



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica attuativa

*Relazione istruttoria  
sul Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata che interessa l'area compresa tra  
via Emilio Scaglione e via Marfella,  
presentata dai germani Sigg. Carla e Roberto Perrone Capano,  
per la realizzazione di un una media struttura di vendita  
e di un parco pubblico attrezzato  
nel quartiere Piscinola*



---

Napoli, marzo 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, marzo 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

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**

L'area interessata dal presente PUA, è stata oggetto di una precedente proposta avviata in fase preliminare nel 2015 che riguardava la realizzazione di un parco pubblico attrezzato e di un nuovo insediamento residenziale costituito da 3 edifici multipiano. Solo a seguito della fase istruttoria del Piano in forma definitiva, depositato il 13/03/2016, ossia della acquisizione dei pareri favorevoli di tutti i Servizi convocati in Conferenza dei Servizi, tale proposta è stata formalmente ritirata dai Proponenti con nota di rinuncia presentata a fine 2017 (PG/944370 del 05/12/17), motivata dall'intenzione di modificare la destinazione d'uso degli interventi proposti da "residenziale" a "commerciale", con una sostanziale rimodulazione delle volumetrie e del dimensionamento del PUA. La nuova proposta, oggetto di questa relazione, ha dovuto pertanto essere sottoposta a un nuovo percorso istruttorio che si è avviato in data 20/04/2018 con la presentazione degli elaborati preliminari propedeutici al parere preliminare della Soprintendenza (PG/370236).

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

La proposta definitiva del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in esame è stata presentata dai germani Sigg. Carla e Roberto Perrone Capano (di seguito indicati come "Proponente"), proprietari dell'area interessata, di complessivi mq 12.149, situata, nel quartiere di Piscinola, tra via Emilio Scaglione e via Raffaele Marfella, ricadente in sottozona Bb della Variante generale al PRG.

Tale proposta definitiva è stata acquisita, a seguito delle fasi istruttorie preliminari ed endoprocedimentali (Soprintendenza, Commissione urbanistica e procedimento di assoggettabilità a VAS, il 07/08/20 con nota PG/538364 in formato digitale (via PEC). Le modifiche e integrazioni, conseguenti all'istruttoria di cui alla Conferenza dei servizi, sono state acquisite con PG/867808 del 30/12/20.

La documentazione della proposta di piano, definitiva e in forma digitale, in una con quella del Progetto preliminare delle opere pubbliche in essa previste, da allegare alla proposta di deliberazione di adozione e composta da n. 38 elaborati, come ulteriormente rettificati nella forma e debitamente dimensionati, con pagine numerate progressivamente e firmati digitalmente, sono stati consegnati, su supporto informatico (CD), dal Proponente in data 08/03/21 (nota di trasmissione PG/202659). Contestualmente lo stesso Proponente ha dichiarato di essere a conoscenza e di approvare i contenuti di tale documentazione, come elaborata dallo Studio di progettazione *Servizi Integrati srl*, delegato alla progettazione, predisposizione e presentazione della stessa.

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 uno schema di convenzione che regola l'attuazione del PUA e i relativi obblighi e cessioni.

Il progettista, in rappresentanza dello studio delegato, dichiara, con nota PG/202647 del 08/03/21, che gli elaborati consegnati e dallo stesso firmati digitalmente, sono conformi, nei contenuti, a quelli consegnati il 30/12/20 (PG/867808), adeguati in ottemperanza alle osservazioni e prescrizioni riportate nei Pareri acquisiti in sede di Conferenza dei Servizi, a meno di alcune rettifiche, sulla convenzione e sulla organizzazione dell'elenco elaborati, apportate successivamente in concerto con il RdP.

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

Il piano urbanistico, rimodulando la proposta precedente con destinazione residenziale, prevede la ristrutturazione urbanistica tramite la realizzazione di una media struttura di vendita, con annessi parcheggi, e, nel rispetto degli obblighi dettati dal DI1444/68 e dalla LRC 14/82, di un'area verde attrezzata pubblica, come opera di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione, integrata dalla ristrutturazione del muro di contenimento, a margine dell'area, e dalla riqualificazione della pavimentazione sul tratto di marciapiede pubblico antistante.

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 di quartiere, pari a una superficie di mq. 3.325, che sarà ceduta alla amministrazione sia come area che come opere.

Non sono previste opere di urbanizzazione primaria: l'intervento di riqualificazione del marciapiede pubblico, per complessivi mq. 140, consiste in lavori di parziale modifica e ripristino conseguenti alla realizzazione dell'accesso all'urbanizzazione secondaria e pertanto vengono ad essa assimilati.

Viene inoltre previsto, nello schema di convenzione, l'assoggettamento a servitù perpetua di passaggio pubblico sia della rampa carrabile che delle rampe pedonali di accesso all'attrezzatura pubblica da via Scaglione.

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

### La proposta preliminare

Ai sensi della legge della Regione Campania n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al PRG, a seguito, come sopra accennato, di rinuncia di una precedente proposta, perveniva al Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva (attualmente "attuativa"), dai proprietari germani Carla e Roberto Perrone Capano (Proponente), la presentazione di una proposta di Piano urbanistico attuativo in forma

preliminare, acquisita con prot. n. PG/370236 del 20/04/2018. 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 nuova proposta e all'individuazione, in prima analisi, di eventuali criticità.

Come sopra più volte evidenziato, la proposta risulta essere la riformulazione sostanziale di una iniziativa precedente sulla medesima area, presentata in forma definitiva nel 2016, il cui iter istruttorio si è concluso con l'acquisizione dei pareri favorevoli dei Servizi e Enti convocati con Conferenza dei Servizi del 31/03/16. Essa prevedeva la realizzazione di un insediamento residenziale composto da tre edifici multipiano e di un'area attrezzata a verde pubblico. Prima della presentazione della proposta in forma definitiva, erano stati acquisiti i pareri favorevoli preventivi sugli elaborati "preliminari" della Soprintendenza dei Beni Architettonici e paesaggistici e della Commissione Urbanistica. La Soprintendenza, il cui parere preventivo è obbligatorio in quanto l'area oggetto del PUA ricade, come si specificherà meglio in seguito, tra quelle dichiarate di notevole interesse pubblico con DM 20/05/1967, ha ritenuto la proposta "compatibile con i caratteri paesistici del contesto" (nota PG/966374 del 05/12/14). La Commissione Urbanistica, ha valutato la proposta nel suo complesso "coerente con raccomandazioni e suggerimenti", esprimendo parere di coerenza su ogni tema specifico.

