi che il presente parere sarà da considerarsi non favorevole.

Ai fini del procedimento di autorizzazione, il presente parere lascia impregiudicato da parte del Responsabile del Procedimento lo svolgimento delle attività istruttorie in merito alla correttezza amministrativa degli atti ai sensi della 241/90 e ss.mm.ii., nonché gli ulteriori compiti spettanti al titolare del provvedimento di autorizzazione.

Istruttoria eseguita dal P.A. A. D'Ambrosio

Il Responsabile della P..O

"Pianificazione attuativa in materia di Viabilità e traffico"

ing. Francesco Addato 

Il Dirigente
 ing. Giuseppe D'Alessio





Municipalità 6

Ponticelli Barra San Giovanni a Teduccio

Direzione – U.O. Attività tecniche

Pg/2020/629710 del 28.09.2020

Al Servizio pianificazione urbanistica esecutiva

Al Servizio Viabilità e Traffico

Oggetto: Piano urbanistico attuativi (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli.

Parere di competenza: integrazione

Si fa riferimento alla documentazione progettuale integrativa relativa al Pua in oggetto, trasmessa con *nota n.460435 del 6.7.2020*, e al parere espresso dal Servizio Viabilità e Traffico con *nota n. 535413 del 6.8.2020*, ricevuto con *nota 537617 del 7.8.2020*; si fa altresì riferimento al parere già espresso da questa unità tecnica municipale con precedente *nota n. 123176 del 11.2.2020*, che qui si richiama integralmente, reso con particolare riferimento alla *cessione dell'attrezzatura pubblica* e al *passo carraio*, e si precisa quanto segue:

- 1) In merito al primo aspetto: va evidenziato che non sono pervenute revisioni e/o integrazioni agli elaborati progettuali rispondenti a quanto richiesto con il precedente parere.
Si ritiene in questa fase di poter esprimere **parere favorevole a condizione** che l'attrezzatura pubblica in cessione venga realizzata tenendo conto delle indicazioni già fornite in modo dettagliato con parere n. 123176 del 11.2.2020, affinché l'area a verde attrezzato sia attrattiva per un numero adeguato di soggetti pubblici o privati interessati alla relativa gestione.
- 2) Per quanto concerne il secondo aspetto: considerati gli studi di traffico e trasportistici integrativi e la relativa valutazione espressa dal Servizio Viabilità e Traffico, tenuto altresì conto che la sede stradale sarà sgombra nel corso delle manovre di ingresso e uscita conformemente a quanto disciplinato dall'articolo 11 del Regolamento viario, si rilascia **parere favorevole a condizione** che in fase di realizzazione il medesimo Servizio Viabilità istituisca con apposita ordinanza dirigenziale, nel tratto di strada interessato dall'apertura del nuovo varco di accesso, un limite di velocità tale da garantire che la distanza dall'intersezione sia pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita, in accordo a quanto disciplinato al comma 2 lettera a) dell'articolo 45 del Regolamento del Codice della Strada.

Il funzionario A.P.
arch. Marinella Striano

Area Urbanistica
Servizio Sportello Unico dell'Edilizia

PG/2020/ **526613** del 03/08/2020

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Oggetto: Proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.14 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art.14 bis. **Secondo Parere.**

Con la nota PG/2019/677205 del 7 agosto 2019, è stato richiesto da parte di codesto servizio un parere in merito alla proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale (media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non, del tipo M/AM, così classificata ai sensi della L.R. Campania n. 1/2014, con le relative aree parcheggio) e di un piccolo parco pubblico in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Il ridisegno del lotto comprende anche l'adeguamento delle sedi stradali per il miglior ingresso all'area commerciale e la risistemazione dei marciapiedi (anche mediante la cessione di un'area privata al Comune), nonché il restauro di una edicola votiva posta lungo la via Principe di Napoli ed inserita nell'ambito di una sequenza di edicole simili, ritenuta traccia storico/culturale della zona da preservare.

Lo scrivente servizio ha fornito Parere di Competenza con nota PG/2019/941142 del 22 novembre 2019.

