



**COMUNE DI NAPOLI**  
Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica attuativa

*Relazione istruttoria  
sulla Variante di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata  
interessante un'area sita a via Emilio Scaglione,  
presentata dai Sigg. proprietari V.Pellegrino, S. Puzone, L.Puzone,  
S.Puzone, soc. AGO.FR.ASS srl,  
per la realizzazione di un edificio residenziale e di un'area verde attrezzata  
nel quartiere Piscinola*



---

Napoli, settembre 2021

Comune di Napoli  
Assessorato ai Beni comuni e all'Urbanistica

Area Urbanistica  
responsabile arch. Andrea Ceudech

Servizio Pianificazione urbanistica attuativa:  
dirigente arch. Massimo Santoro

Gruppo di lavoro:

dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa  
responsabile del procedimento istruttorio

arch. Massimo Santoro  
funz. arch. Alessandro Barletta

Napoli, settembre 2021

---

## **Indice**

### **1. Premessa**

### **2. Descrizione sintetica dell'intervento**

### **3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari**

La proposta preliminare

La proposta definitiva

### **4. Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006**

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

Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

Sintesi della proposta di piano

Aspetti dimensionali

L'insediamento privato

Le opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria

Ulteriori contenuti del piano

### **6. Valutazione della proposta di piano**

Completezza degli elaborati presentati

Conformità alla disciplina urbanistica vigente

Dimensionamento del piano

Standard urbanistici

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore

Convenzione

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

### **7. Conclusioni**

### **8. Allegati**

## 1. Premessa

La presente proposta consiste nella variante del Piano urbanistico attuativo approvato con Del. GC n. 327 del 22.03.2011, per la realizzazione di un insediamento residenziale e attrezzature pubbliche su un'area in via Emilio Scaglione a Piscinola. Nel 2017 i proponenti Puzone Loredana, Puzone Salvatore (1951), Romeo Anna, Puzone Salvatore (1973), Vito Pellegrino, la soc. AGO.FR.ASS (ammin.unico Francesco Daniele), tutti rappresentati dall'amministratore unico della soc. Scaglione Immobiliare srl giusta procura speciale (rep. n. 26768-registrata con n. 501 del 16.01.14), inoltrarono richiesta (con nota PG/126253 del 22/02/17) per la presentazione di una variante al piano approvato al fine di rimodulare, in considerazione delle mutate condizioni economiche generali, le scelte del piano approvato, al fine di ottenere un investimento economico più bilanciato tramite una nuova conformazione e collocazione dell'edificio residenziale e l'inserimento di negozi di vicinato, una razionalizzazione della riconfigurazione del suolo e un parco pubblico più ampio e funzionale. Rispetto al piano approvato, con la variante si proponeva, conservando sostanzialmente le medesime funzioni e volumetrie, un ridisegno dell'insieme distributivo che avrebbe generato un nuovo rapporto dell'edificio con la viabilità esistente, una riduzione degli scavi e un incremento del parco attrezzato. Il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa (all'epoca Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva) con nota PG/171891 del 02.03.17, prendendo atto dell'interesse economico e delle motivazioni contenute nella relazione tecnica allegata alla richiesta di variante, valutò la non sussistenza di motivi ostativi ritenendo che la variante proposta potesse essere suscettibile di rivestire al contempo anche il necessario interesse pubblico, pari al piano approvato. Fu pertanto chiesto di procedere alla presentazione della proposta per il necessario riavvio del procedimento di formazione e valutazione istruttoria prima della adozione della stessa.

## 2. Descrizione sintetica dell'intervento

La proposta definitiva della Variante di PUA di iniziativa privata in esame, pur conservando l'estensione e i suoli del piano approvato, è stata presentata da una ridotta compagine di soggetti proprietari a seguito di intervenuti atti di trasferimento, in particolare dai Sigg. Puzone Salvatore (1951), Puzone Loredana, Puzone Salvatore (1973), Vito Pellegrino e la soc. AGO.FR.ASS (di seguito indicati come "Proponente"), proprietari dell'area interessata, con consistenza complessiva di mq 5.924, situata, nel quartiere di Piscinola, su via Emilio Scaglione, ricadente in sottozona Bb della Variante generale al PRG. Il perimetro del PUA si estende anche su una porzione di area comunale pari a mq 1.140, per una superficie di intervento complessiva pari a mq. 7.064.

La proposta definitiva è stata acquisita, a seguito delle fasi istruttorie preliminari ed endoprocedimentali (Soprintendenza e procedimento di assoggettabilità a VAS), in data 08.10.20 con nota PG\_661477 (in forma esclusivamente digitale per le nuove disposizioni sullo svolgimento delle procedure conseguenti lo stato emergenziale pandemico). Le successive modifiche e integrazioni sono state acquisite con PG/308036 del 14.04.21 e PG/323233 del 21.04.21. Gli elaborati della documentazione, ulteriormente rettificati nei contenuti e nella forma digitale richiesta per gli allegati alla delibera di adozione, debitamente dimensionati, con pagine numerate progressivamente e firmati digitalmente, sono stati consegnati il 05/08/21 (PG/601193). Per motivi strettamente legati alla leggibilità grafica è stato sostituito l'elaborato *35-Titoli di Proprietà dei Proponenti e Visure Catastali* con uno di pari contenuto ma migliore qualità della risoluzione dei documenti riportati, trasmesso con nota prot. n. PG/703063 del 28/09/21.

Tali elaborati di Piano sono riportati nell'elenco allegato alla presente relazione (*all. 1*).

Il Proponente inoltre, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L 1150/42 e dal regolamento di attuazione della LRC 16/04, ha presentato, in uno con la documentazione di piano, uno schema di convenzione che regola l'attuazione del PUA e i relativi obblighi e cessioni.

Per la presente proposta il Proponente non ha richiesto che la delibera di approvazione avesse valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti.

La variante al piano, come anticipato, rimodulando i medesimi elementi e funzioni caratterizzanti il PUA approvato nel 2011, prevede un edificio a esclusiva destinazione residenziale (quindi in assenza dei negozi di vicinato previsti al piano terra nella iniziale proposta di variante) e, nel rispetto degli obblighi dettati dal DI1444/68 e dalla LRC 14/82, un'area verde attrezzata pubblica, come opera di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione, oltre alla riqualificazione del tratto di marciapiede pubblico di via Emilio Scaglione confinante con le aree private.

Il fabbisogno di spazi pubblici, determinato, in applicazione del DI1444/68, in mq 1.632, è soddisfatto dalla realizzazione della citata attrezzatura a verde pubblico (attrezzato) di quartiere, pari a una superficie di mq. 3.077, che sarà ceduta alla amministrazione insieme alle opere su di essa realizzate. Come opere di urbanizzazione primaria si prevede l'intervento di riqualificazione del marciapiede pubblico per complessivi mq. 1.140.

### **3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari**

#### La proposta preliminare

In relazione a quanto riportato in premessa, il procedimento, oggetto della presente relazione istruttoria è stato avviato in data 21/11/17, con la presentazione al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa della proposta in forma preliminare, di cui al prot. n. PG/896921, ai sensi della legge della Regione Campania n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al PRG, a firma del progettista incaricato e sottoscritta dai succitati proprietari nonché dalla soc. Scaglione Immobiliare srl (quale procuratrice speciale dal 2014). Tale documentazione, in conformità alla fase 2 del "disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata", di cui alla disposizione dirigenziale n. 18 del 14/03/08 del Coordinatore del Dipartimento Pianificazione Urbanistica, era finalizzata all'illustrazione di massima della proposta di variante e alla verifica della sussistenza dell'interesse pubblico, come atteso dall'ufficio procedente a seguito della accettazione della istanza di presentazione della proposta. Con nota PG/960625 del 11/12/17, il Servizio procedente, a seguito di una verifica, oltre che della conformità urbanistica, anche della sussistenza dell'interesse pubblico rappresentato dall'incremento della superficie a verde a scapito della superficie fondiaria, rilasciava formale assenso alla presentazione della variante in forma definitiva, ricordando gli adempimenti propedeutici (progetto referenziato in formato digitale e versamento dei diritti di istruttoria) nonché la necessità di reiterare la procedura prevista dalla parte terza del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Contestualmente al deposito del piano in forma definitiva, il proponente ha trasmesso, in data 03/07/19 (nota PG/ 580611), la documentazione specifica (in triplice copia) finalizzata alla acquisizione del parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Architettonici e paesaggistici, obbligatorio in quanto l'area oggetto del PUA ricade, ai sensi dell'art. 16 della L 1150/42, tra le aree dichiarate, con DM 20/05/1967, di notevole interesse pubblico, in zona "S.Maria ai Monti e S.Rocco e del Vallone al Ponte dei Calciaioli", ai sensi della L 1497/39 (convertita nel Dlgs 42/04). Con ulteriore nota (PG/780343 del 27/09/19) il Proponente ha trasmesso il Rapporto preliminare ambientale (anche su supporto digitale).

