



Città Metropolitana di Napoli  
AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA  
Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Oggetto: Legge Regionale n.16/2004 - Regolamento Regionale n.5/2011– Comune di Napoli – Piano Urbanistico Attuativo - Zona “Bb” – Via delle Repubbliche Marinare Barra - Ditta: “Mandes s.r.l.”.

Il Dirigente

Visto l’art. 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza) del D Lgs. n. 267/2000 - Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali;

Visto l’art.1, comma 16, della legge 56/2014, che stabilisce che dal 1° gennaio 2015 le città metropolitane subentrano alle province omonime e succedono ad esse in tutti i rapporti attivi e passivi e ne esercitano le funzioni; art.26 (Piani Urbanistici attuativi) e art.27 (Procedimento di formazione dei PUA);

Vista la Legge Regionale del 22 dicembre 2004 n.16 recante “Norme sul Governo del Territorio” e ss. mm. e ii.;

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 di approvazione del “Regolamento di Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania” e relativa Circolare esplicativa prot. n°331337 del 15.04.2010;

Visto l’art.10 comma 5 del “Regolamento di attuazione per il governo del territorio” del 4 agosto 2011, n.5;

Vista la deliberazione n.25 del 29/01/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto “Piano territoriale di Coordinamento - Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica – Studio di Incidenza. Adozione”, pubblicata il 3/02/2016, immediatamente eseguibile;

Vista la deliberazione n.75 del 29/04/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto “Ulteriori disposizioni integrative e correttive della deliberazione sindacale n.25 del 29/01/2016”;

Vista la deliberazione n. 258 del 30/10/2019 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto “Avvio del procedimento preordinato alla formazione del Piano Territoriale Metropolitan. Quadro integrativo delle linee informatrici della proposta di PTC di cui alle delibere sindacali nn. 25 e 75/2016;

Vista la deliberazione n. 78 del 02/07/2020 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto “Project charter - Linee di indirizzo per la redazione del Piano Territoriale Metropolitan (PTM)”;

Visto il Decreto Sindacale n. 310 del 16/07/2021 con il quale è stato conferito l’incarico di Coordinatore della Area Pianificazione Strategica – Direzione Pianificazione Territoriale



Metropolitana all'ing. Pasquale Gaudino, per il quale non sussistono cause di incompatibilità ovvero conflitti di interesse, ai sensi della normativa vigente, in relazione al presente provvedimento.

Premesso che:

- Il Comune di Napoli ha trasmesso nota assunta al Protocollo Generale di questa Amministrazione al n. 66453 del 24/04/2024, il PUA di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, relativo alla ZTO "Bb" sub-ambito 15/a del PRG del Comune di Napoli, di via delle Repubbliche Marinare, presentato dalla Società Mandes s.r.l.;
- la suddetta nota è stata assegnata tramite procedura Folium, per l'istruttoria della pratica in oggetto, al funzionario arch. Carla Casolaro e all'istruttore tecnico geom. Domenico La Volpe, che con nota n. 77458 del 20-05-2024 allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale relazionano quanto segue:

Il Comune di Napoli è dotato di Piano Regolatore Generale, di Variante relativa alla "Zona Occidentale" approvata con D.P.G.R.C. n. 4741 del 15/04/1998, nonché di Variante di Salvaguardia approvata con D.P.G.R.C.n. 9297 del 29/06/1998 e di Variante per il Centro Storico, zona orientale e zona nord occidentale approvata con D.P.G.R.C. n. 323/2004;

è dotato di Regolamento Edilizio approvato con DPAP n. 604 del 06 agosto 1999;

il PRG è adeguato alla legge regionale n. 9/1983, giusto decreto del PGRC n. 20767 del 20/10/1997;

è stato dichiarato gravemente danneggiato a seguito degli eventi sismici del 1980 ed è stato classificato con grado di sismicità S=6, successivamente aggiornato ad S=9 con delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002;

ricade nell'ambito di competenza Idrogeologico Regionale della Campania Centrale;

ricade nell'ambito di competenza dell'ASL NA1;

- il Comune di Napoli ha trasmesso nota n. PG/2024/381292 del 24/04/2024, assunta al Protocollo Generale di questa Amministrazione al n. 0066453 del 24/04/2024, il PUA di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, relativo alla ZTO "Bb" sub-ambito 15/a del PRG del Comune di Napoli, di via delle Repubbliche Marinare, presentato dalla Società Mandes s.r.l., costituito dai seguenti atti amministrativi e tecnici, reperiti dal sito istituzionale del Comune di Napoli:

#### ATTI AMMINISTRATIVI

- copia della deliberazione di Giunta Municipale n. 105 del 28 marzo 2024 ad oggetto: "Adozione del Piano Urbanistico di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, presentato dalla società Mandes srl ai sensi della L.R.C. 16/2004 art. 26 e artt. 31 e 33 delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRG, per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area in via delle Repubbliche Marinare nel quartiere Barra";
- Estratto del B.U.R.C. n. 33 del 22/04/2024 avente medesimo oggetto della Delibera n. 105 di cui sopra;
- DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE SENZA IMPEGNO DI SPESA N. 1 del 10/07/2023 ad Oggetto: Adozione del provvedimento conclusivo della Conferenza dei Servizi ai sensi del comma 5 art. 14-bis 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 PUA di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, per la realizzazione di un insediamento commerciale e di attrezzature pubbliche in un'area in via delle Repubbliche Marinare a Barra e relativi allegati.