A seguito del suddetto parere, la parte proponente ha presentato integrazione tecnica e documentale, trasmessa al Servizio Sportello Unico Edilizia in data 22 giugno 2020 con nota PG/2020/364332.

Con la n.

A fronte dell'analisi dell'ulteriore documentazione fornita, lo scrivente Servizio riconosce che un approfondimento tecnico, nonché una più idonea rappresentazione grafica del progetto, siano stati realizzati. Sono state inserite negli elaborati grafici le sezioni rappresentative dei profili di progetto ed è certamente più chiaro il rapporto tra la nuova edificazione ed il contesto urbanizzato (salvo talune incongruenze in seguito meglio esplicitate). Risultano altresì più chiare le variazioni altimetriche del suolo, così come previste in progetto.

Si riconosce maggiore dettaglio in merito alle preesistenze, fermo restando che le demolizioni delle eventuali parti illegittime dovranno essere effettuate secondo idonea procedura presso il servizio Antiabusivismo e condono edilizio, a cui sono demandati i controlli di rito, mentre le demolizioni delle parti legittime saranno autorizzate nel Permesso di Costruire contenuto nel PUA oppure, qualora si dovessero eseguire prima dell'adozione del PUA, mediante autonomo titolo edilizio.

Pur tuttavia, restano ancora poco chiari una serie di aspetti progettuali e procedurali legati all'attuazione stessa del piano, che non trovano riscontro e specificazione nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA e nella Relazione Tecnico-Descrittiva del progetto.

Si rileva anche l'avvenuta variazione delle superfici complessive del PUA, che passano dai 13.733 mq della prima presentazione ai 12.372 mq riportati adesso, senza alcuna motivazione a supporto di tale, non trascurabile, variazione. Se ne assume il dato, riservando all'Ufficio in indirizzo ogni verifica.

Più specificamente, in merito agli **aspetti procedurali**, che dovrebbero essere tutti ben definiti nelle NTA, e a quelli progettuali che ne derivano, si elencano alcune *incongruenze* che emergono, a parere dello scrivente servizio, a partire dalla lettura delle stesse:

1. Non si riscontra nelle NTA del PUA alcun riferimento alla richiesta che l'approvazione del PUA da parte della Giunta abbia valore di Permesso di Costruire abilitante gli interventi previsti, come precisato invece nella Relazione Generale del PUA. Tale osservazione era già presente nel primo parere. Si rammenta che, in tale caso, ricadendo l'area in zona di vincolo paesaggistico occorrerà, dopo l'adozione e propedeuticamente alla formalizzazione del PDC, provvedere all'acquisizione del parere della Commissione Locale Paesaggio e dell'autorizzazione paesaggistica.
2. In merito all'attuazione del PUA, di cui all'art. 4 delle NTA, si fa riferimento erroneamente all'art. 27 della L.R. Campania 16/2004 e non all'art. 26 che richiama la tipologia di piano riportata.
3. Sempre all'art. 4 sembrerebbe riscontrarsi poca chiarezza in merito alla procedura di realizzazione delle opere pubbliche previste, dato che prima si afferma che il proponente le realizzerà direttamente, poi si definisce che le stesse verranno realizzate a seguito di procedura di gara di evidenza pubblica.
4. Sempre nello stesso art. 4 delle NTA molte perplessità restano in merito alla descrizione delle modifiche che costituirebbero o meno variante al PUA. Si sceglie come elemento *invariante* la superficie lorda di pavimentazione, a fronte di una modificabilità di volume e sagoma sempre entro i limiti fissati dall'art. 33 delle NTA del PRG vigente, ed entro l'area di sedime indicata. Non si comprende quale sia l'area di sedime a cui esattamente in questo caso si fa riferimento, visto che nella definizione

del PUA in oggetto non sono state previste delle "sagome" entro cui poter contenere il volume realizzabile. Si può solo dedurre che nessuna modifica potrà avvenire nell'impianto a terra del fabbricato, senza costituire variante al PUA.

