

**Piano Urbanistico Attuativo per un area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli, Realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

**Elenco degli elaborati**

Numerazione consecutiva	ELABORATI GENERALI		
	1	EE	Elenco elaborati
2	Rel. Gen	Relazione Generale di Piano	
3	NTA	Norme Tecniche di Attuazione	
4	S.C.	Schema di convenzione	
5	T.P.	Titoli di proprietà dei proponenti	
6	V.C.	Visure catastali	
7	All.1	Allegati alla Relazione Generale - Licenza Edilizia Pratica 634/59 del 20/01/1961	
8	R.A.	Rapporto preliminare ambientale (dicembre 2019)	
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>			
9	IT	Inquadramento territoriale – Aerofotogrammetria con indicazione dell'Area di intervento	1/5.000
<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b>			
10	IU 1-9	Inquadramento urbanistico	
		Stralcio Variante al PRG - Zonizzazione	1/4.000
		Stralcio Variante al PRG - Specificazioni	1/4.000
		Stralcio Variante al PRG - Paesaggistici	1/10.000
		Stralcio Variante al PRG - Archeologici	1/10.000
		Stralcio Variante al PRG - Geomorfologico	1/10.000
		Stralcio Variante al PRG – Pericolosità Frana	1/10.000
		Stralcio Variante al PRG – Rischio Idraulico	1/10.000

		Stralcio Variante al PRG – Zonizzazione acustica	1/10.000
		Stralcio planimetria della Zona Rossa Vesuviana (L.R. 10 dicembre 2003, n.21)	1/5.000
11	IU 10	Inquadramento dell'intervento su base cartografica in relazione alle infrastrutture delle mobilità esistenti e di progetto, alle urbanizzazioni primarie esistenti, nonché agli interventi eseguiti e/o in corso di realizzazione nelle immediate vicinanze.	1/5.000
<b>STATO DI FATTO</b>			
12	R.1	Rilievo e Piano quotato	1/500
13	R.2	Profili territoriali	1/200
14	R.3	Rilievo fotografico dell'Area d'intervento con coni visivi	
15	R.4	Viabilità carrabile Stato di Fatto	1/500
16	R.5	Restauro dell'edicola votiva lungo via Principe di Napoli	1/50
17	R.6	Verifica della legittimità dei fabbricati esistenti	
<b>STATO DI PROGETTO</b>			
18	U.1	Individuazione del Perimetro PUA su Mappa Catastale e delle Ditte Proprietarie incluse	1/500
19	U.2	Zonizzazione su Mappa Catastale	1/500
20	U.3	Dimensionamento, Parametri urbanistici e Destinazioni d'uso	1/500
21	U.4	Piano Particellare di Esproprio delle Aree da cedere al Comune per Standard	1/500
22	U.5	Attrezzature ad uso pubblico	1/500
23	U.6	Planimetria Generale di Progetto	1/500
24	U.7	Planivolumetrico di Progetto	1/500
25	U.8	Profili Regolatori di Progetto	1/100
26	U.9	Elaborazione tridimensionale di Progetto	
27	U.10	Planimetria Quotata delle Sagome degli Edifici e Distacchi dei Fabbricati	1/500
28	U.11	Verifica dell'indice di Permeabilità	1/500
29	U.12	Viabilità carrabile Pubblica e Privata	1/500
30	U.M.I.	Unità minime d'intervento	

<b>ELABORATI PER PERMESSO DI COSTRUIRE</b>			
<b>ai sensi dell'art.26, c. 5, della L.R. n.16/ 2004</b>			
31	P.D.C.RE L	Relazione tecnica descrittiva	
32	P.D.C.1	Grafici stato di fatto: Inquadramento urbanistico, rilievo fotografico, piante prospetti e sezioni	varie
33	P.D.C.2	Grafici di progetto: planimetria generale, pianta, prospetti, sezioni e dettagli costruttivi	varie
34	P.D.C.3	Profili territoriali: stato di fatto e progetto	1/100
35	P.D.C.4	Profili architettonici di progetto	1/100
36	P.D.C.5	Consistenza edilizia: Calcolo delle superfici e del volume	1/100
37	P.D.C.6	Individuazione dei punti fissi e dei tracciamenti per determinare il posizionamento dell'edificio e i diversi elementi del PUA	1/200
38	P.D.C.7	Sistema degli accessi e delle recinzioni	varie
39	P.D.C.8	Adeguamento di passo carraio esistente	varie
40	P.D.C.9	Eliminazione delle barriere architettoniche	varie
41	P.D.C.10	Dimensionamento del bacino di accumulo tipo "drening" per il riutilizzo e lo smaltimento delle acque meteoriche	varie
42	P.D.C.11	Specifiche tecniche e dimensionali delle pensiline ombreggianti per auto	varie
43	P.D.C.12	Specifiche tecniche e dimensionali della cappottina per il ricovero dei carrelli	1/20
44	P.D.C.13	Specifiche tecniche e dimensionali della cabina elettrica	1/20
45	P.D.C.14	Planimetria quotata delle sagome degli edifici e dei distacchi dai fabbricati	1/500
<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE (progetto preliminare)</b>			
46	U.P. Rel.	"Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" - Relazione tecnica e descrittiva dell'intervento	
47	U.P. 1	"Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" - Stato di fatto	1/200
48	U.P. 2	"Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" - Stato di progetto	1/200

49	U.P. 3	"Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" - Schemi di smaltimento delle acque bianche e nere	1/200
50	U.P. 4	"Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" - Schemi degli allacciamenti alle reti esistenti	1/200
51	U.P. C.M.E.	"Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" - Computo metrico estimativo	
52	U.P. Q.E.	"Progetto di riqualificazione dell'incrocio stradale tra Via Argine e Via Principe di Napoli" – Quadro Economico	
<b>URBANIZZAZIONI SECONDARIE</b> (progetto preliminare)			
53	U.S.REL	Opere di urbanizzazione secondaria, Relazione tecnica	
54	U.S.1	Opere di urbanizzazione secondaria, Parco Attrezzato	1/1000; 1/200
55	U.S.2	Opere di urbanizzazione secondaria, parco Attrezzato_dettagli	varie
56	U.S. C.M.E.	Opere di urbanizzazione secondaria, Parco Attrezzato_Computo metrico estimativo	
57	U.S.Q.E.	Opere di urbanizzazione secondaria, Parco Attrezzato_quadro tecnico economico	
58	U.S.SIC.	Opere di urbanizzazione secondaria, Parco Attrezzato_prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza	
<b>CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI</b>			
59	C.E.1	Contenimento dei consumi energetici e fonti rinnovabili dell'energia	varie
60	C.E.Rel.1	Relazione tecnica ex decreto interministeriale 26.06.2016 "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici". Relazione di calcolo.	varie
61	C.E.Rel.2	Relazione tecnica impianto fotovoltaico	
62	C.E.Rel.3	Relazione tecnica impianto solare termico	
63	C.E.Rel.4	Attestato di qualificazione energetica di previsione	

PREVENZIONE INCENDI			
64	P.I. R.T.	Relazione tecnica di prevenzione incendi	
65	P.I. 1.a	Progetto prevenzione incendi	varie
66	P.I. 1.b	Progetto prevenzione incendi	varie
67	P.I. 2	Progetto prevenzione incendi – impianto fotovoltaico	varie
RISPETTO DELLE NORME IGIENICO SANITARIE			
68	V.S. REL	Verifica norme igienico sanitarie – relazione tecnica	
69	V.S. 1	Pianta di progetto	varie
ALTRI CONTRIBUTI SPECIALISTICI			
70	Rel. GEO	Relazione Geologica	
71	Rel. ACUS.	Relazione Impatto Acustico con integrazioni relative alle indicazioni dell'ex DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi negli edifici"	
72	Rel. PAES.	Relazione Paesaggistica	
73	Rel. TRAS.	Relazione sulla mobilità e i trasporti	
74	All. Rel. Tras.	Allegato alla relazione trasportistica	Varie
75	Rel. R.A.T.	Rilievi automatici di traffico	
76	Rel. AGR.	Relazione Agronomica	
77	All. Rel. AGR.	Allegato alla relazione agronomica	Varie
78	Rel. P.S.	Perizia di stima delle aree da cedere	



COMUNE DI NAPOLI

AREA URBANISTICA

Servizio pianificazione urbanistica generale e beni comuni

COMMISSIONE URBANISTICA

PG / 2019 / 457467 del 24.5.2019

alla c.a.

Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa  
(già Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva)  
arch. Massimo Santoro

Responsabile del procedimento  
arch. Pasquale Antignano

Presidente della Municipalità 6,  
Ponticelli, Barra, San Giovanni a Teduccio  
ing. Salvatore Boggia

p.c.

all'Assessore ai beni comuni e all'urbanistica  
(già al Diritto alla città, beni comuni e urbanistica)  
prof. arch. Carmine Piscopo

*Oggetto: trasmissione del parere relativo alla proposta di piano urbanistico attuativo (Pua) "via Argine – via Principe di Napoli" di iniziativa privata, emesso in seguito alla richiesta presentata con prot. n. 145071 del 15/2/2019*

A riscontro della richiesta di parere ex art.6 co.6 delle NdA Variante PRG di Napoli, indirizzata alla Commissione Urbanistica da parte del Servizio pianificazione urbanistica esecutiva (oggi Servizio pianificazione urbanistica attuativa) con prot. 145071 del 15/2/2019 relativo alla proposta di *piano urbanistico attuativo (Pua) "via Argine – via Principe di Napoli"* di iniziativa privata, si trasmette in allegato il parere emesso con voti unanimi dalla Commissione urbanistica nella seduta del 23 maggio u.s.,

Napoli, 24 maggio 2019

distinti saluti

d'ordine del Presidente prof. arch. Paolo Giardiello  
il segretario  
Giuseppe Panico

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del Dlgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi del Dlgs 7/3/2005 n. 82.