Nella fase conclusiva della Conferenza dei Servizi, prima della presentazione in Giunta della proposta di delibera di adozione, il Proponente ha chiesto a questo Servizio, con nota PG/823810 del 26/10/17 di poter modificare la proposta di PUA essendo intervenuto l'interesse a sostituire la destinazione residenziale, inizialmente prescelta, a favore di una destinazione commerciale. Il Servizio precedente, valutando sostanziale tale modifica, ha comunicato al Proponente, con nota PG/911495 del 24/11/17, la necessità della ripresentazione della nuova proposta in forma preliminare previa rinuncia al proseguimento del procedimento in corso. A seguito del deposito di tale formale rinuncia del Proponente (PG/944370 del 05/12/17), l'ufficio comunicava "l'archiviazione del procedimento relativo alla proposta di PUA con valore di permesso di costruire, riguardante la realizzazione di 3 edifici residenziali e di un'attrezzatura a verde attrezzato, presentato con prot. PG/230433 del 13.03.2016", restando in attesa della presentazione della nuova proposta.

La documentazione della nuova proposta fu inizialmente finalizzata alla acquisizione di un nuovo parere preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'art. 16 della L 1150/42, rientrando l'area tra quelle 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). In riscontro alla richiesta dell'ufficio, di cui alla nota PG/439935 del 15/05/18, la Soprintendenza ha inoltrato l'avviso di procedimento negativo, ai sensi dell'art. 10 bis della L 241/90, in quanto la proposta risultava "esuberante" e "corposa", alterante la morfologia preesistente e "non ben inserita nel paesaggio come linguaggio". Tale espressione veniva resa, erroneamente, nella forma di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Dlgs 42/04. Nei termini previsti, il progettista incaricato ha presentato (nota PG/796890 del 14/09/18) istanza di proroga per il deposito delle osservazioni, come previsto dal procedimento medesimo. In data 06/11/18 (nota PG/958427) venne depositato l'aggiornamento della proposta riportante modifiche progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto sul territorio, alla luce delle criticità emerse. Rispetto a tale documentazione, trasmessa con PG/958668 del 06/11/18, la Soprintendenza, con nota PG/1098953 del 18/12/18 (all.2) acquisita dal Servizio Controlli ambientali, rilasciava parere favorevole, valutando l'intervento "non in contrasto con le motivazioni del vincolo incidente", non alterando "le pregevoli visuali dal Ponte nuovo e vecchio di S,Rocco e dallo storico insediamento di villa Paternò" e contestualizzandosi "armonicamente con il paesaggio verde tramite la schermatura costituita dai pini preesistenti e non alterando lo skyline panoramico né l'andamento terrazzato del suolo lungo il perimetro del lotto. Veniva riportata come unica prescrizione la predisposizione di essenze arbustive autoctone di medio e alto fusto lungo il perimetro del lotto sul lato di via Marfella. Tale parere è stato rettificato nella corretta forma di parere preventivo ex art. 16 della L 1150/42, con atto prot. n. 3396-P del 06/03/20, acquisito con PG/219085 del 11/03/20 (all.3), ribadendone integralmente il contenuto motivazionale e l'esito favorevole.

Successivamente, sempre al fine di verificare preventivamente la fattibilità del nuovo intervento proposto, con specifico riferimento al nuovo potenziale impatto sulla viabilità esistente, è stata trasmessa, con note PG/85774 del 29/01/19 e PG/107398 del 05/02/19, la documentazione preliminare, e in particolare la relazione trasportistica (di cui al PG/25168 del 10/01/19), ai Servizi che avevano evidenziato alcune criticità in sede della Conferenza dei Servizi del 2016.

Il Servizio Sistema delle infrastrutture, con nota PG/215818 del 06/03/19 (all.4), rilasciava parere preventivo favorevole riservandosi di esprimersi sui successivi approfondimenti progettuali.

Il Servizio S.A.T. della Municipalità 8, con nota PG/222850 del 08/03/19 (all.5), rilasciava parere preventivo favorevole, rilevando la necessità di porre a carico del Proponente la gestione manutentiva dell'area a verde attrezzato pubblica, con particolare riferimento all'impianto meccanizzato previsto per l'accesso al parco (ascensore) e alle nuove piantumazioni, riservandosi di esprimersi sui successivi approfondimenti progettuali anche in merito all'immissione nel sistema fognario locale.

In ultimo anche il Servizio Mobilità sostenibile, con nota PG/267333 del 21/03/19 (*all.6*), non evidenziando criticità connesse all'intervento, rilasciava parere preventivo favorevole, con indicazioni preliminari sugli aspetti che la proposta definitiva avrebbe necessariamente dovuto approfondire.

Non essendo emerse sostanziali e palesi problematiche di compatibilità che costituissero motivo ostativo o che pregiudicassero le future fasi istruttorie, l'ufficio ha trasmesso, con nota PG/303946 del 02/04/19, la documentazione preliminare alla Commissione urbanistica, per il parere ex art. 6 delle NTA del PRG, corredata dalla relazione di ammissibilità della proposta.

La Commissione urbanistica si è espressa con nota PG/613859 del 15/07/19 (*all.7*), con la valutazione complessiva di "coerente con raccomandazioni e suggerimenti". In sintesi, venivano evidenziate la scarsa fruibilità dell'area verde, la necessità di prevedere parcheggi pubblici e "non solo" a uso pubblico, la marginalità della funzione pubblica del parco rispetto alla "primaria" funzione commerciale del lotto, la necessità di uno studio di compatibilità nelle aree a rischio frana (piccola porzione a margine dell'intervento) e di uno studio agronomico e della permeabilità di progetto del suolo, per l'eventuale possibilità di interventi di razionalizzazione. Veniva valutata "non coerente" la compatibilità ambientale dell'intervento in quanto la necessità di preservare le alberature di valore, rappresentate dai filari di pini, non viene ritenuta compatibile con la previsione del livellamento del terreno per realizzare l'ampio pianoro destinato alla struttura commerciale e alle sue pertinenze. L'ufficio ha demandato l'approfondimento di tali criticità alle successive fasi progettuali e istruttorie, in particolare la verifica degli aspetti legati alla compatibilità del livellamento del suolo rispetto alla capacità del terreno e degli apparati radicali delle essenze preesistenti da conservare.

Pertanto non essendo emerse, anche nel parere della Commissione urbanistica, elementi ostativi al prosieguo dell'istruttoria quanto, appunto, criticità da valutarsi con necessarie verifiche dei Servizi competenti, l'ufficio ha ritenuto ammissibile la proposta di PUA e ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, previsto dall'art. 12 c.1 del DLgs 152/06. A seguito della Disposizione dirigenziale n.4 del 25/03/20, con la quale è stata disposta la non assoggettabilità a VAS della proposta, come illustrato nel successivo capitolo, l'ufficio ha, con nota PG/289419 del 23/04/20, invitato il Proponente ad esaminare compiutamente i pareri sopra citati ed a valutarne le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni ivi fornite al fine di adeguare la proposta progettuale di PUA, da presentare in forma definitiva (fase 3). Contestualmente veniva richiesto il pagamento dei diritti di segreteria per l'istruttoria del piano (ai sensi delle delibera GC n. 546 del 20/11/18), che il Proponente effettuava in data 30/04/20 (PG/302313).