## ATTI TECNICI

<b>Codice allegato</b>	<b>Contenuto</b>	<b>Pagine</b>
1050L_003_01	Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa	1-16
1050L_003_02	Allegati alla relazione istruttoria	17-105
1050L_003_03	EE_Elenco elaborati	106-109
1050L_003_04	REL.VAS_Relazione attestante rispondenza prescrizioni VAS	110-128
1050L_003_05	REL.GEN_Relazione generale di piano	129-241
1050L_003_06	NTA_Norme tecniche di attuazione	242-253
1050L_003_07	T.P_Titoli di proprietà dei proponenti	254-299
1050L_003_08	V.C_Visure catastali	300-330
1050L_003_09	IT_Inquadramento territoriale	331-332
1050L_003_10	IU 1-10_Inquadramento urbanistico	333-343
1050L_003_11	IU 11-20_Inquadramento urbanistico	344-354
1050L_003_12	IU 21_Interventi in atto	355
1050L_003_13	IU 22_Relazione del Pua con il tessuto urbano esistente	356
1050L_003_14	R.1_Rilievo e piano quotato	357
1050L_003_15	R.2_Profilo territoriali	358
1050L_003_16	R.3_Rilievo fotografico dell'area di intervento	359-365
1050L_003_17	R.4_Viabilità carrabile stato di fatto	366
1050L_003_18	U.1_Individuazione del perimetro del Pua e delle ditte proprietarie incluse	367
1050L_003_19	U.2_Zonizzazione del Pua su base catastale	368
1050L_003_20	U.3_Dimensionamento del Pua su base catastale	369
1050L_003_21	U.4_Piano particellare di esproprio delle aree da cedere per urbanizzazioni	370
1050L_003_22	U.5_Attrezzature ad uso pubblico: parcheggi e verde attrezzato	371
1050L_003_23	U.6_Planimetria generale di progetto	372
1050L_003_24	U.7_Planivolumetrico di progetto	373
1050L_003_25	U.8_Profilo regolatori di progetto	374
1050L_003_26	U.9_Sviluppo volumetrico e viste tridimensionali di progetto	375
1050L_003_27	U.10_Planimetria quotata delle sagome degli edifici e dei distacchi dai fabbricati	376
1050L_003_28	U.11_Verifica dell'indice di permeabilità	377
1050L_003_29	U.12_Viabilità carrabile e pedonale – sistema degli accessi e dei recinti	378
1050L_003_30	U.12.1_Verifica dei parcheggi	379
1050L_003_31	U.12.2_Eliminazione delle barriere architettoniche	380
1050L_003_32	U.13_Innesti e passi carrai	381
1050L_003_33	U14_Calcolo della superficie lorda e verifica del volume	382
1050L_003_34	U.M.I_Unità Minime d'Intervento	383
1050L_003_35	U.P.1_Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria stato di fatto	384
1050L_003_36	U.P.2_Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria di progetto	385
1050L_003_37	U.P.3_Schema di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere	386
1050L_003_38	U.P.4_Schema degli allacciamenti alle reti esistenti	387
1050L_003_39	CM UP_Computo metrico urbanizzazioni primarie (Progetto) e QTE	388-400
1050L_003_40	U.S.1_Il parco urbano e il giardino urbano – piante di progetto	401
1050L_003_41	U.S.2_Il parco urbano e il giardino urbano – dettagli tecnologici	402
1050L_003_42	CM US_Computo metrico urbanizzazioni secondarie (Progetto) e QTE	403-458
1050L_003_43	Rel.Geol._Relazione geologica	459-510
1050L_003_44	Rel.Acus_Relazione acustica	511-540
1050L_003_45	Rel.Tras_Relazione trasportistica	541-586
1050L_003_46	All. Rel. Trasp._Tavola sulla mobilità e trasporti	587
1050L_003_47	Rel.Agro_Relazione agronomica	588-614
1050L_003_48	All.1 Rel. Agr_Tavola del verde - stato di fatto e progetto	615
1050L_003_49	All.2 Rel Agr_Planimetria della sistemazione a verde	616
1050L_003_50	All.3 Rel Agr_Schede botaniche	617-639
1050L_003_51	S.C. Schema di convenzione	640-674