L'ufficio ha pertanto proceduto a richiedere il parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Architettonici e paesaggistici, con nota PG/794154 del 02/10/19, ai sensi dell'art. 16, c.3, della L 1150/42. Veniva precisato anche che tale parere preventivo non era stato richiesto già sul piano approvato nel 2011.

In riscontro alla richiesta dell'ufficio, la Soprintendenza, con nota PG/879635 del 31/10/19, ha, in prima analisi, espresso osservazioni in merito alla non compatibilità del salto di quota tra il parco e la quota di sedime dell'edificio residenziale, realizzato con 3 terrazzamenti per un totale di circa 10 metri. Veniva inoltre evidenziato che rispetto alle attuali altezze dei manufatti esistenti sull'area di intervento, rappresentati soprattutto da serre provvisorie, si sarebbe dovuto garantire la panoramicità esistente, per quanto l'edificio circostante (Parco Anna) avesse altezze pari a 27 metri. Veniva in ultimo prescritta la sostituzione di 3 esemplari di pino ammalorati, per la preservazione della continuità dell'asse visivo.

Il Proponente ha presentato con nota PG/55882 del 21/01/20 una documentazione integrativa riportante soluzioni progettuali per l'adeguamento alle citate osservazioni, che l'ufficio ha trasmesso alla Soprintendenza in data 23/01/20 (PG/63383).

Con nota 2687-P del 21/02/20, acquisito al protocollo con n. PG/162445 in pari data (*all. 2*), la Soprintendenza, a seguito della valutazione delle modifiche al piano presentate, rilasciava parere favorevole in quanto: *"valutato che dalla nuova proposta progettuale si evidenzia un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento attraverso la realizzazione di una scarpata terrazzata a verde lungo il limite dei due lotti (tra il lotto destinato a parco pubblico attrezzato A e il lotto destinato a edilizia residenziale B) che assecondi il naturale declivio dei luoghi...valutato che dalle riprese fotografiche di dettaglio emerge che i quadri panoramici incidenti verso il Vallone di San Rocco, attraverso la via Nuova San Rocco risultano oblitterati dalle serrate edilizie esistenti e che l'altezza raggiunta dall'edificio proposto s'inserisce in tale fronte ormai consolidato"* ha considerato di poter condividere la proposta pervenuta, con l'osservazione "di rito" circa il valore "di massima" del parere rilasciato, dovendosi successivamente sottoporre ad autorizzazione paesaggistica ogni intervento edilizio.

Rispetto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica (VAS), l'ufficio ha avviato il procedimento previsto dall'art. 12 c.1 del Dlgs 152/06, provvedendo alla trasmissione del rapporto preliminare ambientale al Servizio Controlli ambientali con nota PG/790374 in data 01/10/2019, che si è concluso, come illustrato nel successivo capitolo, con la Disposizione dirigenziale n.8 del 10/07/20, con la quale è stata disposta la non assoggettabilità a VAS della proposta. L'ufficio, con nota PG/634082 del 29/09/20, nel trasmettere la citata disposizione, ha

invitato il Proponente ad esaminare compiutamente i pareri sopra citati ed a provvedere al recepimento delle prescrizioni e raccomandazioni fornite al fine di adeguare la proposta progettuale di PUA già presentata in forma definitiva.

La proposta non è stata esaminata dalla Commissione urbanistica, di cui all'art. 6 delle Norme tecniche del Prg, in quanto il suo insediamento è avvenuto successivamente all'avvio della fase 3 del citato Disciplinare, ossia alla elaborazione della proposta in forma definitiva. Secondo infatti l'art. 15 del Disciplinare per il funzionamento della Commissione urbanistica, che disciplina l'attività della Commissione stessa, approvato con DelGC n. 51 del 7 febbraio 2013, "il parere della Commissione urbanistica viene reso nella fase istruttoria su un progetto preliminare dell'intervento urbanistico...sugli elementi caratterizzanti il progetto preliminare...".

#### La proposta definitiva

Il proponente ha, come anticipato, trasmesso in data 03/07/19 (nota PG/580471) la documentazione di piano in forma definitiva composta da n. 37 elaborati anche su supporto digitale. Successivamente, in data 08/10/20 (PG/661477) è stata presentata una nuova versione definitiva aggiornata e armonizzata con le modifiche riportate sulla documentazione specifica preliminare integrativa in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel parere preliminare della Soprintendenza e nella disposizione di non assoggettabilità a VAS (di cui capitolo seguente). Le principali modifiche rispetto alla prima stesura del definitivo, oltre alla destinazione esclusivamente residenziale della nuova volumetria (eliminazione delle attività commerciali/negozi di vicinato al piano terra), hanno riguardato sostanzialmente la riprogettazione della scarpata a gradonate "verdi", che mitiga il salto di quota tra parco e lotto residenziale, e l'adeguamento progettuale relativo al materiale della pavimentazione del marciapiede da riqualificare, omogeneizzato a quello esistente lungo via Scaglione.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la sua adozione, secondo quanto previsto dalla LRC 16/2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, il Dirigente del Servizio Pianificazione attuativa indicava, con nota n. PG/697195 del 22/10/20 (*all. 8.0*), la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, per l'acquisizione dei pareri sulla Proposta definitiva, convocando i seguenti Servizi comunali:

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
- Servizio Viabilità e Traffico
- Servizio Verde della Città
- Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES
- Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche
- Servizio Ciclo Integrato delle Acque
- Servizio Sportello Unico Edilizia
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
- Servizio Gestione attività territoriali Municipalità VIII- Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia

nonché i seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica.

La suddetta Conferenza dei Servizi si è conclusa positivamente con l'acquisizione dei pareri degli uffici convocati, come riportato nella determina dirigenziale n. 2 del 14/06/21, di adozione del provvedimento conclusivo, ai sensi del comma 5 art. 14-bis della legge 241/90 e ss.mm.ii (*all. 8*). Nella relazione a firma del responsabile del procedimento (*all. 8.R*), allegata alla determina è ricostruito l'iter dei pareri rilasciati dai singoli servizi, tra i quali si evidenziano quelli dell'Area programmazione della Mobilità, del Servizio Strade e del Servizio Viabilità che hanno rilasciato il proprio parere definitivo sulle integrazioni documentali.

Pertanto gli elaborati depositati dal proponente e posti all'esame dei Servizi sono quelli acquisiti con prot n. PG/661477 del 08/10/20 e, relativamente alla documentazione integrativa e sostitutiva, PG/7608 del 07/01/21 e PG/323233 del 21/04/21, mentre con prot n. PG/601193 del 05/08/21 sono stati acquisiti gli elaborati modificati in ottemperanza alle prescrizioni acquisite in sede di Conferenza dei servizi.

Si riporta l'elenco dei pareri acquisiti con esito favorevole:

- parere del Servizio Verde della città -PG/726536 del 03/11/20 (*all.8.b*)  
che rettifica il parere reso il 29/10/20 (PG/716456) (*all.8.a*) riportante un refuso;
- parere della Direzione Municipalità 8 -PG/728698 del 03/11/20 (*all.8.c*);
- parere del Servizio Difesa idrogeologica del territorio -PG/763399 del 17/11/20 (*all.8.d*);

- parere del Servizio Strade e grandi reti tecnologiche -PG/785440 del 25/11/20 (*all.8.e*) integrato dalla nota PG/355395 del 03/05/21 (*all.8.f*) sulle modifiche apportate;
- parere del Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES -PG/837950 del 16/12/20 (*all.8.g*);
- parere del Servizio Ciclo integrato delle acque -PG/98111 del 03/02/21 (*all.8.h*) che trasmette il parere della A.S. ABC (Acqua Bene Comune) prot n. 46886 del 20/11/20, richiesto dal Servizio Ciclo integrato delle acque con nota PG/737315 del 06/11/20 (*all.8.i*);
- parere del Servizio Sportello unico Edilizia -PG/39247 del 15/01/21 (*all.8.l*) prorogato rispetto ai termini con nota PG/778794 del 23/11/20 (*all.8.m*);
- parere della Area Programmazione della mobilità -PG/777860 del 23/11/20 (*all.8.n*) integrato dalla nota PG/21014 del 11/01/21 sulle modifiche apportate (*all.8.o*);
- parere del Servizio Viabilità e traffico -PG/392855 del 18/05/21 (*all.8.r*) previa richiesta di integrazioni di cui alle note PG/781003 del 24/11/20 (*all.8.p*) e PG/190928 del 04/03/21 (*all.8.q*);
- parere del Servizio Igiene e sanità pubblica dell'Asl Napoli 1-PG/870956 del 31/12/20 (*all.8.s*);
- parere della Autorità di Bacino distrettuale dell'Appen.Merid.-PG/21128 del 11.01.21 (*all.8.t*) sollecitato con nota PG/815096 del 07/12/20 (*all.8.u*);

E' stato inoltre acquisito il parere favorevole di compatibilità sismica da parte del Genio civile. La Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/30473 del 13/01/21 (*all.8.z*), ha espresso, con nota n. 2021.36346 del 22/01/21 inviata con PEC e acquisita con PG/61102 del 22/01/21 (*all.8.v*), il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83 e s.m.i., favorevole in quanto "(...) dallo studio geologico emerge che le previsioni dello strumento urbanistico in esame sono compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio".