#### La proposta definitiva

In data 10/07/20, con nota PG/433413, il Proponente ha presentato il PUA in forma definitiva, riportando le modifiche, eseguite in ottemperanza ad alcune delle prescrizioni contenute nei pareri preventivi, nel parere della Commissione urbanistica e nella disposizione di non assoggettabilità a VAS (illustrata nel capitolo seguente). Le principali modifiche, riportate nella proposta definitiva, hanno riguardato un nuovo tipo di accesso all'area a verde pubblico da via Scaglione, costituito da in sistema di rampe assoggettate da servitù perpetua di passaggio, in sostituzione delle rampe con impianto ascensore previsto nel preliminare, recependo in tal modo l'osservazione sull'onerosità della gestione sollevata dalla Municipalità. Inoltre l'area attrezzata pubblica, pur essendo già dimensionalmente soddisfacente lo standard minimo per la nuova costruzione, è stata ampliata con l'inserimento della fascia verde sita lungo il margine con via Marfella, che nel preliminare era proposta come privata e pertinenziale alla struttura di vendita.

A seguito della verifica sulla completezza della documentazione di piano, è stata acquisita la copia conforme digitale con prot. PG/538364 del 07/08/20.

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/626361 del 25/09/20 (*all.0 dell'all.11*), la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, per l'acquisizione dei pareri sulla Proposta definitiva, convocando i seguenti Servizi comunali:

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
- Servizio Viabilità e Traffico
- Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile
- Servizio Verde della Città
- Servizio Programmazione Commerciale
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES
- Servizio Arredo Urbano
- Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche
- Servizio Ciclo Integrato delle Acque
- Servizio Sportello Unico Edilizia

- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
- 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. 1 del 01/02/21, di adozione del provvedimento conclusivo, ai sensi del comma 5 art. 14-bis della legge 241/90 e ss.mm.ii (*all. 11*), pubblicato sull'albo pretorio con rep. n. 62/2021 e trasmesso a tutti gli uffici convocati con nota PG/197160 del 05/03/21. Nella relazione a firma del Responsabile del procedimento, allegata alla determina, è ricostruito l'iter dei pareri rilasciati dai singoli Servizi, tra i quali si evidenzia quello dello Sportello unico edilizia che è stato rilasciato a seguito di integrazioni documentali.

Pertanto gli elaborati depositati dal Proponente e posti all'esame dei Servizi sono quelli acquisiti con prot n. PG/538364 del 07/08/20 mentre con prot n. PG/867808 del 30/12/20 sono stati acquisiti gli elaborati modificati in ottemperanza alle prescrizioni ascritte in sede di Conferenza dei servizi.

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

- |   |   |
|---|---|
| -parere del Servizio Verde della città                          | -PG/664998 del 09.10.20 ( <i>all.a all.11</i> ) |
| -parere della Direzione Municipalità 8                          | -PG/683529 del 16.10.20 ( <i>all.b all.11</i> ) |
| -parere del Servizio Difesa idrogeologica del territorio        | -PG/698087 del 22.10.20 ( <i>all.c all.11</i> ) |
| -parere del Servizio Sportello Unico Attività Produttive        | -PG/713177 del 28.10.20 ( <i>all.d all.11</i> ) |
| -parere del Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES     | -PG/720600 del 30.10.20 ( <i>all.e all.11</i> ) |
| -parere del Servizio Ciclo integrato delle acque                | -PG/737044 del 06.11.20 ( <i>all.f all.11</i> ) |
| -parere della A.S. ABC (Acqua Bene Comune)                      | -PG/782489 del 24.11.20 ( <i>all.g all.11</i> ) |
| -parere del Servizio Arredo urbano                              | -PG/767130 del 18.11.20 ( <i>all.h all.11</i> ) |
| -parere del Servizio Igiene e sanità pubblica dell'Asl Napoli 1 | -PG/840311 del 16.12.20 ( <i>all.i all.11</i> ) |
| -parere della Autorità di Bacino distrettuale dell'Appen.Merid. | -PG/20927 del 11.01.21 ( <i>all.l all.11</i> )  |
| -parere del Servizio Sportello unico Edilizia                   | -PG/39236 del 15.01.21 ( <i>all.n all.11</i> )  |
| -nota con prescrizioni del SUE                                  | -PG/712911 del 28.10.20 ( <i>all.m all.11</i> ) |
| -parere della Area Programmazione della mobilità                | -PG/707724 del 27.10.20 ( <i>all.o all.11</i> ) |
| -parere del Servizio Strade e grandi reti tecnologiche          | -PG/755769 del 13.11.20 ( <i>all.p all.11</i> ) |
| -parere del Servizio Viabilità e traffico                       | -PG/767580 del 24/09/19 ( <i>all.q all.11</i> ) |

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/30443 del 13/01/21 (*all.q all.11*), ha espresso, con nota n. 2021.36264 del 22/01/21 inviata con PEC e acquisita con PG/60902 del 22/01/21 (*all.r all.11*), 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 ".....lo studio geologico è conforme alla normativa vigente, la relazione è corredata da disegni e carte, illustra le metodologie utilizzate e commentato i risultati o(*all.r all.11*)ttenuti mediante indagini in sito ed in laboratorio, e dà una visione abbastanza chiara delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata...".

#### **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 precedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui sopra, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo.

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

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

Ciò premesso il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa, in qualità di autorità precedente, ha ritenuto che per il piano in esame non ricorressero le condizioni di esclusione di cui all'art. 2 Ambito di applicazione del citato Regolamento e ha prodotto istanza al Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES quale autorità competente (con nota PG/789772 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/744980 del 13/09/19, e gli elaborati costituenti la proposta preliminare. Con PG/965621 del 29/11/19 è stato protocollato un nuovo rapporto preliminare, integrato a seguito delle prescrizioni riportate nella nota PG/937584 del 21/11/19, del Servizio Controlli ambientali. Come previsto dal Regolamento VAS, di concerto tra Autorità precedente e Autorità competente, si è proceduto alla individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA), previa riunione tra le due autorità, tenutasi in data 16/12/2019, della quale è stato redatto apposito verbale (*all.8*). L'autorità precedente 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 30 giorni a partire dalla pubblicazione su richiamata (nota PG/1026164 del 19/12/19).

Alla scadenza fissata l'Autorità precedente ha inoltrato all'Autorità competente, con nota PG/89221 del 30/01/20, l'attestazione dell'avvenuta trasmissione dell'avvio delle consultazioni, nonché le note pervenute da due SCA, nello specifico dallo Staff T.A. Sulle Valutazioni ambientali della Regione (PG/27723 del 13/01/20) e dalla Direzione generale per la difesa del Suolo e l'ecosistema della Regione (PG/65048 del 23/01/20).