5. Rispetto alle possibili varianti al Permesso di Costruire, invece, ci si riporta ai parametri urbanistici definiti all'art. 5, che fissano come *invarianti* i parametri massimi già raggiunti col progetto, in particolare il volume edificabile, indipendentemente dalle potenzialità edificatorie espresse dal lotto e dagli standard già dimensionati. Avendo chiesto, già nella precedente espressione, al servizio in indirizzo di indicare i parametri urbanistici di riferimento che a suo giudizio non potranno essere modificati in caso di variante al progetto, e vedendo riconfermati tutti i parametri e nelle modalità indicate, lo scrivente servizio valuterà eventuali varianti secondo la interpretazione più restrittiva, tenendo conto di tali precisi "paletti" di immodificabilità. Si ritiene che le distanze rispetto alle costruzioni esterne all'area del PUA debbano comunque non essere qualificate come parametri urbanistici di cui all'art. 5 in quanto non regolamentate dal PUA, ma dalla legge.

6. Relativamente all'altezza massima - fissata in m 8,00 dal piano di calpestio - si ritiene opportuno sottolineare quanto tale piano, nel progetto, sia stato già sollevato, con un'operazione di riempimento del lotto, ad una quota superiore di circa 1,5 m rispetto al piano di campagna originario. I movimenti di terra che caratterizzano la risistemazione del suolo non sono specificamente richiamati e descritti nelle relazioni tecniche. Ne tenga conto l'ufficio di Pianificazione a cui ci si riferisce, per valutare la compatibilità del planovolumetrico proposto rispetto all'intorno circostante.

7. Sempre in tema di altezze, ma in riferimento alla rappresentazione dei profili (e quindi in relazione alle consistenze del contesto) si fa notare che le altezze, misurate in maniera relativa, per ciascun edificio adiacente il lotto di progetto, rispetto alla quota della via Principe di Napoli, che però è in pendenza, non rappresentano un dato oggettivo da poter mettere a confronto, proprio perché la stessa quota rispetto alla quale si è scelto di misurarle è variabile. L'ideale sarebbe rendere possibile anche un confronto tra le quote di copertura dei fabbricati, da inserire in aggiunta alle altezze relative, fissandole rispetto ad una quota assoluta di riferimento. Nei profili realizzati, si riporta una situazione poco controllabile e che sembrerebbe non essere sempre del tutto coincidente con la realtà. Delle incongruenze sono riscontrabili anche dal confronto con le immagini di Google, oltre che col rilievo STR del Comune di Napoli.

8. Nelle NTA del PUA, all'art. 10 si segnala che si parla ancora di n. 1 Unità Minima d'Intervento.

9. All'art. 13, in merito alle urbanizzazioni primarie, non risulta molto chiaro il riferimento alla realizzazione di "soli" accessi carrabili alla viabilità interna. Si fa notare che l'accesso pedonale alla struttura avviene da un'area antistante la stessa ma anche direttamente dall'area a parcheggio.

10. All'art. 15, leggendone il titolo, si descriverebbe il *lotto commerciale*, ma in effetti trattasi del lotto privato con la sola esclusione di mq 143, citati all'art. 19 delle NTA, ceduti alla viabilità stradale (UMI 2). Restano inclusi nella superficie di mq 8.177 dichiarati, anche mq 550 di superficie privata lasciata all'uso pubblico (vedi tavola U.5 – Attrezzature ad uso pubblico) e i mq 1.923 del Parco Pubblico (UMI 3). Al fine di restituire un dato urbanisticamente più rilevante si propone di far riferimento, nel richiamato articolo, al Lotto fondiario più che al Lotto commerciale, ovvero alla *Superficie Fondiaria* intesa come la superficie del lotto privato al netto delle aree cedute per le urbanizzazioni (primarie e secondarie). Ne risulterebbe, così, univocamente determinata anche nelle NTA, la dimensione della porzione del lotto che resta privata e che, in quanto tale, è soggetta a Permesso di Costruire. Sostanzialmente si cristallizzerebbe, nelle norme tecniche di attuazione del PUA, un riferimento diretto alla UMI 1 e alla sua modalità attuativa.