Preso Atto che:

- il PUA adottato interessa un'area ricadente in parte in Zona "Bb" - Agglomerati urbani di recente Formazione", del vigente P.R.G., di cui alle Norme Tecniche di Attuazione Art. 31 , Art. 33 e rien- tra nel sub-ambito 15/a "via repubbliche Marinare – via Alveo Artificiale" normato dall'art. 146 delle N.T.A.
- L'intera superficie è assoggettata al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., in quanto ricade nella fascia di rispetto dei 150 mt dall'alveo Volla, attualmen- te tombato.
- Con riferimento al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (DGRC n. 488 del 21.09.2012), la zona non risulta classificata come area di tutela, né rientra tra le aree di rischio idraulico o da frana individuate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI), approvato con DGRC n. 466 del 21.10.2015.
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- Sul piano attuativo risultano acquisiti i pareri di competenza degli Enti preposti.

Considerato che:

- nell'ambito del procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi, la competenza di questa Amministrazione è disciplinata all'art. 10 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio approvato con DPGRC n. 5/11, che al comma 5 prevede che "...l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione Provinciale (oggi Città Metropolitana ) per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati..."
- la verifica della compatibilità del PUA con lo strumento urbanistico vigente e con i piani di settore è di specifica competenza dell'Amministrazione comunale, così come prescritto all'art.10 comma 1 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n.5/11;
- la proposta del PTC costituisce riferimento per la formazione dei Piani Urbanistici Comunali e, pertanto, non introduce con forza innovativa e cogente, prescrizioni e vincoli negli strumenti urbanistici comunali vigenti, né incide sul regime giuridico dei suoli (Titolo I , art.2 - comma 1- Norme Tecniche della proposta di PTC, che costituisce guida per la verifica di coerenza dei PUC e relative varianti nonché per l'espressione delle osservazioni ai PUA);
- le osservazioni ai PUA vengono formulate con riferimento alle indicazioni contenute nella proposta di PTC adottata con deliberazioni del Sindaco metropolitano n. 25 del 29.01.2016 e n. 75 del 26.04.2016;
- per quanto riguarda l'inquadramento territoriale del PUA nelle previsioni della Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, risulta che esso ricade, nelle tavole P.06.3 della proposta di PTC, nella zona "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati" di cui all'art 51 delle NTA della pro- posta di PTC, e pertanto compatibile con l'intervento proposto.

Considerato altresì che:

- In piano in oggetto interessa una superficie territoriale pari a mq 11.100, costituita da mq 8.744,00 di proprietà del proponente, individuata nel catasto urbano al foglio 157 particelle 1198, 1200, 1202, 1204, 1249, 1250 e mq 2.356,00 di aree pubbliche costituite da tratti stradali e marciapiedi. Il PUA prevede la realizzazione di una media struttura di vendita, (lotto C – 4.862 mq) per il commercio di prodotti alimentari, e non alimentari, classificata come struttura MA/M ai sensi dell'art. 27 della L.r.c.n. 7/2020, con annessi parcheggi pertinenziali a raso e interrati, la realizzazione di due aree a verde pubblico di superficie complessiva pari a mq 3.882 e la loro cessione al Comune, nonché la riqualificazione della viabilità pubblica attraverso interventi di rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi con l'inserimento di aiuole alberate e di arredo urbano. Il verde attrezzato si compone di due lotti funzionali distinti: il lotto A – Parco Urbano ed il Lotto B – Giardino Urbano. Il Parco Urbano è collocato nella parte del PUA limitrofa alla scuola per l'infanzia E. Perodi (mq. 2.695) e si pone a servizio della struttura scolastica esistente attraverso



la realizzazione di orti didattici e giochi per l'infanzia.

