



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Sportello Unico Edilizia

all. j

PG/2019/ 804706 del 7/10/2019

ATTUATIVA

Al Dirigente del Servizio pianificazione urbanistica ~~esecutiva~~

oggetto: proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 smi

In riferimento alla nota prot. PG/2019/677205 del 7/08/2019, inerente l'intervento in oggetto, si rappresenta che, considerato la tipologia di intervento, PUA e il carico di lavoro attualmente da espletare in ufficio, non è stato possibile esprimere in tempo utile il parere di competenza per gli aspetti edilizi. Pertanto ci si riserva di far pervenire detto parere nel più breve tempo possibile.

il responsabile del procedimento

arch. E. Loffredo

il referente PUA

ing. C. di Iorio

il dirigente

arch. Andrea ceudech



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

PG/2019/ 833265 del 16.10.2019

- ai seguenti Servizi comunali (loro sedi):

- al Servizio Viabilità e Traffico
- al Servizio Programmazione Commerciale
- al Servizio Sportello unico Edilizia
- al Servizio Gestione Attività Territoriali della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio.

- e p.c.:
- al Responsabile dell'Area Urbanistica
arch. Andrea Ceudech
 - al proponente sig. Francesco Saviano
amm. della soc. S.A.C.I. srl
PEC s.a.c.i.-srl@pec.it

Oggetto : Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza di servizi (art. 14 bis della legge 241/90) Pareri di competenza.

Con riferimento al Piano urbanistico in oggetto e facendo seguito alla nota PG/677205 del 07.08.2019 dello scrivente servizio con la quale veniva indetta la Conferenza dei servizi da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, si fa presente ai servizi in indirizzo che non è pervenuto il parere di competenza loro richiesto entro il termine fissato.

Nel sollecitare in ogni caso l'espressione di tali pareri si ricorda che, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 4 della legge n. 241/1990 "*.....la mancata comunicazione della determinazione entro il termine.....ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti.....equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito.....*".

Il Dirigente
arch. Massimo Santoro

Il RdP
arch. Pasquale Antignano



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio pianificazione urbanistica attuativa

all. I

PG/2019/ 833379 del 16.10.2019

- All'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
protocollo@pec.autoritalgv.it
- all'Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica
sisp@pec.aslna1centro.it

e p.c.: - al Responsabile dell'Area Urbanistica
arch. Andrea Ceudech

- al proponente sig. Francesco Saviano
amm. della soc. S.A.C.I. srl
PEC s.a.c.i.-srl@pec.it

Oggetto : Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza di servizi (art. 14 bis della legge 241/90) Pareri di competenza.

Con riferimento al Piano urbanistico in oggetto e facendo seguito alla nota PG/677205 del 07.08.2019 dello scrivente servizio con la quale veniva indetta la Conferenza dei servizi da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, si fa presente ai servizi in indirizzo che non è pervenuto il parere di competenza loro richiesto entro il termine fissato.

Nel sollecitare in ogni caso l'espressione di tali pareri si ricorda che, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 4 della legge n. 241/1990 *".....la mancata comunicazione della determinazione entro il termine.....ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti.....equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito....."*.

Il Dirigente
arch. Massimo Santoro

Il R.dP
arch. Pasquale Antignano

Area Urbanistica
servizio pianificazione urbanistica attuativa
via Diocleziano, 330 80126 Napoli
tel. 0817957917
urbanistica.attuativa@pec.comune.napoli.it



COMUNE DI NAPOLI

Area Ambiente

Servizio Controlli ambientali attuazione PAES

COMUNE DI NAPOLI

2P46t. 2019. 0943012 22/11/2019
idmet.: Servizio Controlli Ambientali e Attua
AREA: Pianificazione Urbanistica Attuativa -



Al servizio *Pianificazione urbanistica attuativa*

Oggetto: Piano urbanistico attuativo per un insediamento commerciale in un'area all'incrocio di via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Trasmissione parere.

In relazione al Piano urbanistico attuativo in oggetto, di cui alla conferenza di servizi indetta con nota PG/2019/677205, e a seguito delle integrazioni di cui alla nota PG/877989 del 31.10.2019 si rilascia **parere favorevole** sulla proposta di Piano urbanistico attuativo per un insediamento commerciale all'incrocio di via Argine e via Principe di Napoli nel quartiere Ponticelli.