### **Membri della Commissione eletti o designati**

Presidente

Prof. Arch. Paolo Giardiello

Rappresentante sindacati dei lavoratori

Arch. Rosanna Mercuri

Rappresentante delle associazioni degli imprenditori

Arch. Gaetano Troncone

Rappresentante delle associazioni con finalità sociali e ambientali

Arch. Elena Pagliuca

Esperti in pianificazione urbanistica e territoriale e in politiche urbane

Arch. Barrak Abdulhay

Arch. Carla Quatrano

Arch. Eugenio Frolo

Arch. Elio Florio

Esperto nelle discipline agronomiche e botaniche

Dott.ssa Fabia Bellofatto

Esperto nelle discipline geologiche

Dott. Gerardo Pappone

Esperto nelle discipline socio-economiche

Dott. Paolo Carrino

Esperto in scienze ambientali e della vita

Ing. Marcello Fulgione

### **Membri di diritto**

Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio, arch. Luciano Garella, con delega all'arch. Anna Migliaccio

Segretario generale dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale, d.ssa Vera Corbelli, con delega permanente all'arch. Raffaella Nappi

Presidente dell'Ente Parco metropolitano delle colline di Napoli, dott. Pasquale Sannino, con delega permanente al dott. Francesco Schioppa

Presidente dell'Ente Parco regionale dei Campi Flegrei, commissario straordinario dott. Gennaro Carotenuto, con delega al sig. Giulio Monda

Coordinatore dell'Area pianificazione territoriale e urbanistica della Città Metropolitana, dott. Giacomo Ariete, con delega permanente all'arch. Claudia Morelli

Dirigente della Direzione generale regionale per il governo del territorio della Regione Campania, dott. Massimo Pinto, con delega permanente all'arch. Donata Vizzino

presenze come da verbali

## Relazione dell'ufficio

Il Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa ha predisposto una relazione istruttoria, allegata alla nota prot. PG/2019/145071 del 15/02/2019, per illustrare la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), con validità di Permesso a Costruire (comma 5 Art. 26 L.R. 16/2014), presentata dalla Società "S.A.C.I. S.r.l." in qualità di proprietaria dell'area oggetto degli interventi.

I membri della Commissione hanno potuto esaminare alcuni elaborati tecnico-grafici, predisposti per illustrare la proposta in esame, consultando l'area riservata Urbana del sito web del Comune di Napoli.

La relazione istruttoria, prevista dall'art. 17 del "Disciplinare per il funzionamento della Commissione Urbanistica", illustra una proposta di PUA di iniziativa privata presentata per realizzare un insediamento commerciale su un suolo, di proprietà del proponente, ubicato in corrispondenza dell'incrocio Via Argine/Via Principe di Napoli a Ponticelli. Il documento si articola in più parti che trattano l'inquadramento normativo, la sintesi dell'iter istruttorio, la descrizione dell'intervento e si conclude con il giudizio sull'ammissibilità della proposta di PUA.

Nella seduta del 28/02/2019, era presente per il Servizio l'Arch. Pasquale Antignano, Responsabile del Procedimento, che ha illustrato alla Commissione la proposta di PUA evidenziando le principali problematiche affrontate dall'Ufficio nell'istruire la pratica.

Sull'area in questione l'Ufficio aveva esaminato una precedente proposta di PUA, presentata dalla stessa società (oggi proponente), per la realizzazione di un insediamento residenziale con attrezzature pubbliche. Tale procedimento si è interrotto per la mancata produzione da parte del proponente delle modifiche e/o integrazioni richieste. L'Ufficio ha acquisito una formale rinuncia al precedente procedimento nella quale il Proponente comunicava l'intenzione di voler procedere ad una rimodulazione dell'ipotesi di trasformazione a seguito delle mutate condizioni economiche (cfr. atto di rinuncia acquisito al PG/186661 del 08.03.2017).

Nel rimandare il lettore al corpo della relazione istruttoria per acquisire tutte le informazioni in essa contenute, si evidenziano alcuni aspetti di particolare interesse, dettagliatamente riportati in relazione, che vengono di seguito puntualmente riportati:

a) l'area oggetto degli interventi proposti ospita alcuni manufatti la cui legittimità edilizia è stata accertata solo parzialmente. I proprietari hanno già ricevuto la diffida a demolire da parte del Servizio Polizia locale per motivi di sicurezza. Sulle preesistenze è stato acquisito il formale impegno del Proponente ad intraprendere, prima dell'adozione del piano, gli appropriati procedimenti edilizi per la demolizione di tutte le strutture non legittime presenti nell'area;



b) in merito alla bonifica, in convenzione saranno disciplinati gli obblighi del proponente ed alla sottoscrizione della stessa è stato rimandata la prescrizione dell'avvio delle verifiche preliminari di cui all'Art. 12 del Dlgs n.152/2006 ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

c) l'area risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi del T.U. sulle Acque e impianti elettrici RD 1775/1993 e relative sponde per 150 m. Nel caso in esame si tratta del canale oggi tombato dell'alveo "Volla" Tale circostanza impone, nelle successive fasi progettuali, lo svolgimento del procedimento di autorizzazione paesaggistica;

d) in merito agli obblighi dettati dal Dm 1444/68 in tema di standard urbanistici, il proponente non prevede di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria ma propone la monetizzazione di tali obblighi;

e) in merito all'accertamento della conformità al Piano *Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (PSTSR)* dell'ex Autorità di Bacino della Campania Centrale, dal momento che l'area di intervento ricade in una zona priva di prescrizioni per cui resta da verificare il rispetto in riferimento alle Norme del PSTSR in merito all'indice di permeabilità di almeno in 50% delle superfici private.

**L'Ufficio esplicita un giudizio di ammissibilità, con osservazioni e prescrizioni, della proposta di PUA.**

#### **Relazione del progettista**

La Commissione Urbanistica non ha ritenuto necessario convocare i progettisti per l'illustrazione della proposta.

## VALUTAZIONE

in riferimento all'art. 15 del Disciplinare per il funzionamento della Commissione Urbanistica  
"Contenuto del parere" (elementi caratterizzanti il progetto preliminare dell'intervento)

### PROPOSTA DI PARERE

#### **1) Inquadramento urbanistico dell'intervento: relazioni con il tessuto e l'attrezzatura urbana circostante**

L'area d'intervento si colloca alla periferia orientale della città di Napoli, al confine con il Comune di Cercola, nel popoloso quartiere di Ponticelli. Nonostante l'attuale carattere marginale, i suoli che insistono in tale zona possiedono un rilevante potenziale strategico in un'area destinata ad assolvere ruoli attrattivi, di rilievo metropolitano e regionale, rispetto agli obiettivi di riqualificazione assunti dal Piano per l'Ambito 18 che si estende a tutto il quartiere di Ponticelli.

Preliminarmente va precisato che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo in esame si riferisce alla perimetrazione di un'area che sviluppa una superficie complessiva pari a circa 13.700 [mq] ubicata in corrispondenza dell'incrocio tra la via Argine e la via Principe di Napoli, a Ponticelli (VI Municipalità Barra - San Giovanni - Ponticelli).

L'area del PUA si compone di una porzione di maggior estensione (pari a circa 8.300 [mq]), di proprietà della società Proponente, e di una porzione di minore estensione (pari a circa 5.500 mq) di proprietà pubblica e coincidente con le sedi stradali ed i relativi marciapiedi delle vie sopra citate per le parti in adiacenza al suolo di proprietà del Proponente.

Ai fini dell'inquadramento urbanistico:

- la porzione di proprietà privata ricade nella vasta area del quartiere di Ponticelli e rientra nella Zona B - Sottozona Bb - Espansione Recente, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle Norme di Attuazione della Variante al PRG dove è consentita la presentazione da parte dei privati di PUA in lotti di almeno 5.000 mq (centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale). La stessa rientra anche all'interno dell'Ambito N.18 - Ponticelli, disciplinato dall'art.149 delle stesse NTA che prescrive la predisposizione di un piano attuativo (P.U.A.), anche per quote parti dell'ambito nei limiti normativi previsti, ovvero nel rispetto delle finalità previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito;

- la porzione pubblica e più specificamente il tratto di strada di Via Argine, antistante l'area privata, è classificata nel Prg come Zona F - Sottozona Fc - Parco di Nuovo Impianto disciplinato dall'art. 48 delle NTA e ricade all'interno dell'Ambito N. 13 - ex raffineria, disciplinato dall'art.143 delle NTA.