- Il progetto risulta costituito da 3 Unità Minime di intervento che prevedono:
  - UM01 : Struttura commerciale, parcheggio a raso, e cabina elettrica (Lotto C);
  - UM02: sistemazione della viabilità pubblica compresa nel limite del PUA;
  - UM03: Parco Urbano e Giardino Urbano da cedere al Comune (Lotto A – B).L'edificio di nuova costruzione, previsto nel UM1, è costituito da un livello seminterrato con una Superficie coperta Lorda di progetto pari a 2.584,5 mq destinata a parcheggio e servizi e da un livello fuori terra per una superficie coperta, pari a mq 1.834,29, destinata a Media Struttura di Vendita.
- L'area d'intervento relativa alla struttura commerciale interessa una superficie territoriale, di 8.744 mq. Applicando l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta) il volume ammissibile risulta pari a 17.488 mc. Il volume di progetto previsto corrisponde a 17.035,19 mc e, pertanto, risulta inferiore alla volumetria massima consentita.
- Nella relazione del RUP si rileva che il PUA prevede la Slp della struttura commerciale pari a 4.077,36 mq. Il PUA destina mq 3.882,00 per il Parco Urbano e Giardino Urbano. Tale superficie è superiore all' 80% della sup lorda di pavimento, pari a 3.234,89 mq, calcolata ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 per la categoria di standard verde pubblico.
- In relazione alla scelta di destinare le aree per urbanizzazioni secondarie esclusivamente ad aree verdi, il PUA rinvia a quanto previsto nelle specifiche del sub-ambito 15a nel quale rientra l'area oggetto del PUA, che prevede la necessità di reperimento di aree per verde pubblico ed istruzione. In tale ottica considerata l'incidenza del PUA in rapporto alle superfici indicate nelle NTA, il progetto individua esclusivamente le aree a verde a soddisfacimento degli standard, compensando con la monetizzazione a favore del Comune di Napoli, il minor costo parametrico previsto per la mancata destinazione ad istruzione.
- Per il rispetto delle disposizione della Legge 122/89 che prevede parcheggi nella misura di almeno 1 mq/10 mc, la superficie minima da destinare allo scopo, in relazione alla volumetria di nuova costruzione ovvero 17.035,19 mc ,risulta essere pari a 1.703,52 mq, che trovano riscontro nelle superfici destinate a parcheggio previste nel progetto del PUA, pari a mq 2.975,00.
- La superficie lorda di vendita di progetto è pari a 973 mq e, tenendo conto delle prescrizioni relative alle aree di parcheggio degli esercizi commerciali, dettate dall'art. 35 della L.R.C. n. 7/2020 e del coefficiente di 1,5 per il calcolo della dotazione minima necessaria relativa alle medie strutture di vendita di cui all'allegato C della medesima legge, risulta una superficie minima da destinare a parcheggio di 1.459,5 mq, inferiore rispetto a quella prevista dal progetto pari a 2.975 mq.
- Nei pareri rilasciati sul PUA, così come specificato nella relazione conclusiva del responsabile del procedimento istruttorio, sono riportate prescrizioni che dovranno essere recepite nelle fasi successive all'approvazione del Piano, propedeuticamente al rilascio dei permessi e autorizzazioni necessari all'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento, tra gli altri, alla verifica dell'interferenza con il contesto ambientale, geologico e geotecnico in cui l'opera è inserita e alla redazione di uno studio specifico che tenga conto dello stato del suolo e delle tecnologie da utilizzare per le lavorazioni, all'elaborazione di uno studio trasportistico;



EVIDENZIATO che resta, comunque, impregiudicata l'esclusiva competenza e responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine:

- alla verifica della legittimità dell'intervento sotto il profilo amministrativo ed urbanistico;
  - alla verifica in materia di valutazione per la salvaguardia e tutela ambientale, ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali in materia;
  - alla verifica della compatibilità del PUA con lo strumento urbanistico vigente e con i piani di settore;
  - all'acquisizione dei pareri, nulla-osta, autorizzazioni e ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all'approvazione del PUA e al rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti atti.
- 
- Alla stregua della relazione istruttoria protocollo n. 77458 del 20-05-2024 allegata alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5/2011, sul Piano Urbanistico Attuativo dell'area individuata nel P.R.G vigente del Comune di Napoli, con le sigle "Bb" presentato dalla società Mandes s.r.l. ed adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 28 marzo 2024 , **si ritiene** di formulare le seguenti osservazioni:
    1. Nei pareri rilasciati sul PUA, così come specificato nella relazione conclusiva del responsabile del procedimento istruttorio, sono riportate prescrizioni che dovranno essere recepite nelle fasi successive all'approvazione del Piano, propedeuticamente al rilascio dei permessi e autorizzazioni necessari all'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento, tra gli altri, alla verifica dell'interferenza con il contesto ambientale, geologico e geotecnico in cui l'opera è inserita, alla redazione di uno studio specifico che tenga conto dello stato del suolo e delle tecnologie da utilizzare per le lavorazioni, nonché all'elaborazione di uno studio trasportistico.

## DETERMINA

Per quanto sopra esposto:

- Alla stregua della relazione istruttoria protocollo n. 77458 del 20-05-2024 allegata alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5/2011, sul Piano Urbanistico Attuativo dell'area individuata nel P.R.G vigente del Comune di Napoli, con le sigle "Bb" presentato dalla società Mandes s.r.l. ed adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 28 marzo 2024 , **si ritiene** di formulare le seguenti osservazioni:
  1. Nei pareri rilasciati sul PUA, così come specificato nella relazione conclusiva del responsabile del procedimento istruttorio, sono riportate prescrizioni che dovranno essere recepite nelle fasi successive all'approvazione del Piano, propedeuticamente al rilascio dei permessi e autorizzazioni necessari all'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento, tra gli altri, alla verifica dell'interferenza con il contesto ambientale, geologico e geotecnico in cui l'opera è inserita, alla redazione di uno studio specifico che tenga conto dello stato del



suolo e delle tecnologie da utilizzare per le lavorazioni, nonché all'elaborazione di uno studio trasportistico.