Fermo restando gli obblighi previsti dalla normativa nei settori di competenza da applicarsi per i livelli di progettazione successivi.

Il dirigente
arch. Emilia G. Trifiletti



COMUNE DI NAPOLI

Area Viabilità e Trasporto Pubblico
Servizio Viabilità e Traffico

COMUNE DI NAPOLI

3P50t. 2019. 0905482 11/11/2019 1

Mitt.: Servizio Viabilità e Traffico - ARVT10

PROG.: Pianificazione Urbanistica Attuativa -

Fascicolo : 006.007



all. n

Al Servizio pianificazione urbanistica attuativa

Oggetto: Proposta di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli. Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis.
(Rif. PG/2019/677205 del 07.08.2019 e PG/2019/833265 del 16/10/2019)

Con riferimento alle note indicate in oggetto, esaminata la documentazione reperita seguendo le indicazioni contenute nella prima delle due note anzidette, lo scrivente Ufficio, ai soli fini della viabilità e della mobilità pedonale, relativamente alle strade classificate "di rilevanza metropolitana" ai sensi dell'allegato A della Delibera C.C. 68/2005, comunica quanto di seguito riportato.

Per quanto concerne lo studio trasportistico, di cui alla "Relazione sulla mobilità e i trasporti", si rilevano le seguenti incertezze:

- la campagna di rilevazione dei flussi veicolari presenti su via Argine è stata programmata su tre giorni feriali relativi a circa tre anni fa (martedì 13/09/2016, mercoledì 14/09/2016 e giovedì 15/09/2016: cfr. elaborato "rilievi automatici di traffico"), pertanto si ritiene necessario effettuare un aggiornamento, o quantomeno una verifica, all'attualità di tale indagine (sul frontespizio della relazione risulta scritto "aggiornamenti: agosto 2019" di cui, però, non v'è traccia) e aggiungere, per completezza di analisi, anche i rilievi nei giorni festivi e prefestivi;
- i valori dei veicoli in transito su via Argine e le percentuali delle ripartizioni di tali transiti per tipologia di veicolo, riportati al par. 2.2 "I flussi veicolari presenti su rete", non trovano riscontro con i passaggi registrati nelle sezioni di rilievo di cui al suddetto elaborato "rilievi automatici di traffico";
- la stima della domanda di mobilità attratta dai nuovi insediamenti progettati nel PUA (par. 3.2 "Calcolo della domanda attratta") è limitata alla sola struttura commerciale e non considera l'affluenza al parco pubblico, interno al lotto privato, parimenti facente parte delle nuove realizzazioni;
- i dati relativi ai flussi di traffico della giornata del sabato non sono riscontrabili;
- il valore di 20 veic. eq. in entrata e uscita dal centro commerciale, dovuto sia al numero di addetti impiegati sia ai veicoli commerciali per il carico scarico delle merci, non è riscontrabile (pag. 27);
- i valori della capacità dell'intersezione pari a 1580 veic/h per l'accesso nord-est e 1555 veic/h per l'accesso sud-ovest, entrambi di via Argine, non sono riscontrabili (par. 4.1 "La capacità dell'intersezione") e, inoltre, risultano del tutto trascurate le stime dei flussi, e quindi il calcolo delle capacità, anche dei due accessi provenienti da via Principe di Napoli, anch'essi convergenti nell'intersezione (risulta soltanto accennata una ipotesi di suddivisione di utenti provenienti da via Argine - 70% - e da via Principe di Napoli -30%) (pag. 26);
- al par. 4.2 "Capacità e livello di servizio del parcheggio", oltre alla "capacità dinamica giornaliera" del parcheggio, peraltro calcolata su base 14 ore/giorno mentre i flussi sono stati rilevati su 13 ore/giorno consecutive, sarebbe opportuno eseguire anche una analisi riferita alla "capacità statica" e al livello di servizio del parcheggio stesso nelle ore di punta del giorno feriale medio e del sabato, alla luce della presenza di 131 veic./ora il giorno feriale medio e di circa 164 veic./ora il sabato, a fronte di un numero di stalli di sosta disponibili pari a 120;
- in seguito alle incertezze esposte ai punti precedenti, sembra opportuno rivedere le verifiche riportate al par. 4.3 "Valutazione trasportistica dell'intervento", i cui valori risultano al momento

non riscontrabili / comprensibili, e, altresì, motivare adeguatamente tutte le ipotesi poste a base delle valutazioni medesime (pagg. 32-33);