In detto Ambito, individuato nella scheda 71, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano ed al punto f), in riferimento alla Via Argine, parla della "realizzazione di un parco



*lineare, pedonale e ciclabile, percorso da una linea tranviaria, per il collegamento diretto tra il quartiere di Ponticelli e la stazione centrale FS”.*

L'area risulta vincolata come bene paesaggistico, ai sensi del Dlgs 42/2004 art 142 c.1, poiché ricade entro la distanza dei 150 m dalle sponde dell'alveo coincidente con la Via Argine come perimetrato nella tav. 13 della Variante Generale al P.R.G. Proprio su tale invariante storicizzata si basa la scelta strategica di rilievo cittadino assunta dal Piano con la previsione di un asse verde attrezzato (sottozona Fc) posto a collegare piazza Garibaldi con il centro storico di Ponticelli ed oltre.

All'asse verde – Parco di Nuovo Impianto, sono correlati numerosi altri PUA già approvati o di futura approvazione, rispetto ai quali occorrerà coordinare un progetto unitario di paesaggio affinché la previsione del PRG si caratterizzi anche in fase attuativa come elemento strutturante per la riconfigurazione spaziale, ecologica e paesaggistica dell'area, attualmente fortemente degradata e caotica. La Commissione prende atto che su tale PUA è stato chiesto parere alla Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 della L.U. N. 1150/42.

In merito alla relazione del PUA con il tessuto e le attrezzature urbane circostanti, tra le opere pubbliche che è possibile rilevare nell'Ambito di interesse, ubicate nelle vicinanze dell'area interessata dagli interventi in esame, si rilevano gli insediamenti di edilizia pubblica ex lege 167/1962, quelli derivanti dal PSER (Programma straordinario di edilizia residenziale) realizzato negli anni '80, l'Ospedale del mare, le grandi attrezzature di quartiere e le attrezzature a scala urbana e territoriale quali l'impianto sportivo Palargine, le scuole superiori e l'istituto agrario.

Tra gli interventi privati si citano le diverse iniziative di PUA presenti nel quartiere. Il centro commerciale Auchan realizzato a via Argine, la realizzazione in corso delle opere previste nel PUA relativo all'area ex Breglia, il PUA Sallustro la cui sottoscrizione della convenzione è prossima, il PUA Palermo adottato dalla Giunta comunale a dicembre 2018 e poco più a nord l'analogo PUA Madonnelle per il quale è in corso la predisposizione della delibera di adozione, oltre alle proposte di PUA attualmente in istruttoria quali il PUA Kuwait nell'ambito ex Raffinerie e quelli per via Pironti e via san Michele nei pressi del campo sportivo.

La Commissione evidenzia che è di particolare importanza che l'intervento insista sul previsto Asse Verde, progetto di riqualificazione della Via Argine, teso a connettere ed integrare nel contesto i diversi PUA precedentemente indicati, in una logica unitaria ed identitaria del territorio.

La Commissione evidenzia che, ai fini della realizzazione del previsto Asse Verde, l'intervento assume particolare importanza anche perché si posiziona come potenziale “soluzione di continuità” tra due brani del Centro Storico di Ponticelli.

## 2) Funzioni attribuite all'insediamento o all'opera

Come indicato nella relazione istruttoria, l'area d'intervento è ubicata alla periferia orientale della città di Napoli, al confine con il Comune di Cercola, nel popoloso quartiere Ponticelli in corrispondenza dell'incrocio di Via Argine e Via Principe di Napoli.

Dell'intera area oggetto di proposta di PUA, di superficie complessiva di circa 13.700 [mq], si distingue una porzione, di proprietà della società Proponente, individuata da un'unica particella catastale censita al N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti identificativi: Foglio 116 – Particella 429 – Sup. 8.320 [mq]. In detta area si prevede, previa demolizione di alcuni manufatti preesistenti, la realizzazione di un insediamento commerciale edificando una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM (così classificata ai sensi della LRC n. 1/2014). La struttura prevede un unico edificio posizionato lungo il fronte occidentale del lotto di intervento. Il manufatto sviluppa una superficie lorda di pavimento di poco superiore ai 2.300 [mq] e sviluppa un volume pari a 12.663 [mc]. Tale volumetria è contenuta all'interno della volumetria massima ammissibile in relazione all'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. La superficie di vendita è di poco superiore ai 1.300 [mq] mentre la superficie destinata a parcheggio di pertinenza è pari a circa 3.600 [mq]. Sempre nell'ipotesi progettuale si prevede una superficie complessiva di circa 1.800 [mq], a servizio dell'insediamento commerciale, da destinare a verde privato, a percorsi carrabili e pedonali e a movimentazione delle merci.

Lungo il lato del lotto privato prospiciente via Principe di Napoli è prevista una attrezzatura destinata a verde e assoggettata all'uso pubblico per una superficie complessiva di circa 600 mq. Tale attrezzatura è costituita da una piccola area attrezzata con giochi per bambini e un'area attrezzata a giardino che ospita una edicola votiva preesistente. Questa, posta quasi nell'intersezione delle due strade, è una testimonianza storica della presenza sul territorio di una serie di cappelle che accompagnavano la strada storica verso l'antico nucleo urbano di Ponticelli. Il PUA, tra l'altro, prevede il progetto di restauro della edicola votiva mediante il consolidamento delle parti murarie e il ripristino della continuità della muratura in tufo per poi ricomporre le cornici e le modanature rintracciabili nello stato di fatto e la realizzazione di aiuole in un'area da assoggettare a uso pubblico per assicurarne una libera fruizione.

Sull'area pubblica, il PUA prevede una serie di interventi finalizzati alla riqualificazione di piccoli tratti di via Argine e di Via Principe di Napoli in adiacenza del complesso commerciale. Detti interventi prevedono un costo stimato pari circa € 750.000. In quest'ottica è inoltre prevista la cessione di una piccola area di circa 130 mq necessaria per la riconfigurazione del marciapiede di via Argine.



## 2.1. Composizione e gerarchie

Il progetto di PUA proposto definisce sostanzialmente un'unica funzione che si concretizza nella realizzazione di una struttura di media distribuzione commerciale aperta al pubblico. La proposta progettuale soddisfa la funzione prevista ma non persegue la realizzazione di un unico luogo pubblico significativo per il quartiere, separando di fatto l'attività commerciale con le sue aree di pertinenza dalle aree residuali da destinare ad un uso pubblico. Il modello d'intervento, inoltre, aggrava la frammentazione generata dalla moderna via Argine tra le percorrenze nel Centro Storico di Ponticelli (zona A del PRG).

Il sistema degli accessi previsti dalla Via Argine e dalla Via Principe di Napoli, da verificare in fase esecutiva dal punto di vista del dimensionamento in base all'affollamento, non è stato pensato considerando la possibilità di una accessibilità diversa da quella veicolare e, ad eccezione di un unico camminamento, non prevede più percorsi dedicati ai pedoni o a sistemi di mobilità alternativi, né individua gli adeguati attraversamenti pedonali per connettere l'area al contesto.

Il PUA in tal modo non prevede relazioni dirette tra il nuovo polo commerciale e le funzioni pubbliche o residenziali già esistenti. L'accessibilità è intesa solo come a servizio del progetto e non propone un sistema strategico di camminamenti e di percorsi a servizio delle aree scoperte in generale.

Gli elaborati progettuali esaminati fanno chiaramente riferimento ad uno schema tipologico che, come spesso accade, si ripete identico a se stesso (ingresso, parcheggio, centro commerciale). Tale approccio progettuale implica che la funzione proposta, rispetto alle aspettative di un intervento a carattere pubblico, risulti marginale rispetto al contesto. Si evidenzia che i percorsi veicolari e le aree di parcheggio sono pensati unicamente in funzione dell'attività di nuova realizzazione e mancano le auspiccate relazioni di riferimento agli obiettivi di Ambito nonché un'ipotesi di fruizione pubblica degli spazi.

A tal proposito, la Commissione suggerisce di rimodulare il layout di progetto relativamente alla posizione del manufatto da destinare alla media distribuzione. Ubicando quest'ultimo in adiacenza alle aree ora destinate ad uso pubblico "parco giochi" e "giardini", si realizzerebbe un più immediato ed agevole accesso pedonale alla struttura commerciale, conservando e valorizzando la cortina che definisce l'impianto urbano lungo la via Principe di Napoli. Tale modifica, che nei fatti si concretizza nella realizzazione di un volume costruito sulla via Principe di Napoli che, a parere della Commissione, attenuerebbe la distanza tra la popolazione lì residente e la struttura commerciale, rendendo più armonico il rapporto tra le parti private e quelle ad uso pubblico.



Lo spostamento del manufatto principale, nel modo sopra indicato, comporta che le aree destinate a parcheggio, vengano realizzate in posizione postica, senza creare problemi all'organizzazione funzionale prevista.

Inoltre la parte a verde potrebbe essere concentrata lungo via Argine, contribuendo all'idea di asse verde attrezzato previsto dal PRG.

Si tratterebbe di andare nella direzione del disegno di un asse pubblico fruibile e di qualità capace di porre in relazione le diverse aree previste dal piano.