- di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000 (Controllo di regolarità amministrativa e contabile);
- di dare atto che la presente determinazione è stata trasmessa alla Segreteria Generale per la rubricazione entro il termine di conclusione del procedimento;
- di dare atto che per il responsabile dell'istruttoria, funzionario arch. Carla Casolaro e l'istruttore tecnico ing. Domenico La Volpe, personale Tecnico della Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana non sussistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento ai sensi del codice di comportamento e della normativa vigente come da dichiarazioni allegate.
- di dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente, entro 60 o 120 giorni dalla pubblicazione dello stesso.

Dirigente  
Ing. Pasquale Gaudino  
*(firmato digitalmente)*





CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI  
AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA,  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, METROPOLITANA

*Classificazione:* VIII.06

Al Coordinatore d'Area  
Ing. Pasquale Gaudino  
SEDE

### **.RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**Oggetto:** Legge Regionale n.16/2004 - Regolamento Regionale n.5/2011– Comune di Napoli - Piano Urbanistico Attuativo - Zona “Bb” – Via delle Repubbliche Marinare Barra - Ditta: “Mandes s.r.l.”. Osservazioni.

- VISTA la Legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni;  
VISTO il D.M. 1444 del 2 aprile 1968;  
VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n°380 e ss.mm.ii.;  
VISTO il Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n°42 e ss.mm.ii.;  
VISTA la Legge Regionale della Campania 16 ottobre 1978, n°39;  
VISTA la Legge Regionale della Campania 8 marzo 1985, n°13;  
VISTA la Legge Regionale della Campania 7 gennaio 1983, n°9;  
VISTA la Legge Regionale della Campania 3 novembre 1994, n°32;  
VISTA la Legge Regionale della Campania 28 novembre 2001, n°19;  
VISTA la Legge Regionale della Campania 22 dicembre 2004, n°16, e ss.mm.ii.;  
VISTE le Deliberazioni della Giunta Regionale della Campania n°5447 del 07 novembre 2002 e n°268 del 24 gennaio 2003;  
VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n°635 del 21 aprile 2005;  
VISTO il DPGRC n.17 del 18 dicembre 2009 “Regolamento di attuazione della VAS in Campania”;  
VISTO il “Regolamento di attuazione per il governo del territorio “ della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011;  
VISTA la delibera di G.P. n° 671 del 25.10.2012. con la quale l’amministrazione provinciale ha preso atto degli esiti della verifica di compatibilità del redigente PTCP;  
VISTA la delibera di G.P. n° 700 del 26.11.2012;  
VISTA la deliberazione del Sindaco Metropolitanò n° 25 del 29.01.2016 di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento a scala provinciale;  
VISTA la deliberazione del Sindaco Metropolitanò n° 75 del 29.04.2016 di Ulteriori disposizioni integrative e correttive della deliberazione sindacale n. 25 del 29/01/2016.

#### **PREMESSO CHE IL COMUNE DI NAPOLI:**

è dotato di Piano Regolatore Generale, di Variante relativa alla “Zona Occidentale” approvata con D.P.G.R.C. n. 4741 del 15/04/1998, nonché di Variante di Salvaguardia approvata con D.P.G.R.C. n. 9297 del 29/06/1998 e di Variante per il Centro Storico, zona orientale e zona nord occidentale approvata con D.P.G.R.C. n. 323/2004;  
è dotato di Regolamento Edilizio approvato con DPAP n. 604 del 06 agosto 1999;



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

il PRG è adeguato alla legge regionale n. 9/1983, giusto decreto del PGRC n. 20767 del 20/10/1997;

è stato dichiarato gravemente danneggiato a seguito degli eventi sismici del 1980 ed è stato classificato con grado di sismicità S=6, successivamente aggiornato ad S=9 con delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002;

ricade nell'ambito di competenza Idrogeologico Regionale della Campania Centrale;

ricade nell'ambito di competenza dell'ASL NA1;

**PREMESSO, ALTRESÌ, CHE:**

- il Comune di Napoli ha trasmesso nota n. PG/2024/381292 del 24/04/2024, assunta al Protocollo Generale di questa Amministrazione al n. 0066453 del 24/04/2024, il PUA di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, relativo alla ZTO "Bb" sub-ambito 15/a del PRG del Comune di Napoli, di via delle Repubbliche Marinare, presentato dalla Società Mandes s.r.l., costituito dai seguenti atti amministrativi e tecnici, reperiti dal sito istituzionale del Comune di Napoli:

ATTI AMMINISTRATIVI

- copia della deliberazione di Giunta Municipale n. 105 del 28 marzo 2024 ad oggetto: "Adozione del Piano Urbanistico di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, presentato dalla società Mandes srl ai sensi della L.R.C. 16/2004 art, 26 e artt. 31 e 33 delle norme tecniche di attuazione della Variante al PRG, per la realizzazione di un insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in un'area in via delle Repubbliche Marinare nel quartiere Barra"
- Estratto del B.U.R.C. n. 33 del 22/04/2024 avente medesimo oggetto della Delibera n. 105 di cui sopra
- DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE SENZA IMPEGNO DI SPESA N. 1 del 10/07/2023 ad Oggetto: Adozione del provvedimento conclusivo della Conferenza dei Servizi ai sensi del comma 5 art. 14-bis 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 PUA di iniziativa privata, senza valore di permesso di costruire, per la realizzazione di un insediamento commerciale e di attrezzature pubbliche in un'area in via delle Repubbliche Marinare a Barra e relativi allegati.

ATTI TECNICI

Codice allegato	Contenuto	Pagine
1050L_003_01	Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa	1-16
1050L_003_02	Allegati alla relazione istruttoria	17-105
1050L_003_03	EE_Elenco elaborati	106-109
1050L_003_04	REL.VAS_Relazione attestante rispondenza prescrizioni VAS	110-128
1050L_003_05	REL.GEN_Relazione generale di piano	129-241
1050L_003_06	NTA_Norme tecniche di attuazione	242-253
1050L_003_07	T.P_Titoli di proprietà dei proponenti	254-299
1050L_003_08	V.C_Visure catastali	300-330
1050L_003_09	IT_Inquadramento territoriale	331-332
1050L_003_10	IU 1-10_Inquadramento urbanistico	333-343
1050L_003_11	IU 11-20_Inquadramento urbanistico	344-354
1050L_003_12	IU 21_Interventi in atto	355
1050L_003_13	IU 22_Relazione del Pua con il tessuto urbano esistente	356
1050L_003_14	R.1_Rilievo e piano quotato	357
1050L_003_15	R.2_Profili territoriali	358



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

1050L_003_16	R.3 Rilievo fotografico dell'area di intervento	359-365
1050L_003_17	R.4 Viabilità carrabile stato di fatto	366
1050L_003_18	U.1 Individuazione del perimetro del Pua e delle ditte proprietarie incluse	367
1050L_003_19	U.2 Zonizzazione del Pua su base catastale	368
1050L_003_20	U.3 Dimensionamento del Pua su base catastale	369
1050L_003_21	U.4 Piano particellare di esproprio delle aree da cedere per urbanizzazioni	370
1050L_003_22	U.5 Attrezzature ad uso pubblico: parcheggi e verde attrezzato	371
1050L_003_23	U.6 Planimetria generale di progetto	372
1050L_003_24	U.7 Planivolumetrico di progetto	373
1050L_003_25	U.8 Profili regolatori di progetto	374
1050L_003_26	U.9 Sviluppo volumetrico e viste tridimensionali di progetto	375
1050L_003_27	U.10 Planimetria quotata delle sagome degli edifici e dei distacchi dai fabbricati	376
1050L_003_28	U.11 Verifica dell'indice di permeabilità	377
1050L_003_29	U.12 Viabilità carrabile e pedonale – sistema degli accessi e dei recinti	378
1050L_003_30	U.12.1 Verifica dei parcheggi	379
1050L_003_31	U.12.2 Eliminazione delle barriere architettoniche	380
1050L_003_32	U.13 Innessi e passi carrai	381
1050L_003_33	U.14 Calcolo della superficie lorda e verifica del volume	382
1050L_003_34	U.M.I Unità Minime d'Intervento	383
1050L_003_35	U.P.1 Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria stato di fatto	384
1050L_003_36	U.P.2 Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria di progetto	385
1050L_003_37	U.P.3 Schema di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere	386
1050L_003_38	U.P.4 Schema degli allacciamenti alle reti esistenti	387
1050L_003_39	CM UP_Computo metrico urbanizzazioni primarie (Progetto) e QTE	388-400
1050L_003_40	U.S.1 Il parco urbano e il giardino urbano – piante di progetto	401
1050L_003_41	U.S.2 Il parco urbano e il giardino urbano – dettagli tecnologici	402
1050L_003_42	CM US_Computo metrico urbanizzazioni secondarie (Progetto) e QTE	403-458
1050L_003_43	Rel.Geol._Relazione geologica	459-510
1050L_003_44	Rel.Acus_Relazione acustica	511-540
1050L_003_45	Rel.Tras_Relazione trasportistica	541-586
1050L_003_46	All. Rel.Trasp._Tavola sulla mobilità e trasporti	587
1050L_003_47	Rel.Agro_Relazione agronomica	588-614
1050L_003_48	All.1 Rel. Agr_Tavola del verde - stato di fatto e progetto	615
1050L_003_49	All.2 Rel Agr_Planimetria della sistemazione a verde	616
1050L_003_50	All.3 Rel Agr_Schede botaniche	617-639
1050L_003_51	S.C. Schema di convenzione	640-674