#### **4.Procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006**

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006, richiesta ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007 "Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R. n. 16 del 22 dicembre 2004 - Norme sul governo del territorio", l'Amministrazione comunale, con delibera di giunta comunale n. 727 del 09.05.2008, approvava la direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi. Con tale provvedimento veniva deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, fossero sottoposti alla procedura VAS soltanto i piani attuativi che contengono previsioni progettuali che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), di cui ai criteri individuati dagli allegati II, III e IV del D.L.vo 16.01.2008 n. 4.

Successivamente, il Presidente della Giunta regionale Campania, con decreto n. 17 del 18.12.2009, ha emanato il nuovo "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania", pubblicato nel BURC n. 77 del 21.12.2009. Tale regolamento è finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione in Regione Campania delle disposizioni inerenti la Valutazione ambientale strategica, da applicarsi a tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati (commi 1 e 4, art.2).

Il comma 5 dell'art. 2 Ambito di applicazione, individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a VAS. Tra questi, sono contenuti al punto c):

- c) i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale.

Il regolamento, al comma 7 dell'art. 2, prevede inoltre che le amministrazioni procedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui sopra, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo.

In data 05.03.2010, con delibera n. 203, la Regione Campania ha approvato gli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania", che, tra l'altro, stabiliscono che "(...) per tutte le fattispecie ricadenti nelle esclusioni dalla VAS, quindi, il soggetto proponente o il tecnico da questi incaricato potrà dichiarare, ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000, il criterio di esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS ai sensi del Regolamento VAS. Le amministrazioni procedenti, anche sulla scorta di tale dichiarazione, valuteranno l'esclusione e potranno comunque, ove ritenuto necessario, disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità nonostante l'ipotesi di esclusione di cui al citato comma 7, art. 2 del Regolamento VAS, motivando adeguatamente la decisione".

Infine, nel mese di agosto 2011 è stato emanato il nuovo "Regolamento di attuazione per il

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

Ciò premesso il servizio Pianificazione urbanistica attuativa, in qualità di autorità procedente, ha ritenuto che per il piano in esame non ricorressero le condizioni di esclusione di cui all'art. 2 Ambito di applicazione del citato Regolamento e ha prodotto istanza al Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES, quale autorità competente (con nota PG/790374 del 01/10/19), al fine di disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del Dlgs 152/2006 trasmettendo, in formato digitale, il Rapporto preliminare ambientale redatto dal Proponente, acquisito con prot. n. PG/780343 del 27/09/19. Con PG/170439 del 25/02/20 è stato protocollato un nuovo rapporto preliminare, integrato a seguito delle prescrizioni riportate nella nota PG/937600 del 21/11/19, del Servizio Controlli ambientali. Con medesima nota veniva richiesto al Proponente il pagamento degli oneri istruttori previsti, stabiliti dalla DelGC n. 160 del 12/04/18. A ciò il Proponente ha regolarmente adempiuto con bonifico in data 09/12/19. Il Rapporto integrativo è stato trasmesso all'Autorità competente con nota PG/176346 del 26/02/20. Come previsto dal Regolamento VAS, di concerto tra Autorità procedente e Autorità competente, si è proceduto alla individuazione di 11 soggetti competenti in materia ambientale (SCA), previa riunione tra le due autorità, tenutasi in data 06/04/20, della quale è stato redatto apposito verbale (*all.3*). L'autorità procedente ha provveduto a pubblicare sul sito del Comune di Napoli, insieme ai documenti costituenti la proposta di PUA, il suddetto verbale e il Rapporto preliminare ambientale, al fine di favorire la partecipazione attiva di tutti gli SCA e ha curato l'invio della comunicazione e dell'invito ai soggetti competenti, come sopra individuati, al fine dell'espressione di eventuali osservazioni. Le attività di consultazione hanno avuto la durata di 45 giorni a partire dalla pubblicazione su richiamata (nota PG/261431 del 07/04/21), nel rispetto delle misure a seguito della pandemia di cui al DL 18/20, convertito nella L 27/20 e con termini ulteriormente prorogato dal DL 23/20.

A seguito dell'osservazione contenuta nel parere reso dallo Staff tecnico amministrativo della Direzione Generale per le Valutazioni ambientali della Regione Campania (*all. 4*), è stato consultato (nota PG/289381 del 23/04/20-*all. 5*) anche l'Ente Parco metropolitano delle Colline, in considerazione che l'area interessata dall'intervento, pur non ricadendo all'interno del perimetro del Parco, ne fosse adiacente. Alla scadenza fissata l'Autorità procedente ha inoltrato all'Autorità competente, con nota PG/369733 del 26/05/20, l'attestazione dell'avvenuta trasmissione dell'avvio delle consultazioni agli SCA, nonché le note pervenute da tre SCA, in dettaglio dallo Staff T.A. Sulle Valutazioni ambientali della Regione (PG/286875 del 22/04/20), dall'Ente Parco Metropolitano delle Colline di Napoli (PG/318339 del 07/05/20) e dalla ARPAC U.O. Sostenibilità ambientale (PG/331963 del 13/05/20).

Sulla scorta di tutti i pareri pervenuti il Servizio Controlli ambientali, quale autorità competente, con nota PG/585251 del 09/09/20 ha comunicato quale esito della verifica di assoggettabilità svolta, la esclusione dalla procedura VAS del piano in argomento, trasmettendo la relativa disposizione dirigenziale n. 8 del 10/07/20 (*all. 6*). Venivano tuttavia dettate alcune prescrizioni da recepire nella fase definitiva del piano che si riportano sinteticamente di seguito: una attenzione al sistema degli accessi e dei flussi finalizzato alla massima fruizione dell'attrezzatura pubblica; la riduzione di aree pavimentate a favore di interventi di piantumazione o forestazione al fine della riduzione delle isole di calore; l'applicazione di criteri costruttivi atti al contrasto dei cambiamenti climatici, come previsto dal preliminare di PUC e la necessità eventuale di allineare la previsione del PUA con quanto previsto, in termini di norme di salvaguardia, dal redigendo PUC, nel caso che quest'ultimo venisse adottato prima dell'approvazione del PUA. Inoltre in merito agli aspetti idrici e del sottosuolo veniva richiesta attenzione, in fase pianificatoria e anche progettuale esecutiva, allo scopo di preservare il colmo della falda attuale anche a seguito dell'intervento, compensando gli effetti idraulici della impermeabilizzazione (invarianza idraulica), e riducendo, per una massima percezione della componente naturale, la pavimentazione ai soli percorsi e aree funzionali necessarie. In merito agli aspetti del "paesaggio" oltre all'aumento delle aree verdi e degli alberi e di conseguenza la riduzione delle superfici pavimentate, veniva prescritta la eliminazione della pavimentazione "disegnata" per la riqualificazione del marciapiede pubblico e la possibilità di realizzare vasche sul lotto residenziale atte alla piantumazione di alberi di media dimensione. Riguardo alla riduzione del consumo energetico veniva richiamato il rispetto della normativa in materia di uso di energia "rinnovabile", l'uso della domotica, l'utilizzo di materiali ad alta riflettanza per la riduzione del calore derivante dall'energia solare e l'inserimento di piantumazioni con massima capacità di assorbimento di CO2 e di riduzione dell'effetto "isola di



calore”.

L'autorità competente ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS all'Albo pretorio del Comune; lo scrivente servizio, in qualità di autorità procedente, come previsto dagli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania", ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS sul sito web istituzionale e, in estratto, sul BURC al n. 185 del 28/09/20 (all. 7) dandone contestualmente comunicazione al Proponente al fine di raccomandare l'ottemperanza alle prescrizioni formulate contenute nel citato provvedimento.