### 3) Equilibrio tra parti private e pubbliche

La proposta progettuale, a parere della Commissione, rileva un possibile squilibrio tra l'attuazione delle parti private e quelle pubbliche. La stessa, pur se rispondente agli standard edilizi e ai parametri quantitativi previsti per la zona, nel perseguire le esigenze progettuali del proponente, non si inserisce a pieno titolo come elemento di sviluppo urbano in ottemperanza alle previsioni generali dell'Ambito 18.

La stessa perimetrazione del PUA pone alcune perplessità, in quanto includere nel perimetro del PUA le aree corrispondenti alle sedi stradali (Via Argine e Via Principe di Napoli), comporterebbe necessariamente un disegno capace di innescare l'attuazione dell'Asse Verde perseguendo l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano della Via Argine, *"realizzazione di un parco lineare, pedonale e ciclabile, percorso da una linea tranviaria, per il collegamento diretto tra il quartiere di Ponticelli e la stazione centrale FS"* (Art. 143 al punto "f").

Nella proposta di PUA si prevedono interventi non chiaramente finalizzati alla realizzazione dell'obiettivo del piano.

Tenendo conto che l'intervento previsto rappresenta un investimento privato, sarebbe auspicabile che le indicazioni proposte da questa Commissione potessero indirizzare il progetto verso una maggiore coerenza tra l'interesse privato e la funzione pubblica con l'obiettivo finale di proporsi quale elemento aggregante e qualificante in coerenza con l'art. 1 NTA..



### **3.1. Indirizzi e scelte sulle opere di urbanizzazione**

Ai sensi dell'art.5 del citato DM 1444/68 sono definiti i rapporti massimi tra gli spazi per gli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Nello specifico per nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, si prevede che per 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 (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765), tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

La proposta di PUA in esame prevede una superficie lorda costruita di riferimento pari a circa 2.300 [mq] pertanto, nel rispetto del sopracitato Decreto Ministeriale, si deve prevedere una superficie da destinare a verde attrezzato (standard urbanistici) pari a circa 1.850 [mq].

Secondo quanto dichiarato dai proponenti del PUA, il lotto d'intervento presenta una conformazione geometrica che impedisce il posizionamento del fabbricato commerciale in una posizione congrua alla sua finalità e contemporaneamente alla realizzazione di uno spazio adeguato destinato a verde pubblico.

Lo stesso proponente, in merito agli obblighi dettati da DM 1444/68, in tema di standard urbanistici, chiede di assolvere a tali obblighi mediante la monetizzazione, giustificando tale scelta per impossibilità o inidoneità o ancora inopportunità di collocazione delle attrezzature all'interno dell'area. Pur consapevole delle difficoltà esposte, nell'ottica del conseguimento dell'obiettivo finale di corretto rapporto tra "operazione imprenditoriale e urbanizzazioni" e cioè tra "fini pubblici e privati", la Commissione tuttavia auspica che si valuti in alternativa alla monetizzazione la possibilità di individuare nel lotto o in aree limitrofe zone in cui prevedere interventi di urbanizzazione compensativi, al fine di attuare concretamente gli obiettivi generali e degli indirizzi dell'Ambito, con il fine ultimo di migliorare le condizioni delle aree in prossimità del PUA.

### **4) Compatibilità ambientale dell'intervento**

La proposta di PUA prevede una serie di interventi, su aree private e su aree pubbliche, compatibili con le normative degli ambiti in cui sono ubicate. A parere della Commissione, gli interventi previsti dal proponente dovrebbero mirare, dal punto di vista ambientale, ad una maggiore sinergia dell'area



interessata dal PUA con il contesto circostante esistente.

L'area di parcheggio, come gli interventi lungo il margine della viabilità, pur se funzionali al progetto, dovrebbero essere, a parere della Commissione, oggetto di un approfondimento che incentivi anche i flussi pedonali, che valorizzi il verde ridotto nel progetto ad aree residuali nonché private, che gestisca in maniera corretta i flussi carrabili distinti da quelli pedonali, che individui luoghi per la socialità attrattiva non solo ad uso dei clienti della struttura ma per l'intera zona abitata.

In funzione di un prevedibile incremento del traffico veicolare privato e considerando anche l'incidenza del traffico prodotto dai mezzi pesanti per carico e scarico a servizio dell'attività commerciale, la Commissione ritiene inoltre che sia necessario approfondire, con specifiche indagini, la valutazione dei flussi, in entrata e in uscita nell'area d'intervento, nelle ore di maggiore intensità di pubblico al fine di verificare l'impatto sulla viabilità circostante.

Come è evidente, esaminando gli elaborati a disposizione, il PUA propone soluzioni di verde a servizio della struttura commerciale che, a parere della Commissione, tralasciano la possibilità di realizzare un, per quanto limitato, sistema integrato del verde e delle aree aperte in relazione con l'ambiente edificato e con il contesto ambientale e paesaggistico.

La Commissione suggerisce di prendere in considerazione la possibilità di articolare il verde accessibile in modo da non relegarlo in un'area interclusa ma valorizzandolo quale elemento di connessione tra la viabilità pubblica (fortificando l'asse verde lineare) e gli accessi alla nuova funzione. Una nuova distribuzione del verde consentirebbe di costruire una auspicabile attrattiva per l'intero quartiere.

La Commissione, in conformità con gli indirizzi di pianificazione della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, auspica un *minor consumo di suolo e il perseguimento di una migliore qualità delle acque* attraverso il *mantenimento per le nuove aree pavimentate non destinate al sedime stradale (eventuali aree a destinazione ricreativa/aggregativa e zone di pertinenza degli edifici), della massima permeabilità possibile del terreno per le acque meteoriche, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, predisponendo comunque un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia* e, per le aree interessate dal transito veicolare e non di sede stradale, *l'utilizzo di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, mediante l'impiego, se necessario, di sistemi di separazione di oli e idrocarburi*. Inoltre auspica una progettazione finalizzata ad un concreto risparmio idrico applicando soluzioni per il *recupero delle acque piovane dei tetti, valutando la possibilità di convogliare, anche parzialmente, le acque bianche previo trattamento delle acque di*



*prima pioggia, invece che nei recapiti fognari, in serbatoi da utilizzare per irrigazione, pulizia ed antincendio.*

## **5. Impatto sull'organizzazione e il funzionamento dei servizi urbani**

Il PUA non presenta specifici riferimenti ai collegamenti dei servizi urbani e alla linea su ferro, così come prevista dall'Ambito, che dovrebbero essere realizzati in prossimità della zona indicata. Nella proposta di PUA si prevede un significativo investimento per interventi di riqualificazione dei tratti di strada adiacenti l'area privata di proprietà del proponente. Il progetto tuttavia non prevede modifiche della viabilità esistente nella direzione dell'attuazione degli indirizzi dell'Ambito.

### **5.1 Riferimento ai trasporti**

La rete infrastrutturale è caratterizzata dalla presenza della linea metropolitana con numerose stazioni e punti di interscambio e dalle previsioni in merito alla riqualificazione di via Argine come parte finale dell'asse verde che unisce piazza Garibaldi con il centro storico di Ponticelli.

#### **5.1a, trasporti su gomma**

La proposta di PUA, in fase esecutiva, dovrebbe tenere in considerazione la necessità di razionalizzare la rete dei trasporti su gomma valutando le possibili interazioni con proposte di tracciati ciclabili, micro-aree di sosta, nuove fermate di linea, percorsi pedonali fino alla limitrofa area N.4 e alla stazione della Circumvesuviana SF5M.

#### **5.1b, trasporti su ferro**

La messa in esercizio della nuova linea della circumvesuviana (S.Giorgio -Volla) rimane il punto più prossimo all'area di intervento. La connessione con tale area potrebbe essere di stimolo per una viabilità pedonale e/o su gomma alternativa all'esistente.

**6) Effetti prevedibili sugli squilibri sociali**

Non sono prevedibili squilibri sociali e sicuramente la presenza di un'attività commerciale può essere motivo di vivacità per la zona e di stimolo per un quartiere residenziale ad alta densità abitativa .

**6.1. Effetti prevedibili sull'economia urbana**

L'attività potrebbe nel medio termine produrre effetti benefici sull'economia del quartiere con un presumibile incremento di opportunità lavorative.

**7. Ogni altro tema che si renda necessario per la verifica di coerenza dell'intervento già richiamata all'art. 13 del presente disciplinare (altro)**

*(da specificare se il Presidente lo ritiene, oppure indicare di volta in volta se emerge qualche dato diverso cui attribuire una valutazione analitica).*





03 giugno 2019

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

e p.c.

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

# all. 3

*Ministero per i beni e le attività culturali  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio  
per il Comune di Napoli*

Protocollo n. 618/E del

Risposta al foglio del .....  
Div. .... A. ....