- la Tabella 5.1. "Determinazione dei tempi di attesa in corrispondenza della corsia di accumulo" (pag. 33), oltre a presentare valori non riscontrabili, sembra riferirsi ai flussi di cui alla sezione 2 (direzione nord-est), mentre in realtà l'unica corsia di accumulo esistente insiste presso l'intersezione alla sezione 1 (direzione sud-ovest) e, inoltre, non risulta calcolata la lunghezza della corsia in metri e l'eventuale necessità di interventi di modifica rispetto a quella attuale.

Riguardo agli interventi sulla viabilità esistente, citati nella "Relazione generale", paragrafo 18, si rappresenta che:

- la nuova segnaletica stradale, orizzontale e verticale, non è specificata dettagliatamente;
- la nuova definizione degli attraversamenti pedonali a raso, che si ritiene coincida con quelli rialzati, previsti presso l'intersezione via Argine / via Principe di Napoli, contrasta con quanto stabilito dalla "Direttiva Ministeriale per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani di traffico", la quale limita l'utilizzo di tali accorgimenti di "traffic-calming" solo alle "isole ambientali" (punto 3.1.2 della direttiva), oltre a disapprovare l'installazione degli stessi se eseguiti come "misure episodiche puntuali"; inoltre, la Direttiva Ministeriale prot. 777/2006 - "SECONDA DIRETTIVA SULLA CORRETTA ED UNIFORME APPLICAZIONE DELLE NORME DEL CODICE DELLA STRADA IN MATERIA DI SEGNALETICA E CRITERI PER L'INSTALLAZIONE E LA MANUTENZIONE" sconsiglia di installare i manufatti di che trattasi in prossimità delle sedi di organi di Polizia o di istituzioni che operano anche in condizioni di emergenza, o lungo i consueti percorsi dei veicoli di trasporto pubblico o di emergenza al fine di non ostacolare o rallentare la loro attività (si precisa invece che su via Argine, a poca distanza dall'intersezione in questione sono ubicati uno stazionamento dei bus di linea della A.N.M., un Pronto Soccorso ospedaliero ed un Commissariato della Polizia di Stato).

Inoltre, si evidenzia che gli sbarramenti posti a protezione della proprietà privata, di cui si fa menzione nella relazione tecnica, non sono riportati sui grafici, per cui non è possibile eseguire valutazioni circa i possibili disagi che il loro posizionamento potrebbe arrecare alla fluidità della circolazione stradale e pedonale.

In merito alla regolarizzazione del nuovo passo carraio previsto su via Argine, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 46 del D.P.R. 495/92 (Regolamento d'attuazione e di esecuzione del Nuovo Codice della Strada), si rinvia all'istruttoria tecnica, comprensiva di pareri di viabilità, e alla successiva autorizzazione dell'U.O. Tecnica della Municipalità competente per territorio. In tale ambito, si segnala che detto varco sembrerebbe non rispettare la distanza minima dall'intersezione stradale prevista dal succitato art. 46.

Infine, le relazioni tecniche prese in visione dallo scrivente Servizio non risultano opportunamente corredate di asseverazione del progettista, sia in relazione alla conformità dello stato dei luoghi sia riguardo al rispetto della normativa vigente di settore.

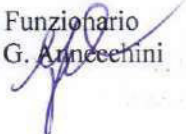
Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente Ufficio, in merito alla proposta di PUA di iniziativa privata specificata in oggetto, non esprime parere per carenza progettuale, ai soli fini della viabilità e della mobilità pedonale, rinvia al RUP e al progettista incaricato le rispettive verifiche e attività di competenza nel rispetto delle normative vigenti di settore e rimanda al RUP stesso dell'intervento qualsiasi valutazione circa l'approvabilità del progetto in tale fase in assenza della risoluzione delle incertezze e criticità rilevate.