In controdeduzione a quanto rilevato, il tecnico incaricato della progettazione del piano ha specificato che l'accessibilità al parco è stata già nel preliminare studiata rispetto alle diverse esigenze dell'utenza e alla viabilità principale (che rispetto alle condizioni ai confini resta l'unica accessibilità possibile), ferma restando tuttavia la possibilità di operare, in fase di progettazione successiva di dettaglio eventuali nuove aperture sui lati "secondari" del parco, previa creazione di servitù di passaggio e in relazione alle modalità di gestione concordate con la Municipalità. In merito alla permeabilità e alla gestione idrica" lo stesso tecnico osserva che per l'area del Parco Pubblico (in via preventiva, mq. 2.075 permeabili su un totale di mq. 3.077) le acque meteoriche non assorbibili dal terreno saranno in parte accumulate in apposite vasche interrato per destinarle all'innaffiamento del Parco, mentre per quelle relative al lotto residenziale e sovrastanti il parcheggio interrato sarà applicato, scongiurando lo scarico diretto nel sistema fognario, un sistema di assorbimento delle stesse nel terreno, in modo che la loro immissione in falda non comporti stati di saturazione del terreno e conseguente allagamento, nel rispetto dell'indice di permeabilità equivalente come prescritto dall'art. 5 delle N.T.A. del Piano Stralcio Tutela Suolo e Risorse Idriche dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania. In merito agli aspetti proprio del paesaggio, la previsione progettuale, nel parco pubblico, degli alberi è stata quantificata a seguito di studio agronomico che ne ha ottimizzato il numero e le essenze in funzione della compatibilità tra di esse e dall'ampiezza della relativa chioma, al fine della riduzione dell'effetto "isola di calore". Lo stesso vale anche per il lotto residenziale privato dove, sull'estradosso del parcheggio interrato, è prevista la posa di vasche con strato di terreno vegetale di un metro, che riduce la superficie riscaldabile e permette la piantumazione di alberi che garantendo ombra sia sul sottostante terreno che sulla facciata ottiene un effetto di raffrescamento. La pavimentazione "a disegno", proposta dal progettista al solo scopo di estendere il progetto del parco anche al marciapiede pubblico, è stata sostituita, nella elaborazione definitiva del piano, prevedendo la riconferma di quella attualmente esistente, senza soluzione di continuità. In altri termini il progettista, nel precisare elementi già previsti dal progetto ma che, data la ridotta scala di rappresentazione del rapporto preliminare ambientale non risultavano in prima analisi, ha considerato alcune prescrizioni, per la loro specifica natura, ottemperabili nelle fasi di esecuzione, laddove si verificassero le condizioni, relativamente alla possibilità di nuovi eventuali accessi, concordati con la Municipalità e la opportunità di inserire altre e ulteriori essenze nel parco pubblico, anche a scapito delle superfici pavimentate destinate al gioco per l'infanzia.

Le ulteriori prescrizioni relative agli aspetti energetici saranno ottemperate in fase di progetto definitivo sia delle opere pubbliche che di quelle private, come dichiarato dallo stesso progettista. La relazione acustica, richiamata nella disposizione è parte della documentazione del definitivo di piano e oggetto di verifica in sede della relativa Conferenza di Servizi.

L'ufficio, rispetto alle succitate controdeduzioni, riportate nella relazione illustrativa facente parte della documentazione definitiva e in considerazione delle modifiche apportate sul piano definitivo, ha ritenuto, condividendone i contenuti, che si potesse ottemperare alle residuali prescrizioni nelle fasi progettuali successive.

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

L'area oggetto di intervento, per un'estensione pari a mq. 7.064 è ubicata nel quartiere di Piscinola, nella Municipalità 8 - Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia, su via Emilio Scaglione, in prossimità del condominio "Parco Anna".

Essa comprende una porzione di suolo pubblico, rappresentata dal marciapiede confinante con il perimetro dell'area privata su via Scaglione, di superficie pari a 1.140 mq e oggetto di riqualificazione a cura del Proponente.

L'area privata di proprietà dei Proponenti (Vito Pellegrino, Salvatore Puzone, Loredana Puzone e Salvatore Puzone (omonimo), soc. AGO.FR.ASS srl) è pari a 5.924 mq e ricade interamente in zona B - sottozona Bb del PRG.

Nella seguente tab. a) si riporta il dettaglio delle aree così individuate al foglio n. 33 del Nuovo Catasto Terreni di Napoli.

tab a)

Particella FI 33 NCT	Proprietà	Superficie catastale	Superficie interessata dal PUA
367	Puzone Salvatore	800,00	760,00
368	Puzone Salvatore	498,00	427,00
457	Puzone Salvatore	180,00	180,00
369	AGO.FR.ASS. srl	1.140,00	1.140,00
460	Pellegrino Vito	58,00	58,00
218	Pellegrino Vito	1.387,00	1.387,00
637	Puzone Salvatore e Loredana	1.132,00	1.132,00
295	Puzone Salvatore e Loredana	840,00	840,00
<b>Totale aree private</b>			<b>5.924,00</b>
2 20	Comune di Napoli	1.120,00	625,00
0	Comune di Napoli	515,00	515,00
<b>Totale aree pubbliche</b>			<b>1.140,00</b>
Totale aree interessate dal PUA			<b>7.064,00</b>

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

- notaio P.Tufano-Napoli-28/03/1980 rep.n. 79864, registr. 08/04/80 n. 3996/2A (p.lle 367 e 368-Puzone Salvatore 1951);
- notaio I.D'Ambrosio-Napoli-16/01/1990 rep.n.8384, registr. 05/02/90 n. 2042 (p.lla 457-Puzone Salvatore 1951);
- notaio R.Giusti-Napoli-10/11/1999 rep.n. 206873 registr. 28/11/99 (p.lle 636 e 637-Puzone Loredana e Salvatore 1973);
- notaio R.Ferrara-Napoli-27/06/2005 rep.n.23841 registr. 25/07/05 n. 8413 (p.lla 295-Puzone Loredana e Salvatore 1973);
- notaio T.Forte-Napoli-13/11/2013 rep.n. 26629 registr. 03/12/13 n. 11043 (p.lla 369-AGO.FR.ASS.);
- notaio P.Tufano-Napoli-07/11/1984 registr. 27/11/84 n. 13926/24 (p.lla 218-Pellegrino Vito).

Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

L'area di intervento è di forma irregolare ed è sita sul margine nord di via Emilio Scaglione, in prossimità del tratto curvo che piega la strada dopo un lungo andamento rettilineo. Via Scaglione risulta essere un asse fondamentale per il collegamento dell'area nord di Napoli con il centro storico.

Il lotto, oggetto di riqualificazione, si presenta, allo stato attuale, come un'area verde coltivata alquanto degradata, caratterizzata dalla presenza di alcune serre provvisorie e di un manufatto abusivo consistente in una grande tettoia in ferro, per la quale è stata inoltrata pratica per la sua demolizione con pratica presso il Servizio Antiabusivismo, prot. n. 550446 del 15.07.2021 e sarà pertanto abbattuta prima della fase di attuazione.

Le alberature presenti sono pressochè rappresentate da tre pini, apparentemente in pessime condizioni che, come riportato nella relazione illustrativa e dimostrato nella relazione botanica, "risultano ammalorati e lesionati tanto da risultare, se non eliminati, pericolosi per la pubblica incolumità".

L'area esterna alle serre risulta incolta con presenza di vegetazione cespugliosa spontanea lungo il perimetro confinante con la strada. In prossimità della tettoia il suolo è impermeabilizzato da una platea di cemento.

Morfologicamente e altimetricamente, il terreno si presenta su diverse quote, con zone digradanti tra i diversi pianori. Il rapporto con la strada è rappresentato da un muro continuo in tufo, con altezza variabile oltre i 2,5 metri, che recinta l'area a sud: la vegetazione spontanea che supera e compre tale muro rende impossibile la percezione visiva dell'area dall'esterno. Confina, oltre che con la viabilità suddetta, con due stradine secondarie "vicinali" che si innestano ortogonalmente con via Scaglione, di cui quella a est è parzialmente ricadente nel perimetro in quanto proprietà dei proponenti, ma per la quale si conferma la funzione attuale essendo gravata da servitù di passaggio. A nord confina, senza recinzione, con una serie di piccoli edifici "spontanei" di altezza limitata, destinati pressochè a uso residenziale. Ad est invece, oltre la succitata viabilità secondaria, si sviluppa l'insieme residenziale rappresentato da alte palazzine del condominio "Parco Anna", che rappresenta la parte terminale della continuità del lungo rettilineo rappresentato dal tratto est di via Scaglione, contornato dai pini su un lato e dalle quinte edilizie sull'altro. Difatti per l'assenza di alberi sul confine (i tre pini citati sono collocati sull'altro estremo dell'area), nonchè per l'arretramento dell'opposto fronte edificato, costituito da recente e bassa edificazione con destinazione terziaria e per la prossimità della curva di via Scaglione, la sezione stradale, nel tratto prospiciente l'area di intervento del PUA, si differenzia notevolmente dal tratto rettilineo, con particolare riferimento al rapporto con le quinte che la delimitano.

#### Sintesi della proposta di piano

La proposta di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata esaminata, di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche, è quella presentata dal Proponente con le successive modifiche e integrazioni come precedentemente riportate. Gli elaborati della proposta sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (*all. 1*). Il Proponente ha presentato, inoltre, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della LRC 16/04, uno schema di convenzione che sarà illustrato più avanti.

#### Aspetti dimensionali

Si riportano, nella tabella b) in allegato (*all. 9*) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

Complessivamente la superficie privata ricadente in Bb è pari a 12.149 mq.