**OGGETTO:** Comune di Napoli, IV Municipalità – Proposta Preliminare di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura commerciale per la media distribuzione di vendita, localizzata nel quartiere di Ponticelli, in un'area all'incrocio tra Via Argine e Via Principe di Napoli, sottoposta alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, co. 1, lett. c).  
Osservazioni preliminari ai sensi dell'art. 16 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

A riscontro dell'istanza pervenuta con nota n. PG/228253 dell'11.03.2019, acquisita agli atti di questa Soprintendenza con prot. n. 3455 del 15.03.2019, visto il vincolo paesaggistico che interessa l'area dell'intervento ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, co. 1, lett. c), esaminata la documentazione progettuale pubblicata sull'area riservata del sito web del Comune di Napoli, preso atto del livello di approfondimento progettuale ancora di massima, al fine di ridurre gli impatti negativi connessi alla proposta preliminare di PUA in oggetto, in via ampiamente preliminare, ai sensi dell'art. 16 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, si osserva quanto segue:

*Relazione con il contesto*

- il nuovo volume della struttura commerciale sia disposto lungo l'asse urbano di via Principe di Napoli, al fine di conservare l'attuale fronte stradale ed, in generale, confermare la sezione stradale di tale storico asse d'impianto dell'antico casale rurale di Ponticelli;
- il nuovo fronte edilizio prospettante su via Principe di Napoli sia concepito armonicamente ai fronte strada preesistenti e in modo da conservare la tradizionale permeabilità tra strada e spazio commerciale, caratterizzante il centro storico di Ponticelli;
- sia accuratamente documentata la consistenza del sistema di cappelle votive lungo via Principe di Napoli che si propone di valorizzare.

*Disegno ed organizzazione del sistema degli spazi verdi e aperti*

- sia evitata la frammentazione delle superfici a verde, prevedendo un'area verde compatta ed alberata di dimensioni adeguate, almeno nel rispetto degli obblighi dettati dal D.M. 1444/1968, con accesso da Via Argine, anche al fine di contribuire alla attuazione incrementale del parco lineare previsto dal PRG lungo tale asse viario storico di rilevanza paesaggistica e territoriale, nonché invariante strutturale dell'antico paesaggio rurale degli orti e delle paludi di Napoli e Volla;
- sia previsto un accurato e dettagliato disegno del verde e degli spazi aperti, congiuntamente ad un'adeguata organizzazione funzionale, spaziale e botanico-vegetazionale dei medesimi, attraverso il coinvolgimento di professionalità specialistiche, dotate di comprovate competenze tecnico-scientifiche;



Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli  
Piazza del Plebiscito 1 – 80132 Napoli – tel. 0815808111- fax 081403561  
Cod. Fiscale 80049120639  
PEC: [mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it) - PEO: [sabap-na@beniculturali.it](mailto:sabap-na@beniculturali.it)



*Ministero per i beni e le attività culturali*  
*Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio*  
*per il Comune di Napoli*  
*Piazza del Plebiscito 1 – 80132 Napoli*

- Le caratteristiche botanico-vegetazionale del verde di progetto siano appropriate al contesto paesaggistico e ambientale storico locale, il summenzionato paesaggio rurale storico degli orti palustri di Napoli e Volla, attraverso un'accurata selezione, associazione e distribuzione di essenze arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate non invasive, la gestione delle quali risulti ecosostenibile;
- sia recuperata la massima permeabilità dei suoli dell'area, evitando la monetizzazione degli obblighi previsti dal D.M. n. 1444/1968, nonché l'adozione di soluzioni tecniche di mera captazione delle acque meteoriche e loro dirottamento in falda attraverso tubazioni che non garantiscono la conservazione della naturale permeabilità del suolo. Sia preferito l'utilizzo di pavimentazioni drenanti in materiali naturali;
- la superficie a parcheggio a servizio dell'area commerciale sia calcolata negli stretti limiti quantitativi previsti dalla legge, al fine di ridurre l'impatto paesaggistico negativo, e sia adottato ogni accorgimento per il suo corretto inserimento paesaggistico, prevedendo la piantumazione al suo interno di alberi di media grandezza, con un adeguato sesto d'impianto, nonché la delimitazione dei margini attraverso siepi progettate con funzionalità antirumore ed antipolvere.

*Con specifico riferimento alla proposta di riqualificazione delle superfici stradali pubbliche esterne al lotto, collocate lungo via Argine per un'estensione di 5500 mq,*  
ai fini della piena tutela e valorizzazione integrata del bene paesaggistico di cui all'oggetto, considerato il condivisibile obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano locale, perseguito dalla *Variante al PRG centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale* attraverso la *"realizzazione di un parco lineare, pedonale e ciclabile, percorso da una linea tranviaria, per il collegamento diretto tra il quartiere di Ponticelli e la stazione centrale FS"* (Nta, art. 137 e art. 143, co. 1, lett. f), si pone in rilievo la necessità di un maggiore coordinamento tra i differenti PUA che interessano l'area orientale, attraverso la preventiva definizione della sezione-tipo del previsto *asse verde attrezzato* e la contestuale identificazione degli spazi verdi e aperti pubblici e di uso pubblico potenzialmente disponibili lungo l'invariante paesaggistica di via Argine, in modo che l'attuazione coordinata dei singoli piani urbanistici possano incrementalmente contribuire alla realizzazione del suddetto *parco lineare attrezzato a geometria variabile*, garantendo la tutela e la valorizzazione integrata delle fasce di rispetto di tale importante tracciato territoriale storico di rilevanza paesaggistica, nonché connettendo ed integrando i diversi PUA in una logica unitaria ed identitaria.

Si resta in attesa della comunicazione di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006.

Il progetto di dettaglio della proposta d'intervento dovrà, in ogni caso, essere valutato successivamente da questo Ufficio in base alle procedure di autorizzazione paesaggistica di rito.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(arch. Anna Migliaccio)

IL SOPRINTENDENTE

(arch. Luciano GARELLA)



Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli  
Piazza del Plebiscito 1 – 80132 Napoli – tel. 0815808111- fax 081403561  
Cod. Fiscale 80049120639  
PEC: [mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it) - PEO: [sabap-na@beniculturali.it](mailto:sabap-na@beniculturali.it)



all. 4

Area Urbanistica  
servizio pianificazione urbanistica attuativa

**DETERMINA DIRIGENZIALE SENZA IMPEGNO DI SPESA n. 4 del 07.12.2020**

OGGETTO: Adozione del provvedimento conclusivo della Conferenza di servizi ai sensi della legge 241/90 e ss.mm.ii., svoltasi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis, per l'esame della Proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata presentata dalla società S.A.C.I. Srl, 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.

### **PREMESSO che**

è in corso un procedimento finalizzato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato dalla soc. S.A.C.I. srl ai sensi della Lrc n. 16/2004 e s.m.i. e dell'art. 33 delle Nta della variante al Prg, 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;

con nota PG/2019/670371 del 05.08.2019 è stata acquisita la documentazione progettuale relativa alla proposta nella forma definitiva;

al fine di acquisire i pareri di competenza sulla proposta di PUA, con nota PG/2019/677205 del 07 agosto 2019 dello scrivente Servizio, è stata indetta una 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. (all. a)

### **VISTA**

la relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento istruttorio, allegata al presente atto con i relativi pareri,

### **CONSIDERATO**

che il termine perentorio fissato ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c) della legge n. 241/1990 per l'acquisizione dei pareri veniva fissato al 30.09.2019;

### **PRESO ATTO**

che con nota PG/2019/684217 del 09.08.2019 del Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES, veniva fatta richiesta di integrazione documentale che avrebbe dovuto comportare la sospensione dei lavori;

che tuttavia i lavori non sono stati sospesi in quanto la documentazione integrativa richiesta al Proponente, pur sollecitata, veniva acquisita soltanto in data 30.10.2019 con nota PG/2019/872210 vale a dire 10 giorni dopo la scadenza fissata per l'acquisizione dei pareri, rendendo di fatto impossibile la eventuale sospensione.

### **VISTO**

che alla scadenza del termine risultavano acquisiti i pareri - favorevoli con osservazioni e prescrizioni per le successive fasi progettuali - dei seguenti servizi comunali:

- Servizio Ciclo integrato delle acque
- Servizio Verde della città
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
- Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS

che in data 16.10.2019 veniva sollecitato il rilascio del parere di competenza ai Servizi comunali e agli Enti esterni che non si erano ancora espressi;

che in data 30.10.2019 il Proponente provvedeva alla presentazione della documentazione progettuale integrativa richiesta dal Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES;

che sulla base di tale documentazione il Servizio Controlli ambientali rilasciava il proprio parere favorevole in data 22.11.2019;

che in seguito al sollecito venivano acquisiti i seguenti pareri favorevoli con osservazioni:

- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale,
- U.O - Attività Tecniche della Municipalità 6,
- ASL Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica;

che la competente Soprintendenza, con nota PG/2020/265607 del 09.04.2020, ha espresso parere favorevole preventivo rinviando alla procedura di autorizzazione paesaggistica la valutazione del progetto definitivo;

## **CONSIDERATO**

che il Servizio Viabilità e Traffico e il Servizio Sportello unico Edilizia formulavano una serie di osservazioni e prescrizioni che richiedevano di essere ottemperate nell'attuale fase del procedimento e che prevedevano quindi la necessità di apportare modifiche e/o integrazioni alla documentazione progettuale;

che il Proponente ha provveduto in più riprese ad ottemperare alle richieste formulate con la presentazione di modifiche e integrazioni alla documentazione progettuale di piano;

che la Documentazione presentata dal Proponente, contenendo approfondimenti e integrazioni, è stata nuovamente messa a disposizione di tutti i Servizi coinvolti nella Conferenza;

che in seguito alle integrazioni della Documentazione progettuale sono stati acquisiti i definitivi pareri favorevoli dei seguenti servizi:

- Servizio Viabilità e Traffico
- U.O - Attività Tecniche della Municipalità 6
- Servizio Verde della città
- Servizio Sportello unico Edilizia privata

## **ATTESO**

che il comma 4 dell'art. 14-bis della legge 241/90 stabilisce che: "*.....la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, 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.....*".