11. Nello stesso art. 15 si asserisce che *la viabilità carrabile interna al lotto dovrà essere assicurata da strade di adeguate e sicure sezioni. E una rete di percorsi pedonali e/o protetti dovrà consentire l'accesso all'unità commerciale*. In merito si sostiene che occorre necessariamente esplicitare il significato tecnico di "adeguate e sicure sezioni stradali" che, in assenza di riferimenti normativi, sembrano concetti piuttosto empirici, e che, per quanto riscontrato nei grafici di progetto, non sembra esserci congruenza tra quanto descritto e quanto rappresentato. In effetti, all'interno dell'area parcheggio di pertinenza della struttura commerciale non si rilevano idonei percorsi pedonali protetti per poter lasciare l'auto in sicurezza e raggiungere l'ingresso alla struttura commerciale. Marciapiedi stretti lato struttura, passaggi a sezioni ridotte, tra l'altro anche a causa della presenza dell'isola dei carrelli proprio nell'area d'ingresso, sezioni stradali minime e strettamente legate al passaggio veicolare, non generano, a livello progettuale, le condizioni descritte nelle NTA. Anche all'ingresso dell'area si rileva una promiscuità di percorsi pedonali e carrabili che non creano condizioni di sicurezza.

12. In relazione all'area parcheggio si riscontra la presenza di due posti auto al di fuori della recinzione dell'area commerciale. Non si comprende se sussista un motivo di carattere urbanistico per cui due stalli auto sono all'esterno dell'area chiusa e si collocano nell'area privata ad uso pubblico. Precisando subito che non sussistono impedimenti a tale disposizione, andrebbe specificato però, almeno in relazione, che viene modificata la natura degli stessi. Da parcheggi pertinenziali dell'attività commerciale, strettamente legati all'orario di apertura della stessa, due stalli diventano parcheggi ad uso pubblico, a disposizione dei frequentatori del parco.

13. All'art. 16 delle NTA del PUA si descrive il parcheggio. Si rammenta che esso va realizzato anche in conformità all'art. 16 delle NTA del PRG vigente, mai menzionato. In funzione di tale riferimento normativo, il progetto ancora rileva carenze

sia rispetto alla definizione della percentuale di permeabilità del suolo che alle presenze arboree. In relazione al primo aspetto si fa notare, infatti, che la superficie permeabile di progetto non può essere inferiore a quella preesistente, ma non si rilevano dichiarazioni e analisi in riferimento all'attualità. In relazione al secondo aspetto, manca ancora la relazione agronomica con la specifica del numero e del tipo di essenze previste e la verifica dei distacchi degli alberi dai confini nel rispetto dell'art. 892 del Codice Civile, che dovrà essere sottoposta, a cura del servizio in indirizzo, al servizio competente. Manca altresì una chiara rappresentazione della perimetrazione dell'area calcolata come parcheggio ai fini degli standard urbanistici.

14. Per quanto riguarda le postazioni di ricarica dei veicoli elettrici nell'area a parcheggio, proprio in riferimento al richiamato art. 4 comma 1 ter del DPR 380/01, si sottolinea che la norma prevede per destinazioni non residenziali, la predisposizione per la totalità degli stalli e non per il 20% dichiarato in relazione. Quest'ultima è una previsione riservata ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative. Si dovrà prevedere quindi un adeguamento del progetto.

15. In riferimento alle barriere architettoniche, di cui all'art. 17 delle NTA del PUA, si fa presente l'assenza di un ascensore che porti al piano primo, che pure accoglie dei luoghi accessori ai luoghi di lavoro primario. Si ritiene opportuna la richiesta di parere ASL in merito all'ammissibilità di tale assenza.

16. Si fa altresì presente che l'idoneità degli ambienti all'uso va espressa anche in merito all'altezza del primo piano, che è pari a m 2,70 a fronte dei consueti m 3,00 dei luoghi di lavoro, prescritti dall'allegato IV al D.Lgs 81/08.