Tanto in adempimento.

L'Istruttore
p.a. A. D'Ambrosio



Il Funzionario
ing. G. Ancechini



il Dirigente
ing. Giuseppe D'Alessio



Area Urbanistica
Servizio Sportello Unico dell'Edilizia

PG/2019/ 94142 del 22 /11/2019

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

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

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

La proposta di PUA in esame riguarda una complessiva area di 13.733 mq, di cui 8.320 mq di proprietà privata e 5.413 mq di proprietà pubblica, anche demaniale.

L'area privata, rientrando nell'Ambito n. 18 - Ponticelli e classificata per intero come sottozona Bb dalle norme tecniche di attuazione della vigente Variante generale, ospita i resti di un complesso industriale dismesso, la cui legittimità non è dettagliatamente dimostrata.

Tal cosa, a parere dello scrivente servizio, necessiterebbe comunque di un approfondimento, sebbene il progetto preveda una nuova edificazione non "quantificata" sulla base del volume preesistente *in loco*, bensì definita dall'indice di fabbricabilità territoriale della sottozona Bb di PRG in cui ricade (comma 5 e 6 dell'art. 33 delle NTA del Prg).

L'area pubblica, invece, ricomprende un tratto di via Argine incluso nell'Ambito n.13 -

Raffinerie, ed una porzione di via Principe di Napoli.

L'intera area d'intervento è soggetta a vincolo dettato da D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c, derivato dalla distanza dall'alveo "Volla" inferiore a 150 metri.

L'area non rientra nei confini della zona di rischio vulcanico "Zona Rossa" così come delimitata e sancita con provvedimento del 14 febbraio 2014 del Presidente del Consiglio dei Ministri "Disposizioni per l'aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio". Diversamente l'area ricade nella delimitazione della "Zona gialla" così come riportato nella delibera GR n.29 del 09.02.2015 e pertanto nella fase definitiva della progettazione edilizia, sia per le opere private che per quelle pubbliche e di uso pubblico, gli edifici dovranno essere conformati alle prescrizioni dettate dalla norma suddetta.

Per la disamina della proposta si è fatto riferimento alla documentazione e agli elaborati di progetto pubblicati online nell'Area Riservata Urbana del Sito Istituzionale, così come indicato nella nota di indizione della conferenza dei servizi.

La proposta in esame, per quanto indicato PG/2019/677205, già accoglie talune raccomandazioni e relativi suggerimenti espressi in fase preliminare sia dalla Soprintendenza che dalla Commissione Urbanistica per superare le criticità rilevate in ordine ad aspetti specifici quali composizione progettuale, equilibri tra parti pubbliche e private, compatibilità ambientale dell'intervento.

In merito alla composizione progettuale, lo scrivente Servizio segnala all'ufficio di competenza la necessità di approfondire i rapporti tra il planivolumetrico di progetto e l'intorno. Nei render di progetto sono rappresentate sagome di edifici nelle immediate adiacenze del lotto di progetto che non trovano perfetto riscontro con la realtà visualizzata da satellite attraverso gli strumenti disponibili nel web. Allo stesso modo, le quote altimetriche di progetto, riconfigurate ed innalzate rispetto al piano originario, generano salti di quota tra i lotti adiacenti che andrebbero meglio verificati ed esplicitati con idonee sezioni negli elaborati. Tali approfondimenti si rendono indispensabili per accertare il rispetto dei criteri e dei limiti fissati dall'art. 70 del Regolamento Edilizio in materia di recinzioni e rapporti con l'edificato circostante.

Si segnala altresì che:

1. Nella nota d'invito alla Conferenza dei Servizi si comunica che da parte della Società proponente vi è la volontà di richiedere, ai sensi del comma 5 dell'art. 26 della L.R. Campania 16/2004, che l'approvazione del PUA da parte della Giunta abbia valore di Permesso di Costruire abilitante gli interventi previsti. Tale richiesta non trova riscontro nelle NTA del PUA. Qualora tale richiesta venga esplicitata negli elaborati del PUA, ricadendo l'area in zona di vincolo paesaggistico occorrerà propedeuticamente provvedere all'acquisizione del parere della Commissione Locale Paesaggio e dell'autorizzazione paesaggistica nei tempi e modi che codesto servizio vorrà indicare.