La volumetria prevista risulta pari alla volumetria massima ammissibile.

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

#### L'insediamento privato

Il piano urbanistico prevede, attraverso una parziale riconfigurazione (spianamento) dell'andamento altimetrico delle suolo, la realizzazione di un edificio residenziale a blocco (con sedime rettangolare) con altezza complessiva di circa 23 metri, pari a circa 7 livelli fuori terra oltre un livello interrato destinato a parcheggi pertinenziali, posto alla stessa quota stradale ma arretrato dal confine del marciapiede di circa 5-7 metri. Tale fascia, soprastante il parcheggio interrato, come anche l'area di pertinenza all'intorno dell'edificio, è interessata da viabilità interna e da ampie "vasche" di uno strato di un metro di terreno riportato per la piantumazione di alberi.

Il lotto privato risulta di estensione pari a mq. 2.847, mentre la volumetria dell'edificio prevista è di mc 11.848, con sedime di circa mq 650. I parcheggi pertinenziali, del piano interrato risultano avere una superficie complessiva, comprensiva delle aree di manovra e corsie, pari a mq. 1.185 (pari alla quantità minima prevista dalla norma). La superficie "scoperta" (circa 2.197 mq) è destinata alla citata viabilità carrabile e pedonale interna, al verde privato (810 mq), alle rampe di accesso e uscita del parcheggio interrato, dal tratto di strada vicinale gravata da servitù di passaggio e dalla scarpata gradonata "a verde" a confine con il parco pubblico posto a una quota maggiore (+ 9-10 metri).

La volumetria di progetto risulta pari alla volumetria massima ammissibile (mc 11.848).

#### Le opere di urbanizzazione secondaria

Oltre alla funzione residenziale privata, la proposta prevede, quale miglioramento della dotazione di spazi pubblici a servizio del quartiere, la realizzazione e la relativa cessione di un'area attrezzata a verde di quartiere. L'area destinata a tale attrezzatura è pari a 3.077 mq e, essendo posta a una quota maggiore rispetto a quella stradale, risulta accessibile da via Scaglione tramite un doppio sistema di rampe e scale, (due accessi diversi: uno è dotato anche di rampa per disabili e a supporto dei mezzi per la manutenzione del parco) con dimensioni e pendenza a norma, che

supera la differenza di quota di circa 4 metri.

Tale sistema troverà collocazione all'interno dell'attuale confine privato e pertanto, la superficie libera conseguente al completo abbattimento del muro di confine (di proprietà comunale) comporterà l'ampliamento del marciapiede esistente, oggetto di riqualificazione.

L'accessibilità al parco è, da progetto, prevista come "continua" (assenza di recinzioni), tuttavia in fase di progetto definitivo, e in accordo con i Servizi competenti, potranno essere inserite barriere e una gestione degli orari di apertura al fine di limitare il degrado delle attrezzature causate da atti vandalici e la manutenzione. All'interno sono previste vaste aree verdi delimitate da percorsi permeabili pedonali, caratterizzate dalla presenza di essenze originarie (come ciliegi e alberi di giuda), un'area giochi e un piccolo volume di servizio per l'utenza e il personale addetto (WC e spogliatoio). Come meglio specificato nelle relazioni illustrative e tecniche della documentazione di piano, un impianto di accumulo della acque meteoriche permetterà di contribuire alla riduzione del ruscellamento, dei fenomeni di allagamento e dell'inevitabile scarico in fogna e, inoltre, alla riduzione del consumo idrico per la irrigazione della vegetazione. La relazione agronomica determina i criteri e gli obiettivi a base del progetto del verde, finalizzato all'ottimizzazione dell'illuminamento e dell'ombreggiamento allo scopo di ridurre quanto più possibile l'effetto "isola di calore".

Il parco si sviluppa su un piano, con quota leggermente variabile tra +9 e +10 metri, che risulta in quota con le aree contermini su 3 lati, eccezion fatta, come detto, per il lato di accesso di via Scaglione (scalinate) e quello confinante con il lotto residenziale sopra descritto. Per questa zona il salto di quota risulta massimo (9-10 metri) e, a seguito delle prescrizioni riportate nel parere preventivo della Soprintendenza, per preservare quanto più possibile la precedente configurazione naturalmente degradante del suolo, si è configurato un muro di contenimento "a scarpata", con terrazzamenti capaci di prevedere la piantumazione di essenze arboree.

L'attrezzatura prevista (di mq 3.077) copre interamente il fabbisogno di spazi pubblici che scaturisce dall'applicazione del DI 1444/68 e determinato in mq 2.962. Non si prevede la cessione di aree per parcheggio pubblico: sarà tuttavia reperito, per l'utenza del parco, un certo numero di posto auto e moto dal marciapiede oggetto di riqualificazione (parcheggio in ansa). Infatti la modesta dimensione degli spazi pubblici da destinare a standard, per quanto questi siano superiori al fabbisogno minimo, non permette di realizzare, con idonei requisiti di qualità e funzionalità, le diverse tipologie di standard previste per un insediamento residenziale. La scelta di una unica tipologia di standard, come nel caso specifico di un'area a verde attrezzato a scala di quartiere, permette che tale attrezzatura possa fornire i massimi requisiti possibili di qualità. In ogni caso, tale "scelta" non comporterà un disavanzo rispetto alle tipologie non previste: infatti lo schema di Convenzione, costituente parte integrante della documentazione di piano, prevede un meccanismo che verifica la eventuale necessità di operare una compensazione economica tra quanto previsto dalla norma e quanto effettivamente realizzato nel PUA.

#### Le opere di urbanizzazione primaria

Alla attrezzatura da standard sopra richiamata si integra l'intervento di riqualificazione del marciapiede pubblico di via Scaglione, per complessivi mq. 1.140, limitato alla sola parte a margine del lotto interessato, consistente nel ripristino della pavimentazione, con impianto di illuminazione, e nell'allargamento del marciapiede conseguente alla demolizione del muro in tufo di contenimento esistente per la realizzazione del nuovo fronte del parco e dei 2 accessi allo stesso.

#### Ulteriori contenuti del piano

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

In ottemperanza al DPR 207/2010 che resta in vigore nel periodo transitorio fino all'emanazione delle linee-guida ANAC e dei decreti del MIT attuativi del DLgs. n. 50/2016, il Proponente ha presentato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione previste, con relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima, il computo metrico delle opere come di seguito suddiviso:

-urbanizzazione secondaria- importo pari a € 686.900,00 con quadro economico paria a € 905.160,00

-urbanizzazione primaria- importo pari a € 174.560,89 con quadro economico pari a € 232.620,00,

per un importo lavori complessivo pari a € 861.460,89 e relativo quadro economico del valore di € 1.137.780,00.

## ELABORATI DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 23\_Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione\_Verde Pubblico Attrezzato e Marciapiede;
- 24\_Rete Fognaria e Rete Idrica per le Opere di Urbanizzazione e Particolari Costruttivi degli Impianti a Rete;
- 25\_Rete Elettrica, Rete Gas e Rete Telecomunicazioni per le Opere di Urbanizzazione e Particolari Costruttivi degli Impianti;
- 26\_Relazione Illustrativa e Relazione Tecnica sugli Impianti;
- 29\_Computo Metrico Estimativo delle Opere.

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con delibera consiliare n. 204 del 21.12.2001, la documentazione di piano comprende l'elaborato *32\_Relazione Impatto Acustico*, con i contenuti relativi alle indicazioni dell'ex DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi negli edifici", al fine della verifica della compatibilità dell'intervento con la zona acustica in cui il piano ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta l'elaborato *30\_Relazione Geologica con Indagini Geognostiche e Carte Tematiche*, finalizzata alla verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

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

### **6. Valutazione della proposta di piano**

In questa sezione vengono riportate le risultanze dell'istruttoria relative al Piano precedentemente descritto in ordine ai seguenti aspetti:

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

#### Completezza degli elaborati presentati

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

#### Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente

Con riferimento alla variante al PRG, approvata con Dpgrc n.323/2004, l'area privata oggetto d'intervento del piano risulta assoggettata alla disciplina della sottozona Bb - Espansione recente - di cui all'art. 33 delle norme di attuazione.

La sottozona Bb, come precisato nella circolare esplicativa approvata con disposizione dirigenziale n. 73 del 3.10.2006, rappresenta uno dei settori urbani in cui la variante individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione delle aree di espansione recente, a ridosso delle aree centrali ed in periferia, mediante interventi di trasformazione sia alla scala edilizia sia alla scala urbanistica. Per riqualificazione la variante intende innanzitutto un consistente aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici; intende inoltre il riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità.

Nella suddetta sottozona Bb la variante assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla variante stessa. A questo fine essa

individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche privata, attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni; in entrambi i casi per aree con estensione di almeno 5.000 mq e con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti, o a 2,5 mc/mq se la volumetria esistente risulta maggiore di 2mc/mq (commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta).