## **PRESO ATTO**

che tutte le note acquisite riportano un parere favorevole o direttamente o mediante l'acquisizione di modifiche e/o integrazioni alla documentazione progettuale e che le osservazioni e prescrizioni formulate sono riferite o alla successiva fase progettuale oppure alla fase realizzativa.

## **RITENUTO**

concluso favorevolmente il procedimento afferente l'acquisizione di pareri resi dalle Amministrazioni e dagli uffici coinvolti nell'ambito della Conferenza di Servizi indetta dal Servizio pianificazione urbanistica attuativa sulla proposta definitiva di Piano Urbanistico Attuativo (Pua) di iniziativa privata presentato dalla soc. S.A.C.I. srl, ai sensi della Lrc n. 16/2004 e s.m.i. e dell'art. 33 delle Nta della variante al Prg, 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;

## **VISTA**

la relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento istruttorio con tutti i relativi pareri allegati, i cui contenuti vengono integralmente recepiti nel presente atto.

## **VISTI inoltre**

- gli art. 14 e seguenti della legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- la legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i..

## **ATTESTATA**

la regolarità e correttezza dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis, co. 1, del D. Lgs. 267/2000 e degli art. 13 co. 1, lett. b) e 17, co. 2 lett. a) del "Regolamento sul Sistema dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 28/02/2013.

## **ATTESTATO inoltre**

che ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/90, introdotto dall'art. 1, co. 41, della Legge 190/2012, degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e degli artt. 7 e 9 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato dall'Ente con Deliberazione di G.C. n. 254 del 24/04/2014, non è stata rilevata la presenza di situazioni di conflitto di interesse tali da impedire l'adozione del presente provvedimento.

## **DATO ATTO**

che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa da assumersi a carico del bilancio comunale.

## DETERMINA

1. Di approvare le premesse dichiarandole parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di dare atto della conclusione positiva della Conferenza dei servizi svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis della legge 241/90 e ss.mm.ii., con le osservazioni e prescrizioni per le successive fasi progettuali, dettate dai pareri allegati alla relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento istruttorio, per l'esame della Proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata presentata dalla s. soc. S.A.C.I. srl ai sensi della Lrc n. 16/2004 e s.m.i. e dell'art. 33 delle Nta della variante al Prg, per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area in un'area all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli.
3. Di dare atto che si può procedere con le successive attività propedeutiche all'adozione del PUA ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente.
4. Di inviare copia del presente provvedimento: alle Amministrazioni e agli uffici coinvolti nel procedimento e alla Proponente società S.A.C.I srl.

*sottoscritta digitalmente da*  
*Il Dirigente*  
*arch. Massimo Santoro*

*Gli allegati citati sono depositati agli atti del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa.*

*La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del Dlgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.l. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del Dlgs 82/2005.*



## **Area Urbanistica**

*Servizio pianificazione urbanistica attuativa*

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

Relazione conclusiva del RdP sugli esiti della Conferenza.

La presente relazione illustra le fasi del procedimento istruttorio, le comunicazioni e gli esiti della Conferenza di servizi indetta ai sensi della legge 241/90 e ss.mm.ii., svolta in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14-bis, per l'esame della Proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo in oggetto. Essa è finalizzata all'adozione della determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di cui al comma 5 dell'art. 14-bis della L. 241/90.

La Conferenza dei servizi, indetta con nota PG/2019/677205 del 07.08.2019 (*all. a*), veniva indirizzata ai seguenti servizi comunali:

- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
- Servizio Viabilità e Traffico
- Servizio Verde della città
- Servizio Programmazione Commerciale
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
- Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
- Servizio Ciclo integrato delle acque
- Servizio Sportello unico Edilizia
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
- Servizio Gestione Attività Territoriali della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio;

e ai seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale
- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica.

1

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

Nella nota di indizione veniva precisato che la società Proponente aveva chiesto, ai sensi del comma 5 dell'art. 26 della Lrc 16/2004 che la Giunta conferisse alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti. Tuttavia i servizi e gli enti esterni consultati erano invitati a esprimere parere sulla proposta di piano urbanistico e sui progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Soltanto successivamente all'adozione del piano urbanistico sarebbero stati presentati ed esaminati i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.

Il termine perentorio per acquisire i pareri stabilito ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c) della legge n. 241/1990 veniva fissato al 30.09.2019.

Si ritiene opportuno precisare che la richiesta di integrazione documentale formulata con nota PG/2019/684217 del 09.08.2019 dal Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES (*all. b*) avrebbe dovuto comportare la sospensione dei lavori. Tuttavia i lavori non sono stati sospesi in quanto la documentazione integrativa richiesta al Proponente, pur sollecitata, veniva acquisita soltanto in data 30.10.2019 con nota PG/2019/872210 (*all. c*) vale a dire 10 giorni dopo la scadenza fissata per l'acquisizione dei pareri, rendendo di fatto impossibile la eventuale sospensione.

Alla scadenza del termine risultavano acquisiti i pareri dei seguenti servizi comunali:

- Servizio Ciclo integrato delle acque, parere favorevole con osservazioni formulato con nota PG/2019/686534 del 12.08.2019 (*all. d*);
- Servizio Verde della città, parere favorevole con osservazioni formulato con nota PG/2019/719617 del 04.09.2019 (*all. e*);
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio, parere favorevole con osservazioni e prescrizioni formulato con nota PG/2019/765832 del 23.09.2019 (*all. f*);
- Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche, parere favorevole con osservazioni e prescrizioni formulato con nota PG/2019/776573 del 26.09.2019 (*all. g*);
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive, parere favorevole con osservazioni e prescrizioni formulato con nota PG/2019/787448 del 30.09.2019 (*all. h*);
- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS, parere favorevole con osservazioni formulato con nota PG/2019/786792 del 30.09.2019 (*all. i*).

Con nota PG/2019/804706 del 07.10.2019 (*all. j*) il Servizio Sportello unico Edilizia in considerazione della tipologia di intervento e del carico di lavoro si riservava di far pervenire il proprio parere di competenza nel più breve tempo possibile.

In data 16.10.2019 con le note PG/2019/833265 (*all. k*) e PG/2019/833379 (*all. l*) lo scrivente, pur essendo scaduti i termini per l'acquisizione dei pareri, sollecitava il rilascio del parere di competenza rispettivamente ai servizi comunali Viabilità e Traffico, Sportello unico Edilizia e Gestione Attività Territoriali della Municipalità 6 e agli Enti esterni all'Amministrazione Autorità di Bacino e Asl Napoli 1.

Come sopra riportato in data 30.10.2019 con nota acquisita al PG/2019/872210 (cfr. *all. c*) il Proponente provvedeva alla presentazione della documentazione progettuale integrativa richiesta dal Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES. Sulla base di tale documentazione il Servizio Controlli ambientali rilasciava il proprio parere favorevole con nota PG/2019/943012 del 22.11.2019 (*all. m*).

Il sollecito effettuato ha fatto registrare i seguenti riscontri.

- Il Servizio Viabilità e Traffico, con nota PG/2019/905482 del 11.11.2019 (*all. n*) formula una serie di osservazioni che richiedono modifiche e/o integrazioni alla documentazione progettuale di piano.
- Il Servizio Sportello unico Edilizia, con nota PG/2019/941142 del 22.11.2019 (*all. o*) formula osservazioni e prescrizioni in merito agli aspetti legati al Regolamento edilizio e alle Norme tecniche di attuazione del PUA. Inoltre segnala, opportunamente, in merito alla richiesta che il PUA abbia valore di permesso di costruire, la necessità di procedere propedeuticamente all'acquisizione del parere della Commissione locale Paesaggio e dell'autorizzazione paesaggistica dal momento che le aree ricadono in zona di interesse paesaggistico. In merito agli aspetti strettamente edilizi la documentazione presentata non viene ritenuta del tutto idonea per poter esprimere compiutamente il parere richiesto e vengono fornite le opportune indicazioni finalizzate alla definizione della documentazione progettuale integrativa necessaria.
- L'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale, con nota acquisita al PG/2019/942267 del 22.11.2019 (*all. p*) esprime parere favorevole al piano con osservazioni e prescrizioni che riguardano le successive fasi esecutive.
- L'U.O - Attività Tecniche della Municipalità 6, con nota PG/2020/123176 del 11.02.2020 (*all. q*) esprime parere con osservazioni che riguardano la opportunità che l'area prevista a parco pubblico assuma caratteristiche tali da richiamare l'interesse di soggetti pubblici e/o privati a curare la manutenzione oltre gli anni previsti in convenzione e la gestione stessa dell'attrezzatura.
- L'Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica, con nota acquisita al PG/2020/179548 del 27.02.2020 (*all. r*) esprime parere favorevole al piano con osservazioni in merito alla valutazione della necessità di una eventuale bonifica e al rispetto delle norme in materia di impatto acustico e abbattimento delle barriere architettoniche.