17. Ancora in tema di idoneità progettuali, dalle tavole predisposte per il parere dei VV.F. in relazione alle vie di fuga, si specifica che non solo gli spazi interni dovranno essere verificati, ma anche gli spazi esterni. Nelle tavole e nella relazione prodotta non si rappresentano ai fini di una verifica dimensionale i luoghi esterni immediatamente alle spalle delle uscite di sicurezza. Viste le ridotte dimensioni dei passaggi esterni che conformano i richiamati spazi di uscita, si rende indispensabile un parere dei VV.F. in relazione all'idoneità degli stessi come *luoghi sicuri*.

Relativamente agli **aspetti progettuali**, fermo restando che rispetto a quanto detto per le barriere architettoniche e per le vie di fuga vale il principio che con l'idoneo parere favorevole il progetto risulta in linea con le norme, restano aperte alcune problematiche piuttosto rilevanti del progetto proposto:

1. La promiscuità dei percorsi pedonali e carrabili nell'area parcheggio e nell'area d'ingresso a tutta l'area commerciale. Non si ritiene che questa commistione possa realizzare una fruizione in sicurezza;
2. La presenza in copertura di un'area tecnica/impianti per la quale non è stata prevista alcuna barriera antirumore. Tale aspetto, a parere dello scrivente servizio,

valori riportati nella tabella relativa al calcolo dei parcheggi a pag. 30.

In sintesi, il progetto presentato, se accompagnato dai citati nulla osta da parte degli Enti competenti e da una relazione agronomica, che definisca le essenze arboree e ne specifichi le relative distanze dai confini, potrebbe risultare sostanzialmente conforme alla norma urbanistica per gli aspetti squisitamente tecnici legati al fabbricato.

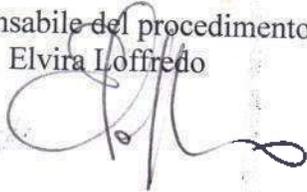
Vanno però verificate le questioni inerenti il conteggio delle superfici e dei volumi alla luce di quanto segnalato (differenti quote su strada e presenza delle tettoie esterne), nonché della percentuale di permeabilità del suolo in applicazione dell'art. 16 delle NTA del PRG vigente.

Relativamente agli aspetti urbanistici, come accennato, valuti il Servizio di Pianificazione Urbanistica Attuativa:

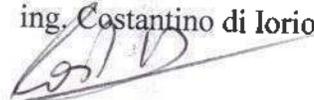
- L'altezza massima della costruzione, fissata dalle NTA del PUA in m. 8,00, che è al di fuori delle competenze dello scrivente servizio.
- Se la superficie permeabile (indice globale del PUA), ottenuta anche con il previsto recapito delle acque meteoriche dalla copertura del fabbricato e da parte dei parcheggi del piazzale nel bacino di accumulo drenante (definito sul grafico "tipo drening") di progetto, possa essere conforme alla norma (art. 5 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

Si resta a disposizione per eventuali approfondimenti di competenza, qualora necessari.

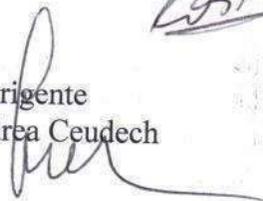
il responsabile del procedimento
arch. Elvira Loffredo



il coordinatore PUA
ing. Costantino di Iorio



il dirigente
arch. Andrea Ceudech





Area Urbanistica
Servizio Sportello Unico dell'Edilizia

- meriterebbe approfondimento e valutazione da parte degli uffici competenti;
3. La presenza sulla facciata lungo la via Principe di Napoli della grande cabina elettrica che, di fatto, ne disegna e ne caratterizza il prospetto...
 4. Il conteggio delle superfici effettuato esclude completamente la presenza delle tettoie a protezione degli stalli auto. Emerge chiaro che le superfici coperte da queste tettoie superano il 10% della superficie interna del fabbricato di cui costituiscono pertinenza, superando quel limite di Superficie Accessoria *S_a* consentita per le attività commerciali. Va da sé che le quantità in eccedenza dovranno essere computate come superfici utili. Va quindi verificata tale possibilità in relazione alle potenzialità edificatorie espresse dal lotto.
 5. Il conteggio delle volumetrie va rivisto tenendo conto anche delle diverse altezze che assume il fabbricato commerciale lungo la via Principe di Napoli, che è caratterizzata da propria pendenza. La volumetria fuori terra infatti aumenta, indipendentemente dal volume interno utile.