**PRESO ATTO CHE:**

il PUA adottato interessa un'area ricadente in parte in Zona "Bb" - Agglomerati urbani di recente Formazione", del vigente P.R.G., di cui alle Norme Tecniche di Attuazione Art. 31 , Art. 33 e rientra nel sub-ambito 15/a "via repubbliche Marinare – via Alveo Artificiale" normato dall'art. 146 delle N.T.A.

L'intera superficie è assoggettata al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., in quanto ricade nella fascia di rispetto dei 150 mt dall'alveo Volla, attualmente tombato.

Con riferimento al Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche (DGRC n. 488 del 21.09.2012), la zona non risulta classificata come area di tutela, né rientra tra le aree di rischio idraulico o da frana individuate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI), approvato con DGRC n. 466 del 21.10.2015.

rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Sul piano attuativo risultano acquisiti i pareri di competenza degli Enti preposti.



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

**CONSIDERATO CHE:**

nell'ambito del procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi, la competenza di questa Amministrazione è disciplinata all'art. 10 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio approvato con DPGRC n. 5/11, che al comma 5 prevede che *"...l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione Provinciale (oggi Città Metropolitana ) per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati..."*

la verifica della compatibilità del PUA con lo strumento urbanistico vigente e con i piani di settore è di specifica competenza dell'Amministrazione comunale, così come prescritto all'art.10 comma 1 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n.5/11;

la proposta del PTC costituisce riferimento per la formazione dei Piani Urbanistici Comunali e, pertanto, non introduce con forza innovativa e cogente, prescrizioni e vincoli negli strumenti urbanistici comunali vigenti, né incide sul regime giuridico dei suoli (Titolo I , art.2 - comma 1- Norme Tecniche della proposta di PTC, che costituisce guida per la verifica di coerenza dei PUC e relative varianti nonché per l'espressione delle osservazioni ai PUA);

le osservazioni ai PUA vengono formulate con riferimento alle indicazioni contenute nella proposta di PTC adottata con deliberazioni del Sindaco metropolitano n. 25 del 29.01.2016 e n. 75 del 26.04.2016;

per quanto riguarda l'inquadramento territoriale del PUA nelle previsioni della Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, risulta che esso ricade, nelle tavole P.06.3 della proposta di PTC, nella zona "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati" di cui all'art 51 delle NTA della proposta di PTC, e pertanto compatibile con l'intervento proposto.

**CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:**

- In piano in oggetto interessa una superficie territoriale pari a mq 11.100, costituita da mq 8.744,00 di proprietà del proponente, individuata nel catasto urbano al foglio 157 particelle 1198, 1200, 1202, 1204, 1249, 1250 e mq 2.356,00 di aree pubbliche costituite da tratti stradali e marciapiedi.

Il PUA prevede la realizzazione di una media struttura di vendita, (lotto C – 4.862 mq) per il commercio di prodotti alimentari, e non alimentari, classificata come struttura MA/M ai sensi dell'art. 27 della L.r.c.n. 7/2020, con annessi parcheggi pertinenziali a raso e interrati, la realizzazione di due aree a verde pubblico di superficie complessiva pari a mq 3.882 e la loro cessione al Comune, nonché la riqualificazione della viabilità pubblica attraverso interventi di rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi con l'inserimento di aiuole alberate e di arredo urbano.

Il verde attrezzato si compone di due lotti funzionali distinti: il lotto A – Parco Urbano ed il Lotto B – Giardino Urbano. Il Parco Urbano è collocato nella parte del PUA limitrofa alla scuola per l'infanzia E. Perodi (mq. 2.695) e si pone a servizio della struttura scolastica esistente attraverso la realizzazione di orti didattici e giochi per l'infanzia.

- Il progetto risulta costituito da 3 Unità Minime di intervento che prevedono:
  - UM01 : Struttura commerciale, parcheggio a raso, e cabina elettrica (Lotto C);
  - UM02: sistemazione della viabilità pubblica compresa nel limite del PUA;
  - UM03: Parco Urbano e Giardino Urbano da cedere al Comune (Lotto A – B).
- L'edificio di nuova costruzione, previsto nel UM1, è costituito da un livello seminterrato con una Superficie coperta Lorda di progetto pari a 2.584,5 mq destinata a parcheggio e servizi



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

e da un livello fuori terra per una superficie coperta, pari a mq 1.834,29, destinata a Media Struttura di Vendita.