Sulla scorta di tutti i pareri pervenuti il Servizio Controlli ambientali, quale autorità competente, con nota PG/285345 del 21/04/20 ha comunicato quale esito della verifica di assoggettabilità svolta, la esclusione dalla procedura VAS del piano in argomento, trasmettendo la disposizione dirigenziale n. 4 del 25/03/20 (*all.9*). La esclusione risultava tuttavia "subordinata", oltre che alla destinazione "monomarca" della media struttura di vendita, già prevista, ad alcune condizioni da recepire nella fase di approvazione del piano e di prescrizioni da recepire, viceversa, in fase di progetto definitivo. Tra le prime veniva richiesto l'incremento della superficie di verde pubblico, rendendo accessibile anche la fascia di verde al confine con via Marfella (nella proposta tale area risultava di pertinenza all'intervento privato) e migliorando la fruibilità tramite una maggiore accessibilità dal lato di via Scaglione. Inoltre si richiedeva che il progetto prevedesse, ove possibile, l'aumento delle permeabilità dei suoli attraverso l'uso di pavimentazioni drenanti con accorgimenti idonei a impedire la contaminazione della falda (sistemi di separazione di oli e idrocarburi) e sistemi per il riuso delle acque meteoriche, nonché la preservazione dell'invarianza idraulica di progetto. Al fine di salvaguardare gli apparati radicali, ribadendo quanto prescritto dalla Soprintendenza in merito alla previsione di alberature di medio/alto fusto lungo il perimetro su via Marfella, veniva richiesto di ridimensionare e riconfigurare eventualmente la volumetria prevista e di presentare una relazione agronomica da esaminare nella successiva fase definitiva del piano, insieme alla relazione di impatto acustico. Dal punto di vista del risparmio energetico oltre che idrico, si prescriveva l'aumento dell'isolamento termico in copertura della struttura di vendita, con la conseguente riduzione dell'effetto "isola di calore", tramite la realizzazione di un tetto giardino. Le prescrizioni sul progetto definitivo riguardavano gli accorgimenti tecnici da prevedere per scongiurare gli allagamenti del suolo, in particolare riguardo ai fori di drenaggio del muro di contenimento del terrapieno, e il rispetto delle norme sull'efficientamento energetico (Dlgs 192/05 e L90/13) trattandosi di intervento di nuova costruzione (consumo energetico "quasi zero").

L'autorità competente ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS all'Albo pretorio del Comune; lo scrivente Servizio, in qualità di autorità procedente, come previsto dagli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania", ha provveduto a pubblicare le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità VAS sul sito web istituzionale e in estratto sul BURC al n. 98 del 04/05/20 (all.10) dandone contestualmente comunicazione al Proponente al fine di raccomandare l'ottemperanza alle prescrizioni formulate contenute nel citato provvedimento.

La documentazione di piano ha riportato modifiche e integrazioni in ottemperanza alle prescrizioni sopra riportate, eccezion fatta per la realizzazione del tetto verde in copertura che non risulta compatibile con la futura configurazione a falda della copertura del capannone e per la collocazione di voluminosi impianti tecnologici a servizio dell'attività commerciale (aria condizionata e fotovoltaici).

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

L'area oggetto di intervento, per un'estensione pari a mq. 12.289 è ubicata nel quartiere di Piscinola, nella Municipalità 8 - Piscinola, Marianella, Chiaiano, Scampia, tra via Emilio Scaglione e via Raffaele Marfella. Essa comprende anche una porzione di suolo pubblico, rappresentata dal marciapiede confinante con il perimetro dell'area privata su via Scaglione, di superficie pari a 140 mq e oggetto di riqualificazione a cura del Proponente.

L'area privata di proprietà del Proponente, germani Carla e Roberto Perrone Capano, è pari a 12.149 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
710	Roberto Perrone Capano (50%) e Carla Perrone Capano (50%)	9.167	9.167,00
712	Roberto Perrone Capano (100%)	2.982	2.982,00
Totale aree private			<b>12.149,00</b>
20	Provincia di Napoli	1.120	140,00
Totale aree pubbliche			<b>140,00</b>
Totale aree interessate dal PUA			<b>12.289,00</b>

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

- compravendita notaio Luciano Parisio 16 novembre 1970, rep. 33375 reg. 18/11/70 n. 1246 (p.lla 712 ex p.lla 220)

-donazione notaio Raffaele Giusti 7 giugno 1996, rep. 200423/22305 reg. 20/06/96 n. 10370 (p.lla 710 ex p.lla 557)

### Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

L'area di intervento, di forma irregolare, è posta, planimetricamente, nel cuneo costituito dall'incrocio di 2 assi viari di rilevante importanza e con intenso flusso di traffico: via Emilio Scaglione, arteria fondamentale per il collegamento dell'area nord di Napoli con il centro storico, e via Raffaele Marfella, costituente l'asse di collegamento diretto di Miano/Piscinola con la zona ospedaliera. Lungo via Marfella, in prossimità dell'area in oggetto, si rileva la presenza di un complesso sportivo (campi all'aperto) e di una scuola (elementare/media). Il lotto, oggetto di riqualificazione, è attualmente un'area agricola, utilizzata per lo più come frutteto e orto, a meno delle scarpate perimetrali incolte, con la caratterizzante presenza di 7 pini di alto fusto collocati sui fronti "stradali" e di una settantina di alberature poste senza un ordine particolare (non disposte in filari). Tra queste si aprono due campi livellati per la coltivazione ad orto. Morfologicamente e altimetricamente, il terreno si presenta con un andamento "falso piano", con la presenza di un leggero salto di quota "interno" (livellamento della parte coltivata a orto). L'intera area risulta sopraelevata rispetto alle quote stradali, con salti di quota perimetrali di ca 8 metri su via Scaglione e di ca 5 metri su via Marfella, costituiti da muri di contenimento tufacei e da terrazzamenti a scarpata. Risulta inoltre completamente permeabile e libera da manufatti e confina, oltre che con le citate viabilità, con i lotti adiacenti: a ovest con un'area edificata e con campi sportivi (posti a quota inferiore), mentre, sul lato est, con la residua area verde "in quota" ma di proprietà aliena, occupata da piccoli manufatti (baracche di pertinenza agricola). In planimetria (stato di fatto e catastale) la particella 710 è

caratterizzata da una lunga appendice, costituita dalla stretta striscia di terreno (corridoio) lungo il confine di due particelle aliene, refuso di un originale camminamento o stradina poderale di accesso al lotto da ovest. Allo stato questa striscia, visibile solo sul catasto e riportato nel perimetro d'intervento, risulta per la maggior parte "aperta" sul campo sportivo privato, quasi fosse ad esso annesso per l'assenza di recinzione. Le presenze botaniche presenti sull'area sono costituite soprattutto da alberi da frutta e da pini, per la maggior parte annosi.

#### 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 indicati 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. 12*) 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 contenuta nella volumetria massima ammissibile.

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

#### L'insediamento privato

Il piano urbanistico prevede la realizzazione, previo livellamento del terreno, di un manufatto commerciale, destinato alla media distribuzione, con annessi parcheggi. Le rampe di accesso carrabile e pedonale al piazzale posto a quota maggiore rispetto a via Scaglione, come detto precedentemente, sono assoggettate da servitù perpetua di passaggio, per garantire l'accesso all'area pubblica a verde attrezzato.

