



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica –
Sviluppo Valorizzazione e Tutela Ambientale
Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica

Città Metropolitana
Di Napoli

DETERMINAZIONE

Oggetto: **Comune di Napoli** - Delibera di Giunta Comunale n.499 del 08/10/2019 avente ad “Adozione del **Piano Urbanistico Attuativo** di iniziativa privata presentato dalla società Driadi Srl per la realizzazione di un Parco urbano di quartiere con attrezzature sportive di interesse pubblico”Le Driadi Village”.
Osservazioni ai sensi dell'art. 10, comma 5 del Regolamento Regionale n.5/ 2011.

Il Coordinatore

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;

Vista la Legge Regionale del 22 dicembre 2004 n.16 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art.10 comma 5 del “Regolamento di attuazione per il governo del territorio” del 4 agosto 2011, n.5 che recita: “Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA”;

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 Metropolitano. Quadro integrativo delle linee informatrici della proposta di PTC di cui alle delibere sindacali nn. 25 e 75/2016;

Visto il Decreto Presidenziale n. 668 del 31/11/2019, con il quale è stato conferito l'incarico di Coordinatore dell'Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica – Sviluppo Valorizzazione e Tutela Ambientale 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;



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica –
Sviluppo Valorizzazione e Tutela Ambientale
Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica

Città Metropolitana
Di Napoli

Premesso, che:

ai sensi dell'art.10, comma 5, del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" del 4 agosto 2011, n. 5 in combinato disposto con l'art. 1, comma 16, della legge 56/2014, al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA alla città metropolitana per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati e procede all'approvazione dello stesso, decorso tale termine;

con deliberazione sindacale n. 25 del 29 gennaio 2016, il Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ha adottato il Piano Territoriale di Coordinamento avente ad oggetto "Piano Territoriale di Coordinamento - Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica - Studio di Incidenza. Adozione", pubblicata il 3/02/2016;

ai sensi della deliberazione sindacale n.75/2016 recante "Ulteriori disposizioni integrative e correttive della deliberazione sindacale n.25/2016", lo scrutinio per le osservazioni dei Piani Urbanistici Attuativi Comunali viene compiuto tenendo conto, quale paradigma di riferimento, delle linee-guida informatiche della attuale proposta di Piano Territoriale costituenti, ai sensi del comma 4 dell'art.3 del Regolamento Regionale n.5/2011, strategia a scala sovracomunale, coordinata con la presente deliberazione, che ne costituisce, pertanto, parte integrante;

nelle more del perfezionamento e completamento del procedimento di adozione del PTM in congiunzione dialettica con il Piano strategico, la verifica di coerenza dei PUC e delle loro varianti e lo scrutinio per le osservazioni dei PUA verrà compiuta tenendo conto, quale parametro di riferimento, delle delibere sindacali nn. 25 del 29/01/2016 con le modificazioni e rimodulazioni rinvenienti dalla delibera di S.M. n. 75 del 29/04/2016;

Premesso, altresì, che il Comune di Napoli:

- risulta dotato di disciplina urbanistica vigente sul territorio costituita da due varianti al PRG del 1972, una relativa alla "Zona Occidentale" approvata con D.P.G.R.C. n. 4741 del 15/04/1998 ed una relativa al Centro Storico, zona orientale e zona nord occidentale (Variante generale) approvata con D.P.G.R.C. n. 323/2004;
- il PRG è adeguato alla legge regionale n. 9/1983, giusto decreto del PGRC n. 20767 del 20/10/1997;
- è dotato di Regolamento Edilizio approvato con DPAP n. 604 del 06 agosto 1999;
- 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 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale di cui alla Legge Regionale del 07.02.1994, n.8;
- ricade nell'ambito di competenza dell'ASL NA1;

Dato atto, che:

Con nota protocollo n. 118176 del 29/10/2019, il Comune di Napoli ha trasmesso il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Driadi Srl, per la realizzazione di un Parco urbano di quartiere con attrezzature sportive di interesse pubblico "Le Driadi Village", adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 499 del 08/10/2019, pubblicato per avviso sul BURC n.64 del 28/10/2019 ed all'Albo pretorio comunale, nonché informa integrale sul sito web del Comune di Napoli all'indirizzo: <http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/39267>

Il Piano Urbanistico Attuativo, trasmesso per le eventuali osservazioni di cui all'art. 10 comma 5 del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011, è composto dai seguenti atti ed elaborati:



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica –
Sviluppo Valorizzazione e Tutela Ambientale
Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica

Città Metropolitana
Di Napoli

allegato n. 1 – Relazione istruttoria elaborata dal Servizio pianificazione urbanistica attuativa dell' Area Urbanistica;

allegato n. 2 - Determinazione dirigenziale n. 1 del 19.04.2019 di adozione della conclusione della Conferenza di servizi;

allegato n. 3 – Parere della Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli;

allegato n. 4 - Disposizione dirigenziale n. 2 del 29.04.2019 del dirigente del Servizio Controlli Ambientali e PAES di esclusione del Pua dalla procedura di VAS;

allegato n. 5 – Estratto della pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 40 del 15.07.2019 di esclusione del Pua dalla procedura di VAS;

allegato n. 6 – Indice delle tavole;

allegato n. 7 - Relazione illustrativa generale e conto economico;

allegato n. 8 - Atto di proprietà, Integrazione atto di proprietà, Certificati catastali;

allegato n. 9 – relazione notarile;

allegato n. 10 - Accessibilità pedonale - Studio del traffico;

allegato n. 11 - Relazione geologica - Relazione idrogeologica - Relazione geotecnica;

allegato n. 12 - Relazione sull'impatto acustico;

allegato n. 13 - Relazioni agronomiche;

allegato n. 14 - Impianti - relazione tecnica;

allegato n. 15 - Norme Tecniche di Attuazione,

allegato n. 16 - Perizia di stima;

allegato n. 17 - Relazione impianti sportivi,

allegato n. 18 – Convenzione;

allegato n. 19 – Valutazione ambientale strategica;

allegato n. 20 – Computi metrici;

allegato n. 21 – Cartografia;

allegato n. 22 – Ante operam;

allegato n. 23 – Post operam;

allegato n. 24 – Impianti;

allegato n. 25 – Strada di accesso

Il PUA ricade in un'area di interesse paesaggistico, ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.eii., ed è compresa nel Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli, istituito con Delibera di Giunta Regionale n. 855 del 10/06/2004 e approvato con DPGRC n. 392 del 14/07/2004, in massima parte in zona C – riserva controllata, in piccola parte in zona B – riserva generale .

Preso atto della Relazione istruttoria protocollo n. 126998 del 19/11/2019, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, con la quale è stato considerato ed evidenziato quanto di seguito riportato:

Il PUA di iniziativa privata, adottato dal Comune di Napoli con delibera di G.C. n.499 del 08/10/2019 ai sensi degli artt. 2, 46, 56 e 162 delle Norme tecniche di attuazione della Variante generale al PRG approvata con DPGRC n.323 del 11/06/2004, nonché dell'art.27 della L.R.n.16/2004 e ss.mm.e ii. e dell'art.10 del R.R. n.5/2011, ha ad oggetto il "**Piano Urbanistico Attuativo** di iniziativa privata presentato dalla società Driadi Srl per la realizzazione di un Parco urbano di quartiere con attrezzature sportive di interesse pubblico "Le Driadi Village". Esso insiste su una quota parte, ai sensi del comma 3 dell'art.2 della Variante generale, del più esteso Ambito 36- scheda 95 "Parco di quartiere a prevalente funzione agri-boschivo dello Scudillo", normato dall'art.162 delle NTA della Variante generale, che prevede l'attuazione di tale zona attraverso pianificazione attuativa.



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica –
Sviluppo Valorizzazione e Tutela Ambientale
Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica

Città Metropolitana
Di Napoli

L'area interessata dal progetto è accessibile da una traversa ubicata in corrispondenza di Via Bernardo Cavallino n. 64, ha un'estensione totale pari a 13.648 mq, di cui una parte pari a 12.148 mq, censita al Nuovo Catasto dei Terreni al foglio 72, p.lle 164-255-412, è di proprietà privata della società Driade Srl e ricade quasi interamente nella sottozona Fa2 -Aree incolte- ed in minima parte in sottozona Fa3 - Aree boscate- normate dall'art.46 delle NTA della Variante generale (art.46: "Sottozona Fa - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale"); la rimanente parte, pari a 1.550 mq, censita al Catasto al foglio 72, p.lla196, è di proprietà del Comune di Napoli ed è sede della strada pubblica di collegamento tra il lotto e la Via Bernardo Cavallino e ricade nella sottozona Bb - Espansione recente (art.33 delle NTA della Variante generale).

Il progetto prevede la suddivisione dell'area nelle seguenti tre unità minime di intervento (U.M.I.) in base agli aspetti morfologici e paesaggistici: - U.M.I. 1- parco urbano, di circa 8.318 mq, in cui è prevista la realizzazione di un agrumeto e la sistemazione dei percorsi; - U.M.I. 2 - complesso sportivo e sue pertinenze, di circa 3.770 mq; - U.M.I. 3 - strada di accesso, per la cui riqualificazione sono previste opere di adeguamento della sede stradale, dei marciapiedi, della pubblica illuminazione e dei sottoservizi, nonché la cessione da parte della società privata di 60 mq.