Da un punto di vista strettamente **grafico**:

1. Sarebbe opportuno rivedere la rappresentazione dei fabbricati adiacenti, scegliendo un unico punto di riferimento rispetto al quale uniformare tutte le quote relative.
2. Va perimetrata ed evidenziata nettamente l'area di cui alla UMI 1, con le relative dimensioni. Riferimenti alle aree limitrofe che rientrano in altre UMI posso costituire giusto inquadramento, ma poi esulano dalla valutazione del progetto di cui al Permesso di Costruire e devono essere escluse dalla rappresentazione (parco pubblico).
3. Mancano in pianta ancora alcune quote lineari lorde fondamentali, nonché le dimensioni dei pilastri, necessarie per verificare alcuni parametri come la superficie lorda di pavimentazione.
4. Mancano le dimensioni nella pianta delle coperture.
5. Mancano le dimensioni dell'area parcheggio e del singolo stallo.
6. Manca, tra quelle di Permesso di Costruire, una Tavola specifica sulle distanze.
7. La cabina elettrica, nella Tav. 2, nella sez. AA non è rappresentata. In pianta manca delle dovute indicazioni dimensionali.
8. Si riscontrano ancora pochi refusi sulle quotature lineari.
9. Vanno esplicitate le nuove soluzioni progettuali, a fronte delle problematiche sopra condivise.

Nella Relazione Tecnico Descrittiva tra gli elaborati del Permesso di Costruire si segnalano parecchi refusi con riferimento a balconi, aggetti, spazi condominiali, al numero dei posti auto previsti per i disabili (cfr pagg. 27 e 29), all'altezza massima della nuova edificazione (cfr pagg. 17 e 22), etc. Ancora si verificano incongruenze nei

Se/PG/716432

del 29.10.2020

NOTA 92
ED. 652/19

all. z

All' Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

OGGETTO: Proposta di P.U.A. per insediamento commerciale e attrezzature pubbliche - "Via Argine - Via Principe di Napoli" - Conf. di Servizi art. 14 L. 241/90 in forma asincrona e semplificata - Rilascio Parere su Relazione Agronomica

In esito alla nota PG 698760 del 22/10/2020, trasmessa allo scrivente Servizio per conoscenza, si prende atto dell'avvenuto inserimento, tra gli atti progettuali disponibili sul *link* relativo al P.U.A. in oggetto, di specifica Relazione Agronomica a firma di agronomo abilitato, così come richiesto da quest'Ufficio con precedente nota PG 719517 del 04/09/20.

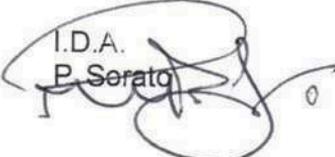
Ciò premesso si conferma quanto riportato nella precedente nota rappresentando che la dichiarata assenza di preesistenze arboree presso l'immobile rende l'intervento conforme alla O.S. n. 1243/05 ed all'art. 57 della Variante di Salvaguardia al P.R.G.

Non si ravvedono altresì motivi ostativi alla realizzazione delle opere a verde descritte nella Relazione Agronomica e nell'allegata planimetria; in particolare si prende atto dell'avvenuto accoglimento delle indicazioni fornite da questo Servizio in merito ai previsti impianti di alberi di alto fusto quali farnia, acero e frassino, a crescita contenuta e lenta ed in numero adeguato, in luogo dei *Quercus ilex* e *Pinus pinea* inizialmente contemplati nella Relazione Paesaggistica allegata al preliminare.

Appare altresì idonea la scelta del mirto, del corbezzolo e del melograno quali essenze cespugliose da porre a dimora presso il sito.

Distinti saluti.

I.D.A.
P. Sorato



Il Dirigente
Dott.ssa Agr. Teresa Bastia