L'insediamento commerciale consiste in una media struttura di vendita "monomarca" per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM, così classificata ai sensi della LRC n. 7/2020 con annessi parcheggi funzionali, insistente su un lotto di mq. 8.824. La volumetria di tale struttura, costituita da un capannone monolivello, è di mc 13.000 (massima volumetria di progetto) su un'area di sedime pari alla superficie lorda di pavimento di 2.040 mq, con superficie di vendita di mq 1.337. L'area destinata a parcheggi a raso, di pertinenza della struttura commerciale, comprensiva delle aree di manovra e corsie, è di mq 2.886 (superiore alla quantità minima prevista dalla norma). La restante parte del lotto, di circa 3.898 mq è destinata a verde pedonale, alberature e viabilità principale (mq 2.904), al raccordo carrabile e pedonale da via Scaglione (mq 653), all'area di manovra e sosta per la movimentazione delle merci (mq 226) e allo spazio di uso pubblico di pertinenza commerciale (area giochi di mq 115).

La volumetria, pari a mc 13.000 risulta inferiore alla volumetria massima ammissibile (mc 24.298).

#### Le opere di urbanizzazione secondaria

Il piano migliora la dotazione di spazi pubblici a servizio del quartiere, mediante la realizzazione e la relativa cessione di un'area attrezzata a verde di quartiere. L'area occupa una superficie pari a 3.465 mq e risulta accessibile da via Scaglione tramite un sistema di rampe e scale, con dimensioni e pendenza a norma, che supera la differenza di quota di circa 7 metri, di proprietà privata ma assoggettate a servitù perpetua di passaggio pubblico, mantenendo in capo al Proponente gli oneri della relativa gestione, resa possibile dalle ampie fasce orarie di apertura della struttura durante tutti i giorni della settimana. L'accesso pedonale diretto (senza servitù) all'attrezzatura pubblica è garantito da via Marfella (con cancello), anche qui tramite una rampa di raccordo delle diverse quote tra la strada e il viale interno.

Come riportato nella relazione agronomica, propedeutica al progetto del verde, la distribuzione "senza apparente ordine" delle alberature preesistenti non rende compatibile la loro conservazione con la previsione di un piccolo parco attrezzato per la sua specifica funzione e fruizione. Infatti le preesistenze botaniche sono attualmente posizionate secondo logiche di produzione agricola (distanze e livellamento del terreno), ossia con una distribuzione che ostacolerebbe la fruibilità di un'area attrezzata per il gioco infantile e il passeggio. Di contro le essenze più caratteristiche, i pini, per il loro valore testimoniale, saranno preservati e il progetto preliminare dell'attrezzatura è stato disegnato organicamente intorno e nel rispetto di tali alberature. Le "nuove" alberature, alcune della medesima essenza di quelle destinate alla rimozione, quali ciliegi e aranci, saranno collocate lungo i viali per le loro caratteristiche "decorative" (ciliegi) e "olfattive" (agrumeto). Il progetto del verde garantirà massima illuminazione d'inverno e massima ombra d'estate, scongiurando quanto più possibile l'effetto "isola di calore" in ogni punto e garantendo, sull'intera area di intervento, la maggior estensione di suolo permeabile.

Nella parte pianeggiante il parco prevede uno spazio dedicato allo svago dei bambini con annesso accessorio costituito da un piccolo corpo di fabbrica, di circa 200 mc su un sedime di mq 45, per l'ufficio di un eventuale custode o bar, con servizio igienico e spogliatoio, un deposito per gli attrezzi e un nucleo essenziale di servizi igienici per l'utenza, completo di locale adeguatamente dimensionato ed allestito per disabili.

L'area attrezzata è delimitata, lungo il confine sul piazzale di parcheggio, da una recinzione alta circa 2 metri, costituita da muretto di tufo a base di pannellature metalliche trasparenti, interrotta dall'unico varco di accesso diretto dal piazzale.

L'attrezzatura prevista copre interamente il fabbisogno di spazi pubblici che scaturisce dall'applicazione del DI 1444/68 e determinato in mq 1.632 e non prevede aree per il parcheggio pubblico. Infatti per la dimensione modesta degli spazi pubblici richiesti, la previsione di entrambe le tipologie, verde e parcheggi, compromette la possibilità di garantire attrezzature che presentino idonei requisiti di qualità e funzionalità. Concentrando invece la superficie da riservare a spazio pubblico su una sola tipologia, il Piano assicura la realizzazione di una attrezzatura con requisiti di qualità. In ogni caso 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.

Alla attrezzatura da standard sopra richiamata si integra l'intervento di riqualificazione del marciapiede pubblico di via Scaglione, nella sola parte a margine del lotto interessato, consistente nel ripristino della pavimentazione a seguito dell'apertura del varco carrabile e degli interventi a farsi sul muro di contenimento, su una superficie complessiva di mq 140.

#### 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 secondaria previste, con relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima, il computo metrico delle relative opere che prevede un importo complessivo pari a € 358.000 e il relativo quadro economico per un valore di € 700.000,00.

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

- PU.01 Planimetria generale
- PU.02 Profili, Prospetti e Sezioni significative
- PU.03 Relazione Tecnica Preliminare
- PU.04 Computo Metrico Estimativo Preliminare
- PU.05 Quadro Economico Preliminare
- PU.06 Cronoprogramma

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con delibera consiliare n. 204 del 21.12.2001, la documentazione del piano comprende l'elaborato P.17 Relazione di impatto acustico degli interventi di progetto del PUA, 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 RGT Relazione Geotecnica, 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 di una media struttura di vendita, risponde agli obiettivi di zona costituendo un nuovo luogo di centralità urbana, che si integra con la fruibilità di un'area morfologica, dal forte carattere di naturalità "agraria", preservata dalla speculazione edilizia tuttavia finora interclusa al godimento, anche solo visivo, per la sua posizione sopraelevata rispetto alla quota stradale (camminamento pubblico).

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

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.

Per la maggior consistenza rientrano nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche; approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012, risultando classificate con classe "molto bassa". Solo a margine sud-est, una piccola porzione della scarpata naturale sul muro di contenimento è indicata come R3-Rischio elevato di frana.

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.

#### Dimensionamento del piano

In merito agli aspetti relativi al *dimensionamento*, il piano prevede una volumetria pari a 13.000 mc. Tale volumetria prevista risulta ampiamente contenuta nel volume massimo consentito di mc 24.298. Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta), sulla superficie delle aree private e ricadenti in sottozona Bb pari appunto a mq 12.149 (12.149 mq x 2 mc/mq).

### Standard urbanistici

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

La struttura commerciale prevista nel piano prevede una superficie lorda di pavimento pari a 2.040 mq. Ne discende un fabbisogno di spazi pubblici minimo pari a  $80/100 \times 2.040 = 1.632$  mq. Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella seguente tabella b.

tab.b

quote	parametro	slp mq	verde mq	parcheggi mq	tot.
		2.040,00			
verde	0,80 slp		816,00		
parcheggi				816,00	
			<b>816,00</b>	<b>816,00</b>	<b>1.632,00</b>

A fronte di tale fabbisogno, pari complessivamente a 1.632 mq di spazi pubblici, per le motivazioni precedentemente illustrate, il piano prevede la realizzazione di un'area a verde attrezzato "di quartiere" di mq 3.325.