In particolare, nella U.M.I. 2 è prevista la realizzazione di un'attrezzatura per lo svolgimento al coperto di attività sportive, con piscina coperta, palestre, centro benessere, uffici e attività di ristorazione-bar, con un parcheggio pertinenziale di copertura ed un parcheggio a raso. La volumetria totale dell'edificio progettato, entro e fuori terra, è complessivamente pari a 21.954, 63 mc.

Tale attrezzatura è assoggettata ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune, nei modi e nei tempi previsti nello schema di convenzione allegato alla delibera, con lo scomputo del contributo di costruzione. Il suolo e l'opera, tuttavia, resteranno di proprietà privata. Nello schema di convenzione è previsto altresì che la progettazione definitiva ed esecutiva, nonché l'esecuzione delle opere, il cui importo è superiore alla soglia comunitaria, siano affidati ai sensi dell'art.1, comma 2, lettera e) del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.e ii., tramite procedura dell'evidenza pubblica dalla Società privata Driade Srl, proprietaria del suolo e finanziatrice dell'intervento, che fungerà da stazione appaltante per la scelta del contraente; tuttavia non si evince se tale funzione di stazione appaltante sia conferita nel rispetto del D.Lgs.n.50/2016 e ss.mm.e ii..

L'area del Piano è di interesse paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.eii. ed è compresa nel Parco regionale Metropolitano delle colline di Napoli, istituito con Delibera di Giunta regionale n. 855 del 10/06/2004 e approvato con DPGRC n. 392 del 14/07/2004, in massima parte in zona C - riserva controllata, in piccola parte in zona B - riserva generale .

Per quanto attiene all'inquadramento territoriale nella proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli di cui alla Delibera del Sindaco Metropolitano n.75 del 29/04/2016, il PUA ricade interamente nelle aree di cui all'art.47 - Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica- individuate nella tavola P.06.3 "Disciplina del territorio" della proposta stessa.

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 legittimità dell'intervento sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, 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;



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica –
Sviluppo Valorizzazione e Tutela Ambientale
Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica

Città Metropolitana
Di Napoli

nelle more del perfezionamento e completamento del procedimento di adozione del PTM in congiunzione dialettica con il Piano strategico, la verifica di coerenza dei PUC e delle loro varianti e lo scrutinio per le osservazioni dei PUA verrà compiuta tenendo conto, quale parametro di riferimento, delle delibere sindacali nn. 25 del 29/01/2016 con le modificazioni e rimodulazioni rinvenienti dalla delibera di S.M. n. 75 del 29/04/2016;

Ritenuto che sul PUA in oggetto siano da formulare le osservazioni ex art.10 del Regolamento regionale n.5/2011 riportate nella Relazione protocollo n. 126998 del 19/11/2019, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che, l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000;

Atteso che resta impregiudicata la specifica competenza dell'Amministrazione comunale in ordine alla verifica della legittimità dell'intervento sotto il profilo amministrativo ed urbanistico nonché la competenza esclusiva ed inderogabile del Comune in materia di valutazione per la salvaguardia e tutela ambientale, ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali in materia;

Per tutto quanto sopra esposto:

DETERMINA

Alla stregua della Relazione istruttoria protocollo n. 126998 del 19/11/2019, allegata alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale:

Formulare, per il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) adottato dal Comune di Napoli con Deliberazione di Giunta Comunale n. 499 del 08/10/2019 avente ad oggetto: "Adozione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato dalla società Driadi Srl per la realizzazione di un Parco urbano di quartiere con attrezzature sportive di interesse pubblico "Le Driadi Village", le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 10 comma 5 del Regolamento Regionale n.5/2011:

- Nella U.M.I. 2 del PUA è prevista la realizzazione di un'attrezzatura per lo svolgimento al coperto di attività sportive, con piscina coperta, palestre, centro benessere, uffici e bar, con un parcheggio pertinenziale di copertura ed un parcheggio a raso. La volumetria totale dell'edificio progettato, entro e fuori terra, è complessivamente pari a 21.954, 63 mc. Tale attrezzatura sarà assoggettata ad uso pubblico secondo lo schema di convenzione allegato alla delibera. Orbene, in un'ottica di collaborazione, si osserva che la volumetria e la trasformazione permanente del suolo per l'esecuzione di tale attrezzatura sportiva non sembra essere congruente con le "attività funzionali al parco" previste dall'art. 162 delle NTA della Variante generale;

infatti, trattandosi di un'attrezzatura coperta, si pone in contrasto con il comma 8, lettera e) di tale art. 162, che prevede la possibilità di realizzare nell'ambito 36 (e quindi nei suoi sub ambiti) "attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport", ove compatibili con lo stato dei luoghi, non contemplando la possibilità di attrezzature coperte. Anche il comma 6 dell'art.46 – Sottozona Fa 2 – Aree incolte- tra le altre utilizzazioni consentite, prevede le attrezzature sportive scoperte, non prevedendo invece, attrezzature coperte.