Si riporta infine il parere favorevole reso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli con nota acquisita al PG/2020/265607 del 09.04.2020 (*all. s*). Si tratta di parere preventivo ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. e, come concordato, si rinvia alla prevista fase della procedura di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, la valutazione del progetto architettonico definitivo, adeguatamente dettagliato ed integrato.

Il Proponente provvedeva alla presentazione della Documentazione progettuale opportunamente modificata ed integrata e acquisita con le note PG/2020/267689 e PG/2020/273793 rispettivamente del 10/04/2020 e del 16/04/2020.

Sulla Documentazione progettuale opportunamente modificata ed integrata lo scrivente, con nota PG/364332 del 22/05/2020 (*all. t*) richiedeva il parere ai servizi Sportello unico Edilizia e Viabilità e Traffico e lo sollecitava con nota PG/416307 del 16.06.2020 (*all. u*).

In data 23.06.2020 con nota PG/431338 (*all. v*) il Servizio Viabilità e Traffico formula una serie di osservazioni che riguardano, tra le altre, alcune delle manovre descritte in Relazione che producono conflitto di traiettorie, la verifica dell'ingombro dinamico, il passo carraio. Segnala inoltre che nella nuova documentazione esaminata non risultano ancora recepite alcune delle prescrizioni già espresse con nota PG/905482 del 11.11.2019.

Il Proponente presenta le integrazioni richieste in data 03.07.2020 e lo scrivente provvede a trasmetterle al Servizio Viabilità e Traffico con nota PG/460435 del 06.07.2020.

Il Servizio Viabilità e Traffico con nota PG/534513 del 06.08.2020 (*all. w*) esprime parere favorevole condizionato alla realizzazione di un cordolo insormontabile nell'isola spartitraffico e alla dichiarazione di asseverazione del tecnico progettista a corredo delle documentazione presentata e subordinato all'esito positivo delle verifiche a carico della Municipalità 6 circa il rispetto dell'intera normativa vigente per il nuovo varco carraio all'intersezione stradale tra via Argine e Principe di Napoli.

L'Unità Operativa Attività tecniche della Municipalità 6 con nota PG/629710 del 28.09.2020 (*all. x*) esprime il proprio parere favorevole, condizionato, da un lato alla circostanza che *"...l'attrezzatura pubblica in cessione venga realizzata tenendo conto delle indicazioni già fornite in modo dettagliato con parere n. 123176 del 11.2.2020, affinché l'area a verde attrezzato sia attrattiva per un numero adeguato di soggetti pubblici o privati interessati alla relativa gestione"*, dall'altra *"...che in fase di realizzazione il medesimo Servizio Viabilità istituisca con apposita ordinanza dirigenziale, nel tratto di strada interessato dall'apertura del nuovo varco di accesso, un limite di velocità tale da garantire che la distanza dall'intersezione sia pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita..."*.

Il Servizio Sportello unico edilizia con nota PG/2020/526613 del 03.08.2020 (*all.y*) pur riconoscendo che la documentazione integrativa presentata rappresenta un approfondimento tecnico e una migliore rappresentazione grafica del progetto rileva tuttavia una serie di incongruenze nelle NTA del Piano. Inoltre con particolare riferimento al progetto dei parcheggi pertinenziali, il SUE richiede la redazione di una Relazione agronomica *"...con la specifica del numero del tipo di essenze previste e la verifica dei distacchi degli alberi dai confini nel rispetto dell'art. 892 del Codice Civile..."*.

Il Proponente ha provveduto a presentare la documentazione integrativa in ottemperanza alle richieste formulate dal SUE e tale documentazione è stata messa a disposizione anche del Servizio Verde della città che nel proprio parere di cui alla nota PG/719617 del 04.09.2019 (cfr. *all.e*) aveva richiesto che nella fase di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione venisse acquisita una Relazione agronomica.

Con nota PG/716432 del 29.10.2020 (*all. z*) è stato acquisito l'ulteriore parere favorevole del Servizio Verde della città che, tra l'altro, *"...prende atto dell'avvenuto accoglimento delle indicazioni fornite... in merito ai previsti impianti di alberi ad alto fusto... a crescita contenuta e lenta... in luogo dei Quercus ilex e Pinus pinea inizialmente contemplati..."*.

Infine, con nota PG/786555 del 26.11.2020 (*all. aa*) è stato acquisito il definitivo parere favorevole del Servizio Sportello Unico Edilizia che fornisce indicazioni circa l'eliminazione di alcuni refusi che permangono nella documentazione presentata.

In merito alla mancata acquisizione del parere richiesto al Servizio Programmazione Commerciale si riporta stralcio del comma 4 dell'art. 14-bis della legge 241/90: *".....la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, 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....."*.

Infine si dà atto della nota n. 2020.0284620 del 17.06.2020, trasmessa via PEC e acquisita al PG/430540 del 23.06.2020 della U.O.D. Genio civile di Napoli (*all.ab*) con la quale, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e dell'art. 15 della Lrc n. 9/83, si rilascia il parere favorevole "...in merito alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio...".

#### Allegati

- All. a) - nota PG/2019/677205 del 07.08.2019 del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa di indizione della Conferenza dei Servizi;
- all. b) - nota PG/2019/684217 del 09.08.2019 del Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES;
- all. c) - nota acquisita al PG/2019/872210 del 30.10.2019 della società Proponente;
- all. d) - nota PG/2019/686534 del 12.08.2019 del Servizio Ciclo integrato delle acque;
- all. e) - nota PG/2019/719617 del 04.09.2019 del Servizio Verde della città;
- all. f) - con nota PG/2019/765832 del 23.09.2019 del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio;
- all. g) - nota PG/2019/776573 del 26.09.2019 del Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche;
- all. h) - nota PG/2019/787448 del 30.09.2019 del Servizio Sportello Unico Attività Produttive;
- all. i) - nota PG/2019/786792 del 30.09.2019 del Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS;
- all. j) - nota PG/2019/804706 del 07.10.2019 del Servizio Sportello unico Edilizia;
- all. k) - nota PG/2019/833265 del 16.10.2019 del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa;
- all. l) - nota PG/2019/833379 del 16.10.2019 del Servizio Pianificazione urbanistica attuativa;
- all. m) - nota PG/2019/943012 del 22.11.2019 del Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES;
- all. n) - nota PG/2019/905482 del 11.11.2019 del Servizio Viabilità e Traffico;
- all. o) - nota PG/2019/941142 del 22.11.2019 del Servizio Sportello unico Edilizia;
- all. p) - nota acquisita al PG/2019/942267 del 22.11.2019 dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- all. q) - nota PG/2020/123176 del 11.02.2020 della U.O - Attività Tecniche della Municipalità 6;
- all. r) - nota acquisita al PG/2020/179548 del 27.02.2020 dell'Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica;
- all. s) - nota acquisita al PG/2020/265607 del 09.04.2020 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli;
- all. t) - nota PG/364332 del 22/05/2020 del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa;
- all. u) - nota PG/416307 del 16.06.2020 del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa;
- all. v) - nota PG/431338 del 23.06.2020 del Servizio Viabilità e Traffico;
- all. w) - nota PG/534513 del 06.08.2020 del Servizio Viabilità e Traffico;
- all. x) - nota PG/629710 del 28.09.2020 dell'Unità Operativa Attività tecniche della Municipalità 6;
- all. y) - nota PG/2020/526613 del 03.08.2020 del Servizio Sportello unico edilizia;
- all. z) - nota PG/716432 del 29.10.2020 del Servizio Verde della città;
- all. aa) - nota PG/786555 del 26.11.2020 del Servizio Sportello Unico Edilizia
- all. bb) - nota n. 2020.0284620 del 17.06.2020 acquisita al PG/430540 del 23.06.2020 della U.O.D. Genio civile di Napoli

Il RdP

arch. Roberta Jossa



**Area Urbanistica**

*Servizio pianificazione urbanistica attuativa*

PG/2019/677205 del 07.08.2019

- ai seguenti Servizi comunali (loro sedi):

- al Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS
- al Servizio Viabilità e Traffico
- al Servizio Verde della città
- al Servizio Programmazione Commerciale
- al Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- al Servizio Controlli ambientali e Attuazione PAES
- al Servizio Strade e Grandi reti tecnologiche
- al Servizio Ciclo integrato delle acque
- al Servizio Sportello unico Edilizia
- al Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio
- al Servizio Gestione Attività Territoriali della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio.

- Ai seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli  
*mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it*
- 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.:
- all'Assessore ai Beni comuni e Urbanistica  
prof. Carmine Piscopo
  - al Segretario della Commissione urbanistica  
dott. Giuseppe Panico
  - al proponente sig. Francesco Saviano  
amm. della soc. S.A.C.I. srl  
PEC s.a.c.i.-srl@pec.it
  - al tecnico incaricato  
arch. Giovanni Morra  
PEC *giovanni.morra@archiworldpec.it*

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

In premessa si ritiene opportuno riepilogare che la proposta di Piano urbanistico attuativo presentata dalla società S.A.C.I. srl è stata esaminata, nella versione preliminare, dalla Commissione urbanistica che, con nota PG/2019/457467 del 24.05.2019, ha trasmesso il proprio parere sul PUA valutato "coerente con

raccomandazioni e suggerimenti". Tuttavia, su temi specifici la Commissione esprimeva un parere di non coerenza, in particolare in merito ai punti:

2.1 Composizione e gerarchie;

3. Equilibrio tra parti private e pubbliche;

4. Compatibilità ambientale dell'intervento.

Considerazioni analoghe venivano espresse dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli che nella nota inviata esprime valutazioni critiche sull'impianto e sulla localizzazione delle nuove volumetrie e degli spazi riservati a parcheggio, sul disegno e sull'organizzazione degli spazi verdi e aperti e sull'impatto paesaggistico dell'intervento.