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.

Una ulteriore motivazione, non di marginale rilievo, è data dalla disponibilità dell'ampio parcheggio, di pertinenza della struttura commerciale, che di fatto, per la sua capacità e per gli orari di apertura coincidenti (o comunque superiori) con quelli dell'attrezzatura, possono rappresentare una sufficiente offerta anche per il fabbisogno di parcheggio dell'eventuale utenza che dovesse raggiungere l'area attrezzata in auto. Tale opportunità trova conferma nello spirito del comma 10 dell'art.45 del vigente Regolamento comunale per il commercio al dettaglio su aree private, di cui alla Del CC 35/17, secondo il quale, al fine di ottimizzare l'uso dei parcheggi previsti per le nuove strutture commerciali si prevede la possibilità che questi siano capaci di assorbire, o meglio soddisfare, anche l'eventuale domanda di parcheggio legata all'utenza dell'area attrezzata, fermo restando gli obblighi di cessione delle rispettive aree alla amministrazione sulle quali realizzare opere di "verde pubblico". Tutto questo sarà garantito dalle condizioni riportate in Convenzione.

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 sia il rispetto dell'art. 41-sexies della L 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. n. 122 del 1989, per il quale nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, sia l'osservanza dell'art. 35 della citata Lrc n. 7/2020 che prescrive, per le strutture di media e grande distribuzione, il rispetto dei parametri di parcheggio fissati nella tabella di cui all'allegato C. Tale tabella fissa, per la tipologia "M A/M media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, la minima disponibilità di parcheggi pari a 1,5 mq. di superficie per mq di superficie di vendita. Il calcolo che ne deriva è rappresentato nella seguente tabella:

tab. c

	coefficiente (Mac 1/2014)	41 sexies (L. 1150/1942)	superficie di vendita	vol	dotazione minima par- cheggi pertinenziali	superfici pre- viste dal pia- no
			mq	mc	mq	mq
Media struttu- ra vendita	1,5		562.40.00		2.006,00	2.886,00
		1 mq/10 mc		13.000,00	1.300,00	

A fronte del fabbisogno così determinato, il piano prevede una superficie complessiva destinata a parcheggi pertinenziali pari a mq 2.886,00 per la struttura commerciale, dotazione che risulta superiore ai limiti minimi fissati dalle norme in vigore.

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

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore

I pareri acquisiti sulla proposta di PUA nella Conferenza dei Servizi sono tutti allegati nel provvedimento di "Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui alla Determinazione dirigenziale n. 1 del 01/02/2021 (all. 11). I pareri allegati sono elencati in ordine alfabetico, da "all. a" ad "all. r", 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/664998 del 09/10/20 (all. a), rilevando nella relazione agronomica del piano l'abbattimento di 67 alberi a causa dell'interferenza con le opere edilizie a farsi (compresa la realizzazione del parco attrezzato) e la conservazione di altri 11 (tra cui 7 Pini), ha valutato tali interventi conformi alle prescrizioni di cui all'art. 57 delle NTA della variante di PRG e all'O.S. 1243/05. Tuttavia il Servizio ha prescritto che, nelle fasi di realizzazione, siano rispettate le distanze, indicate nella relazione, tra i pini e i fronti di scavo, e comunque l'adozione di ogni ulteriore possibile cautela al fine di evitare danni meccanici agli alberi (da intendersi all'apparato radicale durante gli scavi o il modellamento del suolo, o alla chioma e al fusto durante le movimentazioni di cantiere). Si concorda inoltre quanto previsto nella relazione agronomica in relazione al monitoraggio tramite valutazione strumentale della tenuta statica delle alberature conservate, dopo la realizzazione delle opere.

Per gli aspetti di *competenza della Municipalità*, L'U.O - Attività Tecniche della Municipalità 6, con nota PG/683529 del 16/10/21 (all. b) ha rilasciato parere favorevole, senza riportare alcuna prescrizione o osservazione.

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni formulato con nota PG/698087 del 22/10/20 (all. c) dal Servizio Difesa idrogeologica del territorio, in constatazione dell'assenza di cavità sull'area interessata dal piano e della insistenza dell'intervento in un'area a bassa instabilità. Le prescrizioni, per le successive fasi progettuali, riguardano soprattutto la porzione di area ricadente nel perimetro delle aree a rischio elevato (R3), in merito ai vincoli di cui al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI). Il muro di tufo, di contenimento del terrapieno costituito dall'area a verde pubblico, sopraelevato rispetto alla quota stradale, dovrà essere ripristinato nelle parti degradate e prossime all'area ricadente nel perimetro R3 e dovrà essere verificata la capacità dei fori di drenaggio del terrapieno, presenti nel muro. Inoltre, considerata la riduzione della permeabilità sul lotto rispetto allo stato di fatto, vengono prescritte opere di drenaggio atte a evitare fenomeni di allagamento nelle aree depresse. Altre prescrizioni riguardano le fasi successive progettuali e di cantiere. Si precisa che la proposta prevede una permeabilità dell'area del 73% ca, sommando le aree verdi e i parcheggi "permeabili, oltre alla superficie permeabile equivalente costituita da parte della copertura della struttura, considerato che le acque meteoriche raccolte da essa vengono convogliate in impianti di trattamento per il riuso e la reimmissione in falda tramite la dispersione nel terreno evitando fenomeni di allagamento.

In merito alla *struttura commerciale*, il Servizio Sportello Unico Attività Produttive, relativamente alla prima documentazione, ha formulato con nota PG/713177 del 28/10/20 (all. d) un parere favorevole con alcune prescrizioni relativamente alla necessità di prevedere, oltre ai parcheggi pertinenziali, alle aree di manovra e agli spazi a uso pubblico, già previsti dalla proposta di PUA, la dotazione di servizi igienici anche per persone D.A., nonché la possibilità di inserire all'interno della struttura un'attività di somministrazione di bevande/alimenti o di servizio per la clientela, nel rispetto delle dimensioni e qualità

dettate dalla LRC 7/20 e richiamati nel Regolamento comunale per il commercio al dettaglio su aree private, di cui alla DelCC 35/17. Tali prescrizioni saranno ottemperate, per la loro specifica caratteristica, nel progetto definitivo e non costituiranno modifiche agli aspetti dimensionali di piano, e saranno pertanto valutate dal SUAP in fase di rilascio di autorizzazione commerciale, subordinata ai pareri favorevoli dei Servizi e uffici interni ed esterni alla amministrazione. In allegato al parere venivano fornite le principali norme di riferimento.