2. Nelle NTA del PUA si rilevano altresì incongruenze in merito alle modalità attuative stesse del piano. All'art. 4 si legge che *il Piano si articola in un unico lotto fondiario. L'attuazione è prevista in una sola unità minima d'intervento.* Contemporaneamente, si descrive un piano che include oltre la realizzazione dell'intervento privato, anche le dovute opere di urbanizzazione primaria e secondaria che saranno realizzate a scomputo totale o parziale del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, con procedura di gara ad evidenza pubblica. Procedure parallele ma differenti che sconvenientemente sussistono in una stessa unità minima d'intervento. La mancanza di differenziazione tra UMI private e di urbanizzazione, comporta anche che la definizione dell'art. 12 possa generare fraintendimenti, laddove la destinazione commerciale è riferita ai soli immobili privati.

3. Sempre all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA si fa cenno al rilascio dell'agibilità degli edifici commerciali quando saranno terminate anche le opere di urbanizzazione. In effetti, essendo intercorsa la semplificazione normativa che ha introdotto la Segnalazione Certificata anche per l'agibilità, da presentare in tempi ben definiti dall'ultimazione lavori, si fa presente che, oltre alla riscrittura della norma tecnica art.4, andrebbe predisposto a tutela dell'Amministrazione una più articolata modalità di vincolo tra le opere private e le opere pubbliche a realizzarsi.

4. Al fine di chiarire meglio le possibilità di variante al progetto, sempre nell'art. 4 delle NTA del PUA proposte, andrebbe specificato che i parametri urbanistici di riferimento che non potranno essere modificati, così genericamente citati, sono quelli definiti al successivo art. 5; e all'art. 5 di riferimento devono essere apportate necessariamente delle correzioni: a) la superficie massima coperta e la superficie lorda di pavimento non possono coincidere secondo le definizioni comunali, a maggior ragione per la presenza di un soppalco *utile* internamente all'unità commerciale. b) va inserito il dato relativo al Volume complessivo; c) ovviamente non solo il Regolamento Edilizio farà da riferimento a tutto quanto non espressamente citato, come viene scritto, ma anche le NTA del PRG vigente e tutte le norme di settore. Al riguardo, si chiede al servizio in indirizzo, di indicare, se ritiene, i parametri urbanistici di riferimento che a suo giudizio non potranno essere modificati in caso di variante al progetto.

5. Le Norme tecniche di attuazione del PUA, all'art.5, fissano l'altezza massima della costruzione in m. 8,00. Al riguardo si fa notare che l'entità di tale parametro esula dalle valutazioni di competenze dello scrivente servizio. In sede autorizzativa l'altezza del manufatto andrà computata secondo quanto previsto dalle NTA della Variante generale al PRG.

6. Le norme del PUA, all'art. 5, fissano anche le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi. Al riguardo si evidenzia che i manufatti da realizzare devono rispettare le distanze dai fabbricati circostanti l'area del PUA e dai confini dei lotti, in conformità con quanto prescritto dall'art. 68 del Regolamento edilizio, dall'art. 12 delle

NTA della variante generale al PRG relativamente alla previsione del comma 3, dal codice della strada e dal Dm 1444/68. Si segnala che la distanza va computata dal punto di massima sporgenza dei manufatti. Inoltre le fondazioni degli erigendi manufatti non devono provocare interferenze con le fondazioni dei manufatti esistenti.