- L'area d'intervento relativa alla struttura commerciale interessa una superficie territoriale, di 8.744 mq. Applicando l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta) il volume ammissibile risulta pari a 17.488 mc. Il volume di progetto previsto corrisponde a 17.035,19 mc e, pertanto, risulta inferiore alla volumetria massima consentita.
- Nella relazione del RUP si rileva che il PUA prevede la Slp della struttura commerciale pari a 4.077,36 mq. Il PUA destina mq 3.882,00 per il Parco Urbano e Giardino Urbano. Tale superficie è superiore all' 80% della sup lorda di pavimento, pari a 3.234,89 mq, calcolata ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 per la categoria di standard verde pubblico.
- In relazione alla scelta di destinare le aree per urbanizzazioni secondarie esclusivamente ad aree verdi, il PUA rinvia a quanto previsto nelle specifiche del sub-ambito 15a nel quale rientra l'area oggetto del PUA, che prevede la necessità di reperimento di aree per verde pubblico ed istruzione. In tale ottica considerata l'incidenza del PUA in rapporto alle superfici indicate nelle NTA, il progetto individua esclusivamente le aree a verde a soddisfacimento degli standard, compensando con la monetizzazione a favore del Comune di Napoli, il minor costo parametrico previsto per la mancata destinazione ad istruzione.
- Per il rispetto delle disposizione della Legge 122/89 che prevede parcheggi nella misura di almeno 1 mq/10 mc, la superficie minima da destinare allo scopo, in relazione alla volumetria di nuova costruzione ovvero 17.035,19 mc ,risulta essere pari a 1.703,52 mq, che trovano riscontro nelle superfici destinate a parcheggio previste nel progetto del PUA, pari a mq 2.975,00.
- La superficie lorda di vendita di progetto è pari a 973 mq e, tenendo conto delle prescrizioni relative alle aree di parcheggio degli esercizi commerciali, dettate dall'art. 35 della L.R.C. n. 7/2020 e del coefficiente di 1,5 per il calcolo della dotazione minima necessaria relativa alle medie strutture di vendita di cui all'allegato C della medesima legge, risulta una superficie minima da destinare a parcheggio di 1.459,5 mq, inferiore rispetto a quella prevista dal progetto pari a 2.975 mq.
- Nei pareri rilasciati sul PUA, così come specificato nella relazione conclusiva del responsabile del procedimento istruttorio, sono riportate prescrizioni che dovranno essere recepite nelle fasi successive all'approvazione del Piano, propedeuticamente al rilascio dei permessi e autorizzazioni necessari all'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento, tra gli altri, alla verifica dell'interferenza con il contesto ambientale, geologico e geotecnico in cui l'opera è inserita e alla redazione di uno studio specifico che tenga conto dello stato del suolo e delle tecnologie da utilizzare per le lavorazioni, all'elaborazione di uno studio trasportistico;

**EVIDENZIATO che** resta, comunque, impregiudicata l'esclusiva competenza e responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine:

- alla verifica della legittimità dell'intervento sotto il profilo amministrativo ed urbanistico;
- alla verifica in materia di valutazione per la salvaguardia e tutela ambientale, ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali in materia;
- alla verifica della compatibilità del PUA con lo strumento urbanistico vigente e con i piani di settore;
- all'acquisizione dei pareri, nulla-osta, autorizzazioni e ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all'approvazione del PUA e al rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti atti



CITTÀ METROPOLITANA  
DI NAPOLI

Per tutto quanto sopra, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5/2011, sul Piano Urbanistico Attuativo dell'area individuata nel P.R.G vigente del Comune di Napoli, con le sigle "Bb" presentato dalla società Mandes s.r.l. ed adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 28 marzo 2024, **si ritiene di formulare le seguenti osservazioni:**

1. Nei pareri rilasciati sul PUA, così come specificato nella relazione conclusiva del responsabile del procedimento istruttorio, sono riportate prescrizioni che dovranno essere recepite nelle fasi successive all'approvazione del Piano, propedeuticamente al rilascio dei permessi e autorizzazioni necessari all'attuazione dell'intervento, con particolare riferimento, tra gli altri, alla verifica dell'interferenza con il contesto ambientale, geologico e geotecnico in cui l'opera è inserita, alla redazione di uno studio specifico che tenga conto dello stato del suolo e delle tecnologie da utilizzare per le lavorazioni, nonché all'elaborazione di uno studio trasportistico.

Il tecnico istruttore  
Geom. Domenico La Volpe

Il Funzionario P.O.  
Arch. Carla Casolaro

*f.to digitalmente*