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES, con nota PG/720600 del 30/10/20 (*all. e*), richiamando in premessa le prescrizioni riportate nella disposizione di esclusione dall'assoggettabilità a VAS (sopra illustrata), ha rilasciato nulla osta per gli aspetti acustici di competenza, in quanto non emerge la necessità di opere di mitigazione atteso che l'intervento non produce un aggravamento del clima acustico, evidenziando tuttavia alcune carenze della relazione acustica, in merito all'identificazione del ricettore sensibile rappresentato dalla scuola limitrofa all'area di intervento e alla mancata descrizione delle caratteristiche delle apparecchiature che verranno installate per le verifiche post-intervento. Veniva altresì prescritta, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, la produzione di una specifica relazione sulle prestazioni di fonoisolamento, delle partizioni orizzontali e verticali e, preliminarmente all'esercizio dell'attività, la valutazione di impatto acustico. Veniva inoltre richiamata, per le successive fasi progettuali, la normativa ambientale per gli scarichi delle acque meteoriche e quella sul rendimento energetico e promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi agli *impianti idrici e fognature*, il Servizio Ciclo integrato delle acque con la nota PG/737044 del 06/11/20 (*all. f*) ha espresso nulla osta alla realizzazione dell'intervento, con prescrizioni per le successive fasi di progettazione, precisando che il soggetto competente per la procedura autorizzativa all'allacciamento fognario è l'ABC, attuale gestore del servizio idrico integrato. Con nota PG/782489 del 24/11/20, l'ABC ha comunicato la necessità di integrazioni di dettaglio alla documentazione presentata nella successiva fase progettuale, relativamente alla determinazione della domanda di portata idrica per verificare l'idoneità dell'approvvigionamento e alle caratteristiche dell'impianto antincendio con particolare riferimento ad eventuali vasche di accumulo.

In merito agli aspetti relativi all'*arredo urbano* lungo i viali e le aree verdi pubbliche di progetto, Il Servizio Arredo urbano, con nota PG/767130 del 18/11/20 (*all. h*), non ha rilevato motivi ostativi, riportando come unica osservazione la opportunità che la manutenzione degli arredi dell'area verde pubblica sia a carico del Proponente. Come riportato in convenzione il Proponente, o il soggetto commerciale che subentrerà allo stesso, assumeranno per 5 anni la gestione, e più precisamente la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio vegetale orizzontale e verticale, nonché dei collegamenti, inclusi viali, percorrenze ed allestimenti del "Parco Pubblico". Custodia e manutenzione degli arredi sarà necessariamente a carico dell'amministrazione sin da inizio esercizio.

Per quanto attiene agli *aspetti edilizi*, il Servizio Sportello unico Edilizia, con nota PG/712911 del 28/10/20 (*all. m*), esprimendo sostanzialmente parere favorevole e precisando che tutte le verifiche dimensionali saranno rimandate alla presentazione del progetto definitivo dell'intervento privato, in uno alla richiesta del Permesso di Costruire, ha chiesto alcune integrazioni sui contenuti degli elaborati di piano, con particolare riguardo al tracciamento dei punti fissi finalizzati al posizionamento dell'area di massima collocazione del sedime del manufatto, oltre ad alcune precisazioni e rettifiche dei termini riportati nelle NTA, tra le quali una migliore definizione dei limiti massimi invariati. Veniva richiesta una maggiore definizione anche sugli aspetti riguardanti il confine e la distinzione tra le aree di uso pubblico/pubbliche e quelle private, nonché dell'uso del corridoio privato che si sviluppa dal lotto a nord-est, attraverso i campi sportivi limitrofi all'area di intervento. Inoltre veniva prescritta la previsione nei parcheggi pertinenziali delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, ai sensi del Dlgs 257/16, e una verifica sulla viabilità carrabile. Gli elaborati che sono stati modificati in ottemperanza alle prescrizioni riportate nel citato parere, facenti parte della documentazione integrata protocollata con PG/867808 del 30/12/20, sono stati trasmessi al SUE in data 04/01/21 (PG/3616). Su di essi il SUE ha espresso parere favorevole con nota PG/39236 del 15/01/21 (*all. n*).

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/707724 del 27/10/20 (*all. o*), 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 larghezza del marciapiede "assoggettato a servitù di passaggio pubblico" che, pertanto, deve risultare conforme alla larghezza minima prevista dal Regolamento viario comunale. Inoltre veniva rilevata una incongruenza tra la convenzione e un elaborato grafico relativamente ai parcheggi pertinenziali della struttura commerciale, che nel primo caso venivano descritti come "a uso pubblico" mentre nel secondo erano viceversa esclusi. Tale equivoco, causato dall'inappropriato uso del termine "uso pubblico" nella

convenzione, è stato risolto: la scelta dell'ufficio di utilizzare a verde attrezzato l'intera area da cedere come standard (a scomputo degli oneri di urbanizzazione) ha avuto quale scopo, come già spiegato precedentemente, da un lato la realizzazione di una attrezzatura unica quando più possibile ampia e dall'altro un minor consumo di suolo, considerato che un parcheggio pubblico non sarebbe potuto essere assimilato quale "superficie permeabile equivalente" (come invece quelli "commerciali" previsti nel progetto) per ovvi problemi legati alla realizzazione e gestione dell'impianto di catalizzazione delle acque reflue. L'opportunità, inoltre, del parcheggio "commerciale", i cui orari di apertura al pubblico sono, come disciplinato in convenzione, strettamente legati a quelli dell'attrezzatura pubblica, rappresenta la sufficiente offerta di stalli per l'eventuale utenza che raggiunge in auto l'area verde, per quanto questi non siano vincolati all'uso pubblico come la rampa carrabile. Altro rilievo viene posto sul termine "uso pubblico" applicato all'area giochi prevista all'interno del lotto commerciale, che risulta in esso isolata, cioè non collegata al suolo pubblico tramite corridoi anch'essi vincolati da servitù di passaggio o uso pubblico. Anche questa osservazione si risolve in termini, con la precisata motivazione che tale area è prescritta dalla legge sul commercio LRC 7/20 come "ad uso pubblico" ma rappresenta di fatto uno spazio attrezzato che deve essere sempre fruibile dal pubblico, o meglio dall'utenza, in quanto pertinenza della struttura commerciale. Pertanto, derivando da uno standard limitatamente della struttura commerciale (obbligo per il rilascio dell'autorizzazione commerciale) e non essendo altresì legata all'attrezzatura, né prescritta dall'amministrazione, non deve essere oggetto di vincolo con quest'ultima, da riportarsi in convenzione né deve rientrare nella tavola specifica delle "servitù e uso pubblico", né tanto meno deve risultare raggiungibile attraverso percorsi assoggettati a servitù di passaggio. Il progettista ha inoltre ottemperato, adeguando la proposta, all'ultima prescrizione in merito alla necessità, anche in relazione alla vicinanza della scuola, di un accesso all'area verde anche da via Marfella, con rampe per i D.A. per il superamento del dislivello.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla *realizzazione del nuovo tratto stradale*, il Servizio Strade e grandi reti tecnologiche, ha espresso parere favorevole con nota PG/755769 del 13/11/20 (*all. p*) riportante prescrizioni in merito al necessario miglioramento degli accorgimenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche in prossimità del varco di ingresso da via Scaglione (non era stato ancora previsto l'altro accesso da via Marfella) e che l'intervento non pregiudichi l'attuale sistema di captazione delle acque meteoriche (da intendersi quelli sul marciapiede esistente). La proposta prevede, per quanto riguarda l'accessibilità degli utenti D.A., interventi conformi al D.M. n° 236 del 14.06.1989 e s.m.i. come riportato nelle NTA del PUA. Gli interventi previsti sulla porzione di marciapiede rientrante nel perimetro dell'intervento (riqualificazione) e sul muro di contenimento tufaceo insistente su di esso (soggetto a taglio per l'apertura del varco di accesso alla rampa carrabile con conseguente consolidamento), comporteranno modifiche all'attuale sistema di captazione, che sarà meglio dettagliato con il progetto definitivo sul quale si esprimeranno gli uffici per le rispettive competenze.