Tanto premesso si ritiene che la realizzazione di una nuova attrezzatura pubblica a verde attrezzato e di un nuovo insediamento residenziale, sia rispondente ai citati obiettivi di zona in quanto "completa" un'area residuale e marginale rispetto al processo di trasformazione, costituente un "vuoto" non caratterizzato da una naturalità spontanea né da una conformazione originale, in quanto alterata da interventi con ogni probabilità frutto di attività abusiva e non pianificata, Il piano propone la riqualificazione di tale area realizzandovi un luogo per la fruizione di un verde attrezzato, che si integra nel contesto non preservandolo *tal'è* ma recuperandone il carattere dell'originale vocazione a frutteti dell'area e attuando altresì una nuova funzione di identità e aggregazione nel quartiere, fruibile a tutti gli abitanti.

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

Le aree private comprese nel piano rientrano nel perimetro delle zone vincolate ai sensi della L. 1497/39 dal D.M. Del 20.05.1967 pubblicato in G.U. n° 142 del 09.06.1967 e quindi sottoposte alle disposizioni della parte terza del Dlgs 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", art. 157.

Le stesse non ricadono nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano-Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del parco regionale dei "Campi Flegrei", né nella perimetrazione del "Parco metropolitano delle colline di Napoli", né nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71. Infine, dalla lettura della Tav. 12 - Vincoli geomorfologici del PRG le aree interessate dal piano sono classificate come *area stabile*.

Le stesse rispetto al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche, approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012, risultano classificate con classe "*molto bassa*".

Per tutto quanto sopra riportato, anche relativamente al parere favorevole espresso preventivamente della Soprintendenza, la destinazione dell'area prevista dalla proposta di piano è conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Rispetto ai manufatti insistenti attualmente sull'area, la proposta di piano ne prevede la totale demolizione. Essi consistono in parte in serre, non soggette a titolo edilizio per il loro carattere di rimovibilità (in assenza di fondazioni "pesanti" ancorate al terreno), e in una ampia tettoia, realizzata in assenza di autorizzazione, per la quale risulta inoltrata già nel 2019 una istanza di demolizione, rinnovata presso il Servizio Antiabusivismo in data 15/07/21 (prot. n. 550446). Ciò permette, propedeuticamente all'adozione del piano e alla sua attuazione, di considerare tali manufatti legittimi o, per quelli non legittimi, già abbattuti in virtù di una istanza di demolizione, in ogni caso non potrà in alcun modo verificarsi una eventuale legittimazione e conferma del volume successive.

#### Dimensionamento del piano

In merito agli aspetti relativi al *dimensionamento*, il piano prevede una volumetria pari a 11.848 mc. Tale volumetria prevista risulta pari al volume massimo consentito. Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta), sulla superficie delle aree private e ricadenti in sottozona Bb pari a mq 5.924 (5.924 mq x 2 mc/mq).

#### Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, trattandosi di volume con destinazione esclusivamente residenziale, la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche e da cedere all'Amministrazione è fissata dall'art. 3 del DI 1444/68 come modificato dall'art. 1.4 dell'allegato n. 1 della LRC 14/82, nella misura di 20 mq per abitante insediato.

Per la destinazione residenziale, considerando, nel rispetto del medesimo articolo 3 del Dm 1444, un rapporto di 80 mc/ab per gli edifici ad esclusiva destinazione residenziale, la nuova popolazione prevista è pari a n. 148,1 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a mq 2.962 (11.848/80x20).

Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella seguente tabella b.

tab. b

	abitanti n	Istruzione 5mq/ab	Int. Comune 2,5mq/ab	Verde 10mq/ab	Parcheggi 2,5mq/ab	Totale 20mq/ab
Art. 3 – DM/1444	148,10	740,50	370,25	1.481,00	370,25	2.962,00

A fronte di tale fabbisogno, pari complessivamente a 2.962 mq di spazi pubblici, per le motivazioni precedentemente illustrate, il piano prevede la realizzazione di un'area a verde attrezzato "di quartiere". di mq 3.077.

In termini quantitativi il Piano quindi prevede la realizzazione e la relativa cessione di attrezzature pubbliche in misura superiore al minimo richiesto.

La scelta di prevedere la sola tipologia di attrezzatura a verde si basa sulle seguenti motivazioni. La prima deriva dalla particolare condizione urbana che, seppure caratterizzata dalla presenza di ampie zone di verde naturale o coltivato che abbassano sensibilmente la densità del costruito, non presenta sostanzialmente spazi a verde attrezzato di quartiere pubblici. La seconda motivazione risiede in una valutazione dell'ufficio, come già accennato in precedenza, in merito alla dimensione delle attrezzature da prevedere. Data la modesta estensione del PUA e la relativa quota di superficie lorda di pavimento, le attrezzature che deriverebbero da una automatica applicazione del Decreto avrebbero una superficie molto contenuta e tale da non assicurare idonei requisiti di qualità e funzionalità.

In ogni caso, sempre in Convenzione, è opportunamente previsto un meccanismo che verifica la eventuale necessità di operare una compensazione economica tra quanto previsto dalla norma e quanto effettivamente realizzato nel PUA. Per la relativa illustrazione si rimanda al successivo paragrafo "Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti".

#### Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

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

tab. c

	coefficiente (Mac 1/2014)	41 sexies (L. 1150/1942)	volume	dotazione minima par- cheggi pertinenziali	superfici pre- viste dal pia- no
			mc	mq	mq
Edificio residenziale		1 mq/10 mc	11.848,00	1.185,00	1.185,00

A fronte del fabbisogno così determinato, il piano prevede una superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali pari a mq 1.185 per la struttura commerciale, dotazione che risulta pari ai limiti minimi fissati dalle norme in vigore.

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

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

I pareri acquisiti sulla proposta di PUA nella Conferenza dei Servizi sono tutti allegati nel provvedimento di "Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui alla Determina dirigenziale n. 2 del 14/06/2021 (all.8). I pareri allegati sono elencati in ordine alfabetico, da "all. a" ad "all. z" (in questa relazione riportati da "8.a" a "8.z"), la nota di convocazione della Conferenza dei Servizi è indicata come "all. 0".

In merito alla *compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria*, di cui all'art. 5

della LRC 19/2001, si precisa che sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei relativi servizi competenti.

Sugli aspetti legati alle *aree verdi* esistenti e di progetto, il Servizio Verde della città nella nota PG/716456 del 29/10/20 (*all. 8.a*), rettificato per un mero refuso con nota PG/726536 del 03/11/20 (*all. 8.b*), rilasciava parere favorevole in quanto l'intervento e soprattutto le giustificazioni funzionali e statico agronomiche risultano conformi alle norme di riferimento (O.S. n. 1243/05 e art. 57 delle NTA), sollevando un giudizio di inopportunità sulla scelta della specie "Celtis australis", rispetto alla incompatibilità delle sue caratteristiche di sviluppo radicale e manutentive rispetto al posizionamento previsto nella planimetria. Si ritiene di poter rivalutare nelle successive fasi progettuali, in sede di valutazione del progetto definitivo, l'eventuale modifica di tale previsione.

Per gli aspetti di *competenza della Municipalità*, L'U.O - Attività Tecniche della Municipalità 8, con nota PG/728698 del 03/11/20 (*all. 8.c*) ha rilasciato parere favorevole, senza riportare alcuna prescrizione o osservazione.

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* è pervenuto il parere favorevole, formulato con nota PG/763399 del 17/11/20 (*all. 8.d*) dal Servizio Difesa idrogeologica del territorio, in constatazione dell'assenza di cavità sull'area interessata dal piano e che l'intervento ricade in un'area stabile, in assenza di rischio frana e di rischio idraulico, e con falda inferiore rispetto alla profondità degli interventi previsti. Venivano tuttavia rilasciate prescrizioni, per le successive fasi progettuali, riguardanti il ripristino delle parti ammalorate del muro di tufo, di contenimento del terrapieno costituito dall'area a verde pubblico, sopraelevato rispetto alla quota stradale e la verifica della capacità dei fori di drenaggio del terrapieno, presenti nel muro. Altre prescrizioni riguardano le fasi esecutive di cantiere.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alle *infrastrutture stradali*, il Servizio Strade e grandi reti tecnologiche, ha espresso parere favorevole con nota PG/785440 del 25/11/20 (*all. 8.e*) riportante prescrizioni in merito ai materiali utilizzati e all'esecuzione dei lavori per la riqualificazione del marciapiede. In merito alla pubblica illuminazione si contesta la mancata previsione di nuovi punti luce sul marciapiede (ritenuti dal progettista non necessari per la presenza di luci stradali sul fronte stradale opposto). Inoltre, in relazione all'intervento previsto di sostituzione dei corpi illuminanti esistenti con apparecchiature a led (per l'efficientamento energetico), Il Servizio prescrive una attenta verifica di tali aspetti nelle successive fasi progettuali. La previsione di fari a raso inseriti nella pavimentazione sono sconsigliabili per l'onerosa manutenzione anche a causa di continui atti di vandalismo. Viene infine prescritto che l'illuminazione del parco pubblico dovrà essere indipendente dalla rete pubblica stradale, per una efficace gestione del parco stesso.

