



DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

UFFICIO Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei Pua e dei Gpu

ASSESSORATO all'Urbanistica
VICESINDACO notaio Sabatino Santangelo

PROPOSTA DI DELIBERA prot. n. 01 del 16 marzo 2011
CategoriaClasse.....Fascicolo.....
Annotazioni

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB.N. 368

OGGETTO: Adozione del Piano di recupero di iniziativa privata, denominato "Stralcio Colucci", riguardante un'area ricadente nell'ambito "35 -Vallone S. Rocco", avente valore di permesso di costruire, presentato ai sensi della Lrc 16/2004 dalla PA.MA. S.r.l.

25 MAR 2011

Il giorno, nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Amministratori in carica:

SINDACO:

Rosa IERVOLINO RUSSO [P]

ASSESSORI:

Table with 2 columns of assessors and their attendance status (P or ASSENTE). Names include Sabatino Santangelo, Luigi Scotti, Pasquale Losa, Agostino Nuzzolo, Marcello D'Aponte, Alfredo Ponticelli, Pasquale Belfiore, Mario Raffa, Michele Sagge, Paolo G. Giacomelli, Diego Guida, Nicola Oddati, Gioia M. Rispoli, Gennaro Nasti, Giulio Riccio, Mariagrazia Pagano.

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: Sindaco Dr. Rosa Iervolino Russo
Assiste il Segretario del Comune: Dr. Gaetano Giannuso

IL PRESIDENTE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

IL SEGRETARIO GENERALE

La giunta, su proposta del Vicesindaco:

2

Premesso che con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004) è stata approvata la *Variante al PRG per la zona orientale, il centro storico e la zona nord* di seguito denominata *Variante*;

che con disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.08 del coordinatore del dipartimento pianificazione urbanistica è stato approvato il "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*" (di seguito: *Disciplinare*);

che la società PA.MA. S.r.l., ha presentato, in data 9 marzo 2010 con prot. n.06/F, al Dipartimento Pianificazione Urbanistica - Ufficio Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Grandi Progetti Urbani - una proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) avente valore di permesso a costruire ai sensi dell' art. 26 comma 5 della Lr 16 del 22.12.2004 riguardante una porzione di territorio che costituisce il primo tratto dell'ambito "35 - Vallone S. Rocco" disciplinato dall' art.162, punto 7 delle Norme tecniche di attuazione (NtA) della Variante;

che nella suddetta occasione la società PA.MA. ha chiesto di sottoporre a valutazione la documentazione prevista per la Fase 2 del citato *Disciplinare*

che rilevato l'assenza di elementi ostativi ai successivi sviluppi della proposta, in data 05.07.2010, prot.n.36/F il proponente ha trasmesso al Dipartimento il progetto definitivo di Pua completo della documentazione integrativa;

che al termine della fase istruttoria, la società PA.MA. ha trasmesso al Dipartimento il progetto definitivo di PUA, avente valore di permesso a costruire, completo del progetto definitivo delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione, recepite le osservazioni e le prescrizioni dei Servizi.

che il PUA interessa una porzione di territorio del Comune di Napoli all'interno del quartiere Stella - S.Carlo all'Arena, che si sviluppa da via T. De Amicis a via Vecchia S. Rocco e che costituisce il primo tratto del Vallone S. Rocco, inserito in un ambiente fortemente antropizzato, in corrispondenza del quartiere dei Colli Aminei a sud, e

AM GENERALI

caratterizzato dalla presenza delle principali strutture ospedaliere a scala regionale;

3

che il PUA si sviluppa su una superficie complessiva di mq 33.840, di cui mq 32.760 nella disponibilità del proponente e mq 1.080, relativi ad un tratto di viabilità esistente, di proprietà comunale;

che il Piano, nel rispetto dell'integrità fisica e dell'identità culturale dell'area e al fine del miglioramento degli habitat seminaturali e delle colture arboree di pregio, prevede:

- la realizzazione di un sistema di accessibilità attraverso la riqualificazione e l'allargamento della viabilità esistente;
- la realizzazione di un Parco agricolo-ludico ad uso pubblico;
- la realizzazione di attrezzature sportive scoperte (Parco sportivo) ad uso pubblico;
- l'utilizzazione compatibile dei manufatti esistenti ad uso abitativo, anche attraverso trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie;
- la realizzazione di parcheggi a raso ad uso pubblico, necessari alle attrezzature sportive;
- la realizzazione di parcheggi a raso per le residenze;

che, in particolare, il PUA propone l'articolazione funzionale del sub-ambito in tre *aree tematiche* che ricalcano, in linea di massima, i confini delle sottozone F individuate dalla Variante al PRG: *l'area tematica 1 - Residenza, l'area tematica 2- Parco agricolo, l'area tematica 3- Parco sportivo;*

che per l'area tematica 1- Residenza la proposta progettuale prevede, in sottozona Fb:

- la destinazione residenziale attraverso la ristrutturazione edilizia, senza sostituzione (conservazione), di un edificio di interesse storico e la ristrutturazione edilizia, con sostituzione, di altri due edifici tutti appartenenti al complesso dell'ex clinica Colucci;
- la sistemazione delle aree esterne agli edifici nel rispetto dell'originario assetto morfologico e la realizzazione di parcheggi a raso nel rispetto degli impianti vegetali esistenti;

che per l'area tematica 2- Parco agricolo la proposta progettuale prevede, in sottozona Fa1:

4

IL SEGRETARIO GENERALE

- la conservazione del paesaggio agrario, con particolare riferimento alla sentieristica, ai fini della fruizione pubblica del parco;
- la realizzazione di aree di sosta pedonale dotate di arredi mobili, nel rispetto degli elementi caratteristici del paesaggio agrario;
- la rifunzionalizzazione di un edificio, mediante un intervento di restauro, nel rispetto dell'impianto originario e dei caratteri estetico-architettonici, con destinazione d'uso residenziale;

che per l'area tematica 3 - Parco sportivo la proposta progettuale prevede, in sottozona Fa2:

- la realizzazione, nelle zone più pianeggianti del lotto, di attrezzature sportive ad uso pubblico all'aperto: un campo da tennis, un campo di calcetto, ed un campo polifunzionale;
- la ristrutturazione edilizia dei due volumi esistenti, per ubicarvi spogliatoi e servizi ad uso pubblico, necessari a conseguire la conformità alle norme generali e di specifico settore sportivo;
- la rifunzionalizzazione dell'area mediante l'ottimizzazione dell'accessibilità esistente, tramite la realizzazione di sentieri e percorsi pedonali, con pendenza a norma, per portatori di Handicap motori e collegamenti al Parco agricolo ed al Parco residenziale limitrofo a sud;
- la valorizzazione delle aree a verde di pertinenza, con il recupero delle essenze arboree esistenti e l'implementazione delle stesse;
- la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a raso connessi alle attività dell'impianto sportivo;

che, inoltre, per quanto attiene alle urbanizzazioni primarie, il PUA prevede la riqualificazione e l'allargamento della sede stradale di Via Cupa degli Orefici allo Scudillo, per complessivi mq. 1.800, di cui mq 1.080 di proprietà comunale e mq. 720 di proprietà del proponente, oggetto di cessione;

che gli elaborati presentati rispondono a quanto richiesto dalle normative vigenti per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti;

Precisato che nell'ambito "35 - Vallone S. Rocco" , la Variante prevede che la pianificazione attuativa persegua il risanamento ambientale del vallone, la

realizzazione di attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, la riqualificazione e il ripristino ambientale delle parti del territorio integrate alle unità morfologiche connotate dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale;