Lo scrivente ha invitato il Proponente ad esaminare compiutamente i due pareri sopra citati ed a valutarne le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni ivi fornite al fine di aggiornare e opportunamente adeguare la proposta progettuale presentata alle istanze evidenziate.

Il Proponente ha provveduto pertanto a ripresentare la proposta di Piano elaborando una nuova configurazione progettuale.

La nuova documentazione progettuale riporta una più razionale disposizione degli edifici previsti e manifesta una maggiore attenzione rivolta al progetto delle aree verdi di cui una parte consistente è prevista come opera a standard in cessione al Comune.

Lo scrivente ha ritenuto pertanto, la nuova documentazione progettuale presentata, congruente alle osservazioni formulate.

Sulla Proposta di piano presentata dal Proponente nella forma definitiva, si rende necessario acquisire i pareri obbligatori dei servizi comunali interessati e degli Enti esterni in indirizzo.

La società Proponente ha chiesto, ai sensi del comma 5 dell'art. 26 della Lrc 16/2004 che la Giunta conferisca alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti.

La proposta di Piano urbanistico attuativo in esame riguarda una complessiva area di oltre 13.700 mq posta all'incrocio tra via Argine e via Principe di Napoli a Ponticelli, nel territorio della VI Municipalità Barra - San Giovanni - Ponticelli.

Le aree private di superficie pari a 8.320 mq sono di proprietà della società Proponente. Oltre all'area privata il Piano ricomprende un'area già pubblica di oltre 5.500 mq costituita da parte delle sedi stradali delle vie sopra citate con i relativi marciapiedi.

Sulla parte privata il PUA prevede, previa demolizione dei manufatti preesistenti, la formazione di un insediamento commerciale mediante la realizzazione di una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari M/AM, così classificata ai sensi della Lrc n. 1/2014, con i relativi parcheggi pertinenziali.

Sull'area pubblica il PUA prevede un progetto di generale riqualificazione. E' inoltre prevista la cessione di una piccola area di circa 130 mq necessaria per la riconfigurazione del marciapiede lungo via Argine.

In merito agli obblighi dettati dal Dm 1444/68 in tema di standard urbanistici il PUA prevede una attrezzatura pubblica in cessione all'Amministrazione consistente in un'area destinata a verde di quartiere di 1.965 mq.

Nella Variante generale al Prg l'area privata ricade in *sottozona Bb (Espansione recente)* le cui trasformazioni sono disciplinate dall'art.33 delle Nta che al comma 5 consente la redazione di "*strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale*" e al comma 6 prevede che tali strumenti "*possono essere di iniziativa pubblica e privata con*

*un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti".*

L'area ricade nel contempo nell'ambito n. 18 Ponticelli disciplinato dall'art. 149 delle Nta.

I servizi e enti in indirizzo sono invitati a esprimere parere sul piano e sui progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Successivamente all'adozione del piano urbanistico verranno presentati ed esaminati i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.

La documentazione è disponibile sul sito istituzionale del Comune e accessibile all'apposita **Area Riservata**, posta all'ultimo rigo in fondo alla home page mediante la pagina di Login alla Community, accedendo alla Area Riservata urbana e inserendo i seguenti username e password:

- username: **defap**;
- password: **arpridef**.

Nella pagina che si aprirà selezionare "area riservata urbana" e successivamente Pua Argine dall'elenco posto a sinistra.

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

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

Tanto premesso, al fine di acquisire i pareri di competenza sulla proposta di piano urbanistico attuativo (Pua) di iniziativa privata in esame, presentata ai sensi della Lrc n. 16/2004 e s.m.i. e dell'art. 33 delle Nta della variante al Prg si indice 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.

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c) della legge n. 241/1990 gli uffici e le amministrazioni in indirizzo sono chiamate a rendere i pareri relativi alla proposta di Pua oggetto della conferenza (anche in considerazione dell'imminenza delle ferie estive) **entro il termine perentorio del 30.09.2019.**

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 4 della legge n. 241/1990, la mancata comunicazione del parere entro il termine sopra indicato, ovvero la comunicazione di un parere privo dei requisiti prescritti dal comma 3 del citato art. 14 bis, equivalgono ad assenso senza condizioni.

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. b) della legge n. 241/1990, **entro il termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento della presente comunicazione**, gli uffici e le amministrazioni in indirizzo possono richiedere, ai sensi dell'art. 2, comma 7 della legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni.

In tal caso il procedimento verrà sospeso per un periodo non superiore a trenta giorni. Il termine su indicato del 30.09.2019 per l'espressione del parere verrà spostato per un periodo corrispondente alla durata della sospensione.

L'eventuale spostamento del termine per l'espressione del parere verrà comunicato agli uffici e alle amministrazioni in indirizzo.

Il Dirigente  
arch. Massimo Santoro



COMUNE DI NAPOLI

area Ambiente

Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES

all. b

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2019. 0684217 09/08/2019 13.49

Mitt.: Servizio Controlli Ambientali e Attuazione

Ass.: Pianificazione Urbanistica Attuativa - ARUR..



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. - **richiesta integrazione documentale**

Si riscontra la nota di codesto ufficio n. 677205 del 7 agosto 2019 relativa a quanto in oggetto e si comunica che nel caso di specie si applicano le disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici in edilizia e promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili e di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Pertanto, si chiede di trasmettere la seguente documentazione integrativa finalizzata all'espressione del parere di competenza del servizio scrivente:

- relazione tecnica ex decreto interministeriale 26 giugno 2016 "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici", corredata da schede delle strutture con le caratteristiche termiche e igrometriche e analisi dei ponti termici;
- grafici illustrativi dell'intervento che dovranno riportare gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile previsti e i riferimenti puntuali alle *schede delle strutture* allegate alla suddetta relazione tecnica, in modo da mettere agevolmente in corrispondenza gli elementi (murature, finestre, etc) descritti in pianta e sezione ai particolari tecnici di cui alle *schede*;
- AQE/APE di previsione;
- relazione tecnica ex DPCM 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Occorre inoltre chiarire i valori di riferimento considerati nell'analisi del clima acustico dell'area. In particolare, dalla relazione si evince che la zona in oggetto ricade nella classe III e IV, per le quali valgono rispettivamente i limiti di immissione di 55dB e 60 dB. In altra parte della suddetta relazione il clima acustico della zona viene confrontato con i valori di 60 dB e 50 dB. Infine, occorre trasmettere l'elaborazione in terzi d'ottava della *time history* e specificare il nome dell'operatore che ha effettuato materialmente la misurazione.

Si comunica che ci si riserva di effettuare ulteriori approfondimenti relativi agli aspetti di competenza dello scrivente e di richiedere eventuali ulteriori integrazioni entro la metà del prossimo mese di settembre.

il dirigente

Emilia G. Trifiletti

PG/872210 del 30.10.2019

Da "Studio Archh. Falanga Morra" <falanga.morra@pec.it>

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

Data mercoledì 23 ottobre 2019 - 17:13

all. c

**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**

---

Buonasera, in allegato trasmetto le integrazioni documentali richieste dal Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES

Cordiali saluti

Arch. Giovanni Morra



Mail priva di virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

---

**Allegato(i)**

PUA VIA ARGINE-VIA PRINCIPE DI NAPOLI\_INTEGRAZIONI PER SERVIZIO AMBIENTE.rar (17985 Kb)



**Area Tutela del Territorio**  
*Servizio Ciclo Integrato delle Acque*

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2019. 0686534 12/08/2019 14.21  
Mitt.: Servizio Ciclo Integrato delle Acque - ARTU...  
Ass.: Pianificazione Urbanistica Attuativa - ARUR...  
Fascicolo : 2019.006.009.005.3



**Servizio Pianificazione urbanistica attuativa**

**Oggetto: Proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento commerciale in un'area tra via Argine e via Principe id 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.14bis – parere di competenza.**

Con riferimento alla Conferenza di Servizi in oggetto, esaminata la documentazione disponibile, si rappresenta quanto segue.

Dall'elaborato grafico U.P.3 si evince che il recapito finale del sistema di smaltimento sarà il collettore presente in Via Argine. Le immissioni in tale infrastruttura idraulica andranno opportunamente progettate nelle successive fasi onde evitare problemi di funzionalità. Nel complesso, nulla osta alla realizzazione dell'intervento.

Si chiarisce che il presente parere non costituisce né autorizzazione all'allaccio né licenza di fognatura che dovrà essere richiesta nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente.

Il funzionario ingegnere  
RESPONSABILE P.O. PROGETTAZIONE  
*ing. Roberta CATAPANO*

Il Dirigente  
*Arch. Salvatore IERVOLINO*