Sugli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, Il Servizio Viabilità e traffico ha espresso parere favorevole, con nota PG/772842 del 20/11/20, alla realizzazione dell'intervento con l'unica prescrizione di asseverare la relazione trasportistica.

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

Sugli aspetti riguardanti l'*assetto idrogeologico*, l'*Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale*, con nota acquisita come PG/20927 del 11/01/21 (*all.l*) ha espresso parere favorevole al piano con la prescrizione di rispettare, in fase attuativa, le raccomandazioni, riportate nello studio geologico, in merito alla piccola porzione di area a margine indicata come R3-Rischio elevato di frana, riguardanti la assoluta inedificabilità e la sola possibilità di intervento sulla vegetazione, sostituendo quella esistente infestante con quelle idonee di nuovo impianto, senza compromissione della stabilità del muro di tufaceo di contenimento.

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/30443 del 13/01/21, ha espresso, con nota, inviata tramite PEC e acquisita al PG/60902 del 22/01/21 (*all. r*), il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83 e s.m.i. Con esito favorevole in quanto "*.....lo studio geologico è conforme alla normativa vigente, la relazione è corredata da disegni e carte, illustra le metodologie utilizzate e commentato i risultati*

ottenuti mediante indagini in sito ed in laboratorio, e dà una visione abbastanza chiara delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata...".

#### Convenzione

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

#### Congruià 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 PU.04 – Computo metrico estimativo preliminare, redatti sulla base del Tariffario OO.PP. della Regione Campania 2020 (Decreto Dirigenziale n. 261 del 19.10.2020), è pari a € 358.000,00 con un valore lordo complessivo pari a € 700.000,00 (elaborato PU.05-Quadro economico preliminare) ed è così suddiviso (tab. d):

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>urbanizzazioni secondarie</i>					
parco attrezzato di quartiere	3.325,00	99,49	330.804,25	339.929,25	684.790,00
riqualificazione stradale su area pubblica	140,00	71,07	9.949,80	18.070,75	15.210,00
<b>tot.</b>	<b>3.465,00</b>		<b>340.754,05</b>	<b>358.000,00</b>	<b>700.000,00</b>

In conclusione il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare stimato dal Proponente in € 358.000,00 risulta congruente con il corrispondente costo derivante dai costi parametrici riportati nella Relazione della variante (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 – giugno 2020).

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

A tal proposito si riporta stralcio dell'art. 10 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	€	€
verde	816,00	3.325,00	2.509,00	139,29	349.478,61
parcheggio a raso	816,00	0,00	-816,00	149,24	-121.779,84
	<b>1.632,00</b>	<b>3.325,00</b>	<b>1.693,00</b>		<b>227.698,77</b>

Il maggior onere sostenuto dal Proponente per l'attrezzatura destinata a parco pubblico, quest'ultimo calcolato parametricamente e pari a € 349.478,61, viene così detratto dal valore delle opere richieste per la tipologia rimasta scoperta, e ammonta a € 227.698,77. 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 positivo (+ € 227.698,77) e non si determina pertanto alcun fabbisogno residuo da monetizzare.

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 € 154.000 (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

il RdP  
arch. Alessandro Barletta



## 8. Allegati alla Relazione istruttoria

all. 1			Elenco elaborati
all. 2	nota PG/1098953 del 18,12,18		Parere preventivo Soprintendenza ABBAAP
all. 3	nota PG/219085 del 11.03.20		Rettifica parere preventivo Soprintendenza ABBAAP
all. 4	nota PG/215818 del 06.03.19		Parere preventivo Servizio Sistema infrastrutture
all. 5	nota PG/222850 del 08.03.19		Parere preventivo Servizio Attività tecniche Munic.8
all. 6	nota PG/267333 del 21.03.19		Parere preventivo Servizio Mobilità sostenibile
all. 7	nota PG/613859 del 15,07.19		Parere della Commissione Urbanistica
all. 8	verbale del 16.12.19	del	Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES e Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. 9	disposizione dirigenziale n. 4 del 25.03.20	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. 10	avviso di pubblicazione	sul	BURC al n. 98 del 04/05/20
all. 11	determina dirigenziale n. 01 del 01.02.21	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
<i>Allegati alla Determina n. 01 del 01.02.21</i>			
	Relazione propedeutica	a firma del	Responsabile del procedimento istruttorio (RdP)
all. 0	nota PG/626361 del 25.09.20	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
<i>Pareri Rilasciati in sede di Conferenza dei Servizi</i>			
all. a	nota PG/664998 del 09.10.20	del	Servizio Verde della città
all. b	nota PG/683529 del 16.10.20	del	Direzione Municipalità 8
all. c	nota PG/698087 del 22.10.20	del	Servizio Difesa idrogeologica del territorio
all. d	nota PG/713177 del 28.10.20	del	Servizio Sportello Unico Attività Produttive
all. e	nota PG/720600 del 30.10.20	del	Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
all. f	nota PG/737044 del 06.11.200	del	Servizio Ciclo integrato delle acque
all. g	nota PG/782489 del 24.11.20	del	A.S. ABC (Acqua Bene Comune)
all. h	nota PG/767130 del 18.11.20	del	Servizio Arredo urbano
all. i	nota PG/840311 del 16.12.20	del	Servizio Igiene e sanità pubblica dell'Asl Napoli 1
all. l	nota PG/20927 del 11.01.21	del	Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
all. m	nota PG/712911 del 28.10.20	del	Servizio Sportello unico Edilizia
all. n	nota PG/39236 del 15.01.21	del	Servizio Sportello unico Edilizia
all. o	nota PG/707724 del 27.10.20	del	Area Programmazione della mobilità
all. p	nota PG/755769 del 13.11.20	del	Servizio Strade e grandi reti tecnologiche
all. q	nota PG/767580 del 24/09/19	del	Servizio Viabilità e traffico
all. 00	nota PG/30443 del 13.01.21	del	Servizio Pianificazione urbanistica attuativa
all. r	nota PG/60902 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
all. 12	tabella b)		Caratteristiche funzionali e dimensionali del piano