5

che la proposta di PUA è stata formulata "...nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito..." , secondo l'art.2 delle NtA della Variante che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parte di ambito;

che in particolare l'area interessata dal PUA in questione ricade in zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale, in parte nella sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa 1 aree agricole e Fa2 aree incolte, ed in parte nella sottozona Fb abitati nel parco, disciplinate rispettivamente dagli artt.45, 46 e 47 delle NtA della Variante;

che la zona F individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale comprendenti anche insediamenti urbani da riqualificare in funzione della valorizzazione del parco stesso;

che il parco si attua attraverso la realizzazione di attrezzature, sia pubbliche sia di uso pubblico, finalizzate alla fruizione del parco stesso;

che la zona F individua le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale.

Atteso che nello stesso ambito "35 - Vallone San Rocco" è in corso di adozione il PUA di iniziativa pubblica, redatto dal Dipartimento di pianificazione urbanistica del Comune di Napoli, denominato "stralcio Colli Aminei";

che i contenuti del presente PUA sono stati in fase di redazione coordinati con le scelte più complessive di cui al citato piano stralcio "Colli Aminei"

che nel merito il PUA presentato dalla PA.MA. S.r.l., contiene, a scala ridotta, i principali elementi caratterizzanti l'ambito del Vallone S. Rocco, e propone interventi rientranti nella logica della riqualificazione integrata, garantendo, inoltre, una buona

A

autonomia funzionale dello stralcio stesso;

6

che il PUA si configura, quindi, come un primo intervento finalizzato alla più ampia e complessiva riqualificazione, del Vallone S. Rocco;

Rilevato che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo presentata, configura un Piano di recupero ai sensi della legge 457/78, presente tra i Piani Urbanistici Attuativi previsti della legge regionale 16/2004;

che la proposta della soc. PA.MA s.r.l. risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi sopra citati in quanto, oltre a realizzare la riqualificazione e il recupero degli edifici esistenti, riqualifica e recupera le aree a verde incolto realizzando un Parco agricolo e un Parco sportivo;

che per gli interventi relativi agli edifici ricadenti nella sottozona Fb (art.47 nta), il fabbisogno di aree per attrezzature è stabilito dall' art. 162 comma 9 NTA come aree di "attrezzature pubbliche connesse al Parco", aggiuntive alla dotazione cittadina, come specificato alla pag. 219 della Relazione di Prg.

che nella *sottozona Fb - abitati nel parco* - individuata dalla Variante come *area di trasformazione* del parco territoriale caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti urbani rispetto allo stato naturale, sono possibili il recupero ambientale, il ripristino delle condizioni alterate e la collocazione, negli edifici esistenti, di funzioni abitative e, nelle nuove volumetrie, di attrezzature e servizi (parcheggi, impianti sportivi, alberghi, etc.), che non possono trovare posto nelle aree *Fa*, aree di tutela del parco, in cui è esclusa la realizzazione di nuovi volumi;

che negli ambiti delle unità morfologiche o in stralci di essi i PUA, laddove prevedano interventi di trasformazione in *sottozona Fb*, comportano la cessione di aree per attrezzature;

che tali standard aggiuntivi sono determinati ai sensi degli art.3 e art.5 di cui al DM 1444/68 e delle Lr 14/82, a seconda delle destinazioni d'uso previste dal PUA;

7

IL SEGRETARIO GENERALE

che nel presente PUA la quota di fabbisogno per attrezzature connesse al Parco viene calcolata rapportando la nuova funzione residenziale da insediare alle quantità necessarie di spazi pubblici occorrenti per il nuovo carico urbanistico;

che la quantità di spazi pubblici scaturenti dai nuovi abitanti viene calcolata per la sottozona Fb applicando l'art. 3 del DM 1444/1968, così come modificato dalla Lrc n. 14/1982;

che, pertanto, gli edifici residenziali nella *sottozona Fb* avendo una volumetria complessiva pari a mc 21.070,32, producono un fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche aggiuntive pari a mq 5.267,60;