Il medesimo Servizio ha espresso, con nota PG/355395 del 03/05/21 (*all. 8.f*), il proprio nullaosta alle modifiche, riportate in precedenza, in merito alla eliminazione dell'ansa di sosta dell'autopompa dei Vigili del Fuoco e alla previsione sul lato ovest del tratto del medesimo marciapiede del parcheggio pubblico di 13 stalli.

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES ha rilasciato, con nota PG/837950 del 16/12/20 (*all. 8.g*), parere favorevole con prescrizioni, a integrazioni per la successiva fase progettuale. In particolare veniva richiesto che, relativamente agli aspetti acustici, venisse prodotta una specifica relazione per le prestazioni di fonoisolamento per tutte le paratie orizzontali e verticali. Veniva altresì prescritta, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, la produzione di una specifica relazione tecnica per la prestazione energetica relativa all'edificio di progetto, nonché l'inserimento, nei grafici oggetto dell'istanza di permesso di costruire, degli impianti previsti e dei riferimenti alle schede riportate nella relazione. Venivano infine richiamate la autorizzazione paesaggistica sul progetto definitivo e le prescrizioni riportate nella disposizione di non assoggettabilità a VAS, alle quali il progetto definitivo andrà adeguato.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi agli *impianti idrici e fognature*, il Servizio Ciclo integrato delle acque con la nota PG/98111 del 03/02/21 (*all. 8.h*), constatando la compatibilità delle portate stimate rispetto alla capacità idraulica della fogna e sulla scorta del parere della ABC, attuale gestore del servizio idrico integrato e soggetto competente per la procedura autorizzativa, ha rilasciato nulla osta alla realizzazione dell'intervento, con prescrizioni tecniche per le successive fasi di progettazione.

Per quanto attiene agli *aspetti edilizi*, il Servizio Sportello unico Edilizia, con nota PG/39247 del



15/01/21 (*all. 8.l*), ha espresso parere sostanzialmente favorevole, non rilevando contrasti rispetto alla normativa edilizia, tuttavia segnalando la necessità di chiarire alcune equivocità e imprecisioni riportati in alcuni articoli delle norme tecniche di attuazione, al fine di evitare incertezze nella fase istruttoria propedeutica al rilascio del titolo abilitativo.

Con riferimento all'indice di permeabilità, nella documentazione di piano questo risulta verificato con una approssimazione di massima, considerando, al fine del raggiungimento del limite minimo del 50% di permeabilità del lotto di intervento, il concorso anche delle aree permeabili "equivalenti", ossia di quelle superfici che, pur se impermeabili (come il solaio di copertura del parcheggio interrato), preservano la capacità di immissione in falda delle acque meteoriche su di esse raccolte, tramite impianti di convogliamento e drenaggio adeguati, nel principio dell'invarianza idraulica. Tale circostanza comporta che, per il livello di dettaglio di piano, il raggiungimento del requisito minimo di permeabilità possa ritenersi solo presuntivo, non essendo verificato da uno studio impiantistico e delle capacità di assorbimento del terreno, ma solo da una misurazione planimetrica delle superfici ritenute idonee allo scopo. Pertanto il Servizio SUE, demandandone al Servizio Pianificazione urbanistica attuativa la competenza, richiede che in fase di progettazione definitiva e preliminarmente alla richiesta del Permesso di costruire vengano verificati e risolti tutti gli aspetti di tale impianto, che possano determinare con certezza la assimilabilità di dette coperture alle superfici permeabili e il raggiungimento dell'indice previsto dalla norma. In merito al parcheggio pertinenziale (interrato) il SUE richiama e auspica l'opportunità di prevedere due autoveicoli per unità abitativa e richiama la necessità di prevedere l'installazione di colonnine, al suo interno, per la ricarica dei veicoli a trazione elettrica. Circa la demolizione dei manufatti esistenti, questa deve avvenire necessariamente prima della presentazione dell'istanza di PdC e deve essere richiamata nelle NTA indicandone la tempistica di esecuzione rispetto alle fasi di attuazione del piano.

Le puntuali indicazioni sopra riportate sono state per la maggior parte assorbite dalle Norme tecniche e dagli elaborati grafici con rettifiche e integrazioni apportate dal progettista. Le osservazioni residue saranno oggetto di elaborazioni di dettaglio nella successiva fase progettuale.

In merito all'*accessibilità* l'Area Programmazione della mobilità, per il convocato Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS, ha espresso parere con nota PG/777860 del 23/11/20 (*all. 8.n*), non rilevando motivi ostativi in quanto l'intervento, per le sue caratteristiche, non influisce in maniera significativa sulla rete infrastrutturale esistente. Venivano tuttavia riportate alcune osservazioni in merito alla necessità di realizzare un parcheggio, seppure con pochi stalli, in prossimità del parco, inteso come unica attrezzatura, che possa essere a servizio dell'utenza del parco medesimo. Inoltre, al fine di preservare la originale larghezza del marciapiede, veniva prescritta la eliminazione della ansa stradale ricavata a scapito del marciapiede pubblico, prevista dal progettista per l'eventuale sosta del mezzo di emergenza dei Vigili del fuoco. Nell'ipotesi che questo potesse essere comunque sovraccaricato per i suddetti motivi, il Servizio richiedeva che lo stesso marciapiede venisse progettato con caratteristiche di carico idonee all'uso e che la sosta del mezzo meccanico potesse essere prevista su area privata e non pubblica.

Come sopra anticipato la proposta è stata adeguata alle prescrizioni sopra riportate, con la previsione, nella parte ovest del marciapiede, di un'ansa con n. 13 stalli (9 auto-di cui 2 per disabili- e 4 motocicli, e, in merito all'emergenza incendio, con la eliminazione della zona di sosta per l'autopompa e il rafforzamento della capacità di carico del marciapiede. Rispetto alle modifiche apportate dal progettista sugli elaborati di piano, in merito alle prescrizioni sopra riportate, il Servizio ha espresso il suo nullaosta con nota PG/21014 del 11/01/21 (*all. 8.o*).

Sugli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, Il Servizio Viabilità e traffico con nota PG/781003 del 24/11/20, (*all. 8.p*) ha comunicato di non rilevare, per quanto di propria competenza, motivi ostativi alla proposta, evidenziando tuttavia alcune carenze nei contenuti degli elaborati grafici e incongruenze circa l'analisi della viabilità riportata nella relazione trasportistica. Nella medesima nota venivano inoltre rilevate, rispetto alla iniziale proposta e al pari dell'Area Programmazione della mobilità, perplessità sull'ansa di emergenza e sulla carenza di un parcheggio pubblico. Sulla documentazione integrativa il Servizio si è espresso con nota PG/190928 del 04/03/21 (*all. 8.q*), rilevando ancora alcune carenze e incongruenza dei dati riportati e del metodo di analisi adottato, e osservando circa il posizionamento, in prossimità della curva, del parcheggio di nuova progettazione e la necessità di adeguare i previsti stalli "per disabili" alla normativa vigente indicata. Con ultima nota del 18/05/21, PG/392855 (*all. 8.r*), il Servizio, prendendo atto che le principali carenze documentali e criticità erano state risolte nonché in considerazione del non rilevante carico di nuovi veicoli che l'edificio residenziale apporterebbe, ha confermato il suo parere favorevole circa la proposta presentata, conservando solo una perplessità rispetto alla

capacità di flusso automobilistico di via Scaglione, prossima alla saturazione, come dichiarato dallo stesso progettista, rimandando al RUP dell'intervento ogni valutazione in merito. L'ufficio ha controdedotto a tale osservazione, come riportato nella relazione conclusiva della Conferenza dei Servizi, deducendo la compatibilità dell'intervento sulla base del modesto carico di veicoli indotti dai nuovi insediati e in rapporto alla verificata capacità di flusso veicolare di via Scaglione, riportata nella relazione trasportistica di un'altra proposta di piano, oggi approvata, relativa a un insediamento commerciale previsto su un'area posta a circa 300 metri di distanza, sulla medesima viabilità, considerata l'assenza di immissioni di arterie stradali, e quindi di significative variazioni di traffico tra le aree di intervento delle 2 proposte che possano influire sugli esiti delle 2 analisi di flusso.

In merito agli *aspetti sanitari*, la Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica, con nota acquisita al PG/870956 del 31/12/20 (*all. 8.s*) ha espresso parere favorevole al piano con osservazioni di rito per le successive fasi progettuali, in merito alla valutazione della necessità di una eventuale bonifica e al rispetto delle norme in materia tecnico sanitaria, sicurezza impianti, di impatto acustico e abbattimento delle barriere architettoniche. Al riguardo è utile precisare che nella convenzione l'art. 24 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente disciplina le indagini preliminari da svolgere e le relative modalità.