7. L'art. 7 riporta una definizione di area di sedime non conforme con le definizioni riportate nel RET.

8. All'art. 16 delle NTA proposte va modificato il titolo, in quanto non si rileva nel lotto la presenza di parcheggi interrati. Le norme prevedono la realizzazione del parcheggio in conformità all'art. 16 delle NTA, ma il progetto non risulta redatto secondo quanto prescritto da tale articolo, con particolare riferimento alla piantumazione ed alla pavimentazione dello stesso. Manca inoltre la prevista relazione agronomica per l'acquisizione del parere presso il servizio competente. Il parcheggio deve inoltre prevedere appositi stalli per i disabili secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento. Deve inoltre essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonea a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio, giusto art. 4, comma 1ter del DPR 380/2001 e s.m.i.;

9. All'art. 17 delle NTA del PUA, genericamente formulato in ordine alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche, vanno specificati dettagliatamente i riferimenti di legge e va fatto riferimento ad un grafico esplicativo dedicato, ancora a prodursi;

10. All'art. 22 inerente gli impianti di cantiere, va specificato che, sempre a seguito di idonea autorizzazione da parte degli uffici preposti, si procederà a realizzare le dovute recinzioni, in quanto, per la conformazione del progetto, certamente in parte ricadranno e occuperanno del suo pubblico.

Per quanto attiene all'aspetto strettamente edilizio, di diretta competenza dello scrivente Servizio, si segnala che gli elaborati pubblicati non sono del tutto idonei per poter esprimere compiutamente un parere su quanto richiesto. Le Norme Tecniche di Attuazione, come già illustrato, e la documentazione del Permesso di Costruire necessitano d'essere implementate a chiarimento di aspetti sia tecnici che amministrativo/gestionali in relazione alle carenze e alle incongruenze riscontrate e di seguito indicate:

a) L'elaborato grafico del Permesso di Costruire non è stato redatto secondo quanto prescritto nelle Note Illustrative pubblicate sul Sito Istituzionale. In particolare:

- Nella tavola grafica non sono stati rappresentati tutti i prospetti dell'edificio. Manca il fronte verso l'edificato posto a nord;
- Nel prospetto su via Principe di Napoli non si comprende il rapporto del manufatto con l'aiuola antistante, apparendo l'edificio commerciale come su di

- un basamento alto e continuo sulla strada;
- Nei prospetti vanno chiarite le caratterizzazioni delle finiture, in quanto talune rappresentazioni non lasciano immediatamente intuire se trattasi di rivestimenti opachi o trasparenti;
 - Tutti i prospetti, così come le sezioni, devono essere quotati nelle dimensioni significative ai fini della verifica delle consistenze architettoniche/urbanistiche dell'immobile;
 - Mancano negli elaborati grafici dei punti fissi rispetto ai quali posizionare l'edificio e i diversi elementi del PUA;
 - Le sezioni, che devono essere chiaramente indicate, e tracciate negli stessi punti nello stato *ante operam* e *post operam* per rendere evidente il confronto, devono tagliare in punti significativi sia rispetto al progetto dell'interno, sia rispetto al rapporto che il manufatto definisce con le quote delle strade esterne e del lotto. Occorre chiarire in special modo il ruolo delle aiuole che costituiscono il *filtro* con via Principe di Napoli, gli accessi all'edificio commerciale, il rapporto con l'intorno a seguito dell'innalzamento delle quote del lotto;
 - La planimetria del lotto deve indicare una quota relativa più significativa (ad es. in corrispondenza di un accesso) in modo da rendere più facilmente comprensibili tutti i salti di quota, o comunque, in alternativa, ogni quota dovrebbe indicare accanto la quota relativa corrispondente in progetto;
 - La planimetria del lotto deve indicare le distanze da tutti i manufatti circostanti, inclusi gli edifici a nord che devono essere meglio rappresentati in sezione e nei render di progetto. In questi ultimi, infatti, come già si accennava sopra, sembrerebbe apparire un edificio posto non in aderenza al manufatto in progetto. Situazione che, nelle viste satellitari disponibili in internet, non sembrerebbe trovare conferma. Ad ogni modo va tenuto conto che, se questo edificio affacciasse verso il manufatto in progetto, anche tra essi andrebbe rispettata la distanza di 10 metri;
 - La planimetria del lotto deve distinguere, con idoneo simbolo, gli stalli auto riservati ai disabili;
 - La pianta non necessita di rappresentazione interna degli arredi ed occorre definire il manufatto posto lateralmente ed in aderenza all'edificio (si intuisce che potrebbe essere lo spazio destinato ai "carrelli" per i clienti della struttura);
 - La pianta di progetto va dotata di tutte le quote interne ed esterne, nella logica di poterne verificare le consistenze edilizio/urbanistiche;
 - Anche i pilastri esterni che, contrariamente a quanto indicato, contribuiscono a definire il volume lordo del manufatto, devono essere quotati e computati nel calcolo della volumetria. In tale computo deve essere inserito anche il volume della zona carico merci che risulta sottoposto rispetto al piano dell'edificio;