A ciò si aggiunga la previsione dei due parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 41 sexies della L.n.1150/1942 e ss.mm. e ii., per un totale di 2.180 mq, anch'essi non contemplati tra le possibili utilizzazioni previste dall'art. n. 162 e dall'art. 46 delle NTA.



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica –
Sviluppo Valorizzazione e Tutela Ambientale
Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica

Città Metropolitana
Di Napoli

Dagli atti e dalla disposizione dirigenziale n.2 del 29/04/2019 del Servizio controlli ambientali e attuazione PAES del Comune di Napoli, inoltre, si evince che la volumetria dell'attrezzatura sportiva prevista nel PUA viene giustificata in virtù dell'art.56 "Attrezzature di quartiere" delle NTA della Variante generale, in quanto assimilata ad attrezzatura di quartiere, pertanto gli indici di copertura e di "utilizzo fondiaria" sarebbero quelli idonei a conferire requisiti prestazionali adeguati alla funzione. Ciò sarebbe possibile, però, laddove la norma della Variante al PRG vigente già prevedesse per la zona in oggetto la localizzazione di tali attrezzature.

Pertanto si dovrebbero contemperare le norme previste dall'art. 56 con quelle previste dagli artt. n.162 e n.46.

- Per quanto su osservato, la localizzazione dell'attrezzatura sportiva coperta si configurerebbe come una variante alla strumentazione vigente nel Comune di Napoli ed in quanto tale andrebbe effettuato preventivamente l'iter procedurale della variante. In tale eventuale caso, l'area prescelta per la realizzazione dell'attrezzatura in oggetto ricade interamente nelle aree di cui all'art.47 – Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica- individuate nella tavola P.06.3 "Disciplina del territorio" della proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli di cui alla Delibera del Sindaco Metropolitano n.75 del 29/04/2016, in cui non sono consentiti usi diversi da quello agricolo. Ai sensi dell'art. 70 delle Norme di attuazione della proposta di PTC, per l'utilizzazione a scopo edificatorio delle aree agricole l'amministrazione comunale dovrà prima verificare l'impossibilità di reperire altri spazi per la localizzazione delle attrezzature nelle aree di cui al primo comma dell'art. 70 stesso.

- Nella relazione istruttoria del PUA si ritiene che il piano abbia valore ed effetti di Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/1978, ma tale assimilazione non risulta coerente con la situazione di fatto, in quanto l'area oggetto di intervento, eccetto che per la strada pubblica di collegamento con Via Bernardo Cavallino, ricadente in sottozona Bb, è un'area libera inedificata, ricadente nelle sottozone Fa 2- Aree incolte e Fa3 – Aree boscate.

Pertanto, pur prevedendo il PUA una riqualificazione dell'area, come dichiarato nella relazione, non vi sono immobili preesistenti da assoggettare agli interventi di cui all'art.31 della legge (oggi art.3 del D.P.R.n.380/2001 e ss.mm.e ii.), bensì si prevede la realizzazione ex novo di una consistente volumetria.

- A puro titolo di contributo, si rappresenta che dallo schema di convenzione si evince che la sola area ceduta al Comune sarà costituita dall'aliquota di 60 mq per la sistemazione della strada di collegamento, poi l'attrezzatura sarà assoggettata ad uso pubblico secondo i modi ed i tempi stabiliti nella convenzione stessa, pertanto l'area e l'immobile da realizzare resteranno di proprietà privata. Non emerge, però, un equilibrio economico-finanziario a favore di entrambe le parti (pubblico/privato), ciò anche in considerazione del fatto che la realizzazione dell'attrezzatura sarà esente dal pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art.17, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.e ii., pur restando il suolo e l'opera di proprietà privata, la qual cosa sembrerebbe essere, poi, in contrasto con l'art.16, comma 2 del decreto stesso, che prevede l'acquisizione al patrimonio del Comune delle opere realizzate a scapito dell'aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione.

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).

Dare atto che, la presente determinazione è stata trasmessa - tramite il sistema SISDOC - per la rubricazione entro il termine di conclusione del procedimento;



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
Area Pianificazione Territoriale, Urbanistica –
Sviluppo Valorizzazione e Tutela Ambientale
Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica

Città Metropolitana
Di Napoli

Dare atto che per il responsabile dell'istruttoria, arch. Serena Materazzo – funzionario della Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica - 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.

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.

Il Coordinatore
Ing. Pasquale Gaudino