Sugli aspetti riguardanti *l'assetto idrogeologico*, l'*Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale*, con nota acquisita come PG/21128 del 11/01/21 (*all. 8.t*), dopo aver preso atto delle caratteristiche della proposta di piano e che l'area oggetto dell'intervento non è interessata "da aree perimetrate a rischio frana o a rischio idraulico del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico della ex Autorità di Bacino regionale della Campania Centrale", ai sensi dell'art. 7 lett.c) delle NTA del medesimo piano stralcio, non ha espresso parere in quanto "il PUA non è soggetto a vincoli di propria competenza né al proprio parere preventivo/obbligatorio".

Infine, in merito agli aspetti relativi alla *compatibilità sismica*, come già riportato, è stato acquisito il parere favorevole di compatibilità sismica da parte del Genio civile. Infatti la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/30473 del 13/01/21, ha espresso, con nota inviata via PEC e acquisita al PG/61102 del 22/01/21 (*all. 8.v*), il parere, preventivo, obbligatorio e vincolante, di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83 e s.m.i. con esito favorevole, preso atto che "dallo studio geologico emerge che le previsioni dello strumento urbanistico sono compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio...e che lo stesso risulta (dall'analisi istruttoria svolta) conforme alla normativa vigente", fermo restando "le responsabilità del progettista e del geologo circa la necessità di ulteriori indagini geognostiche nelle aree di intervento e di influenza, oltre la caratterizzazione geotecnica dei singoli manufatti nella fase esecutiva".

#### Convenzione

Come già detto, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della LRC 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione (elaborato *37-Schema di convenzione con allegati*). Nello schema sono stabiliti, tra gli altri, gli impegni del Proponente riguardo agli obblighi derivanti dal DI 1444/68 in materia di standard urbanistici, le garanzie relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste e gli adempimenti in merito alla cessione delle relative aree.

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

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico delle opere previste - elaborato *29-Computo Metrico Estimativo delle Opere*, redatti sulla base del Tariffario OO.PP. della Regione Campania 2018, aggiornato a maggio 2020 con incremento di +2,6%, è pari a € 861.460,89 con un valore lordo complessivo pari a € 1.137.780,00 ed è così suddiviso:

tab. d)

<b>Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive</b>	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a giugno 2020	costo parametrico aggiornato a giugno 2020	Costo stimato dal Proponente	Valore lordo QE
tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€	€
<i>urbanizzazione secondaria</i> parco attrezzato di quartiere	3.077,00	99,49	306.130,73	686.900,00	905.160,00
<i>urbanizzazione primaria</i> riqualificazione stradale su area pubblica	1.140,00	71,07	81.019,80	174.560,89	232.620,00
<b>tot.</b>	<b>4.217,00</b>		<b>387.150,53</b>	<b>861.460,89</b>	<b>1.137.780,00</b>

In conclusione il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare stimato dal Proponente in € 861.460,89 risulta congruente con il corrispondente costo minimo derivante dai costi parametrici riportati nella Relazione della *variante* al PRG (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 – giugno 2020).

Come in precedenza accennato, in tema di soddisfacimento degli obblighi dettati dal DI 1444/68, a compensazione delle opere non realizzate, relative alle urbanizzazioni secondarie da standard ex DI 1444/68, in Convenzione è opportunamente previsto un meccanismo di compensazione economica attraverso la monetizzazione del valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate.

A tal proposito si riporta stralcio dell'art. 9 dello schema di convenzione incluso nella documentazione progettuale di piano:

tab. e)

tipologia delle urbanizzazioni	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	costo parametrico unitario (agg. SETT 20)	costo parametrico differenza
	mq	mq	mq	€	€
istruzione	740,50	0,00	-740,50	544,25	-403.017,13
int. comune	370,25	0,00	-370,25	199,00	-73.679,75
verde	1.481,00	3.077,00	1.596,00	139,29	222.306,84
parcheggio a raso	370,25	0,00	-370,25	149,24	-55.256,11
	<b>2.962,00</b>	<b>3.077,00</b>	<b>115,00</b>		<b>-309.646,15</b>

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico calcolato parametricamente e pari a € 222.306,84 viene così detratto dal valore delle opere richieste per le tipologie rimasta scoperta. E' utile precisare a tale riguardo che non è consentita alcuna compensazione tra quanto dovuto in termini di aree e quanto richiesto in termini di opere.

In conclusione è verificato il saldo negativo (- € 309.646,15) e si determina pertanto un fabbisogno residuo da monetizzare, relativo al valore delle sole opere non realizzate, atteso che le aree cedute sono maggiori di quelle dovute. L'importo da monetizzare sarà corrisposto tramite versamenti con bonifico bancario e, previa richiesta del Proponente, in 4 rate di pari importo, con cadenza prefissata e con maggiorazione degli interessi legali.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione ex art. 19 del DPR 380/2001, si rileva che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, risulta maggiore degli oneri dovuti il cui importo stimato è pari a € 200.000 (calcolato provvisoriamente ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04).

Pertanto si ritiene che lo schema di convenzione proposto risulti rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte del Proponente, degli obblighi relativi alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 5 del DI 1444/68.

## **7. Conclusioni**

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

il Dirigente  
arch. Massimo Santoro

*firmato digitalmente*

il RdP  
arch. Alessandro Barletta

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Barletta', written in a cursive style.

## 8. Allegati alla Relazione istruttoria

			pgg
all. 1		Elenco elaborati	22
all. 2	nota PG/162445 del 21.02.20	Parere preventivo Soprintendenza ABBAAP	23-24
all. 3	verbale del 06.04.20	del Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES e Servizio Pianificazione urbanistica attuativa	25-28
all. 4	nota PG/286875 del 22.04.20	Parere Staff Valutazioni ambientali Regione	29
all. 5	nota PG/289381 del 23.04.20	Consultazione Ente Parco metropolitano delle Colline	30-31
all. 6	disposizione dirigenziale n. 8 del 10.07.20	del Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES	32-44
all. 7	avviso di pubblicazione	sul BURC al n. 185 del 28/09/20	45
all. 8	determina dirigenziale n. 02 del 14.06.21	del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa	46-49
<i>Allegati alla determina dirigenziale n. 2 del 14/06/21</i>			
all. 8.R	Relazione propedeutica	a firma del Responsabile del procedimento istruttorio (RdP)	50-54
all. 8.0	nota PG/697195 del 22.10.20	Convocazione Conferenza dei Servizi	55-57
<i>Pareri Rilasciati in sede di Conferenza dei Servizi</i>			
all. 8.a	nota PG/716456 del 29.10.20	del Servizio Verde della città	58
all. 8.b	nota PG/726536 del 03.11.20	del Servizio Verde della città	59
all. 8.c	nota PG/728698 del 03.11.20	del Direzione Municipalità 8	60
all. 8.d	nota PG/763399 del 17.11.20	del Servizio Difesa idrogeologica del territorio	61-62
all. 8.e	nota PG/785440 del 25.11.20	del Servizio Strade e grandi reti tecnologiche	63-65
all. 8.f	nota PG/355395 del 03.05.21	del Servizio Strade e grandi reti tecnologiche	66
all. 8.g	nota PG/837950 del 16.12.20	del Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES	67-68
all. 8.h	nota PG/98111 del 03.02.21	del Servizio Ciclo integrato delle acque	69-70
all. 8.i	nota PG/737315 del 06.11.20	del Servizio Ciclo integrato delle acque	71
all. 8.l	nota PG/39247 del 15.01.21	del Servizio Sportello unico Edilizia	72-77
all. 8.m	nota PG/778794 del 23.11.20	del Servizio Sportello unico Edilizia	78
all. 8.n	nota PG/777860 del 23.11.20	del Area Programmazione della mobilità	79-80
all. 8.o	nota PG/21014 del 11.01.21	del Area Programmazione della mobilità	81
all. 8.p	nota PG/781003 del 24.11.20	del Servizio Viabilità e traffico	82-84
all. 8.q	nota PG/190928 del 04.03.21	del Servizio Viabilità e traffico	85-86
all. 8.r	nota PG/392855 del 18.05.21	del Servizio Viabilità e traffico	87-88
all. 8.s	nota PG/870956 del 31.12.20	del Servizio Igiene e sanità pubblica dell'Asl Napoli 1	89
all. 8.t	nota PG/21128 del 11.01.21	del Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale	90-91
all. 8.u	nota PG/815096 del 07.12.20	del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa	92
all. 8.v	nota PG/61102 del 22.01.21	del Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli	93
all. 8.z	nota PG/30473 del 13.01.21	del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa	94
all. 9	tabella b)	Caratteristiche funzionali e dimensionali del piano	95