- Le stesse quote indicate, contrariamente a come accade adesso, devono tornare coerenti rispetto a quelle indicate negli schemi elementari adottati per il calcolo delle consistenze riportati nella stessa tavola (ed in altre tavole specialistiche);
- Manca nella tavola grafica la pianta delle coperture;
- Manca del tutto, in pianta, prospetti e sezioni, la rappresentazione delle tettoie indicate a protezione di alcuni stalli per le auto nel parcheggio;
- Manca l'indicazione grafica di ogni specifica tecnica e dimensionale della cabina elettrica che viene collocata nell'area antistante l'edificio commerciale;
- Manca una tavola in merito alle recinzioni;
- La tabella presente nella tavola denominata U.3 fa riferimento inconferente all'art. 4 del R.E. in merito ad alcune definizioni (es. altezza delle costruzioni).

Si evidenzia inoltre che:

b) Nella Relazione Generale sussistono delle discrepanze in ordine alle dimensioni delle superfici dell'immobile.

c) Non è presente tra gli elaborati del Permesso di Costruire una dettagliata Relazione Tecnica relativa all'intervento meramente edilizio, con le specifiche tecniche e costruttive, le descrizioni del progetto architettonico e delle consistenze, l'impiantistica necessaria, il dettaglio tecnico del progetto edilizio che andrà a realizzarsi per la raccolta delle acque nel rispetto dell'indice di permeabilità dell'area, del superamento delle barriere architettoniche etc..., argomenti che potrebbero/dovrebbero essere trattati in tavole allegate allo stesso PdC.

d) Sarebbe auspicabile, in virtù della richiesta di approvazione di un PUA da parte della Giunta con valore di Permesso di Costruire, di inserire tra gli elaborati in elenco una sezione dedicata agli elaborati del Permesso di Costruire, inteso come relazioni specialistiche, tavola grafica e relativi allegati.

Restano in capo ad altri uffici di competenza, trattandosi di indici globali del PUA, le verifiche in merito:

1. Agli standard minimi previsti per le attività commerciali (dotazione minima di parcheggi, servizi igienici, superfici di vendita, etc.);
2. All'indice di permeabilità fissato dall'art. 5 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico. A tal proposito ci si limita a segnalare che il progetto proposto per soddisfare il valore minimo di superficie permeabile prevede il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo della superficie di copertura del fabbricato e di parte dei parcheggi del piazzale e si fa menzione di un bacino di accumulo drenante (definito sul grafico "tipo drening"). Di tale opere non risulta alcuna progettazione/dimensionamento di carattere esecutivo.

Relativamente agli aspetti urbanistici, invece, strettamente connessi al progetto edilizio, si segnala la presenza di una sbarra di accesso all'area, che il proponente dichiara di chiudere a sera assieme all'attività commerciale. Tale chiusura, nella convenzione, andrebbe regolamentata in relazione alla possibilità di accesso che dovrebbe comunque essere garantita ad eventuali mezzi di soccorso (VV.F. e altri), in quanto ingresso non solo all'area parcheggio afferente all'edificio commerciale, ma anche all'area a verde, pubblica.

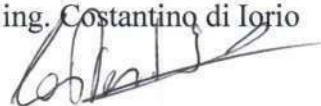
Si richiede altresì al Servizio di Pianificazione Urbanistica Attuativa di definire le modalità e le tempistiche con cui dovranno essere attuate le demolizioni nell'ambito della complessiva procedura di attuazione del PUA e nella consapevolezza che nell'area vi sono ancora porzioni volumetriche probabilmente non legittime e non di facile individuazione sui grafici.

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

il responsabile del procedimento
arch. Elvira Loffredo



il coordinatore PUA
ing. Costantino di Iorio



il dirigente
arch. Andrea Ceudech