che, a fronte di tale fabbisogno, la Società Proponente, dichiarando la impossibilità di reperire, all'interno dell'area oggetto di piano, aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature, ha richiesto, con nota prot. n. PG/2011/60970 del 31.01.2011, la monetizzazione del fabbisogno come sopra definito sia del valore di acquisizione delle aree dovute - valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente agenzia del territorio - sia della realizzazione delle relative opere;

che il suddetto fabbisogno è valutato nella convenzione allegata all'art.13;

che, pertanto, la società Proponente si obbliga a corrispondere al Comune di Napoli, all'atto della stipula della convenzione, l'importo relativo alla quota di aree di detto fabbisogno, come precisato all'art.13 della convenzione.

Ritenuto di poter accogliere l'istanza del Proponente, in merito alla suddetta monetizzazione in quanto, in qualità di Piano di recupero, il PUA persegue l'obiettivo della conservazione di alcuni edifici esistenti di pregio, delle relative aree di pertinenza a parco circostanti, oltre che la sostituzione a parità di volume di altri edifici esistenti, risultando, pertanto, non possibile il reperimento, nella parte ricadente in *sottozona Fb (area tematica 1)*, delle aree da destinare ad attrezzature aggiuntive connesse al parco;

che, per quanto riguarda le restanti aree del PUA ricadenti in *sottozona Fa*, ai sensi del comma 14 dell'art. 46 e del comma 7 dell'art. 162 delle *NtA della Variante*, il PUA nel rispetto della stessa *Variante* esclude nuova edificazione e prevede solo le

attrezzature - Parco agricolo e Parco sportivo - soggette a servitù di uso pubblico perpetuo così come regolamentata dall'art.5 della convenzione;

8

Precisato che la società PA.MA. S.r.l., in qualità di Stazione appaltante dovrà procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di uso pubblico attraverso la procedura di gara ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 32 1° comma lett. g) del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.,

che la società Proponente, con la convenzione allegata, assume in via diretta la gestione della procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di uso pubblico, nel rispetto del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., con particolare riferimento alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria;

che la gara dovrà essere indetta entro e non oltre 6 mesi dall'approvazione del progetto definitivo e non si dovrà praticare, nella selezione dell'offerta, il metodo di aggiudicazione di cui all'art. 82 del d.lgs 163/2006 e s.m.i.;

che il Comune si riserva la facoltà di esercitare, a mezzo del responsabile del procedimento, al fine della corretta attuazione del Piano, il controllo in ordine all'applicazione della normativa in materia di opere pubbliche ed il rispetto di tutto quanto stabilito nella convenzione.

Preso atto che sono stati acquisiti tutti i pareri, propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, richiesti dalle specifiche normative di settore e precisamente:

1. parere igienico sanitario favorevole espresso dalla ASL Napoli 1 Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, reso ai sensi dell'art.14 della LRC n. 13 del 08.03.1985, in data 20.12.10, prot.n. 2190/SISP, nostro prot.n. 131/F del 21.12.10;
2. parere espresso dall'Autorità di Bacino Nord-Occidentale, reso ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 8 del 7 febbraio 1994 e dell'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del PAI Bacino nord-occidentale della Campania, in data 07.10.2010, prot. n.1937 e nostro prot. n.81/F del 08.10.10, nel quale si legge che tale parere non rientra tra quelli di sua competenza, in quanto il PUA risulta esterno alle aree di pericolosità e rischio idrogeologico;

8

IL SEGRETARIO GENERALE

3. parere favorevole di compatibilità sismica, fatto salvo l'obbligatorietà della specifica valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisiche e geotecniche, da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva del progetto, espresso dall'Ufficio provinciale del Genio Civile della Regione Campania, reso ai sensi dell'art. 14 della legge regione Campania, in data 19.11.2010, prot. n. 2010.0927601, nostro prot. n. 123/F del 14.12.10;
4. parere preliminare positivo, con riserva di esprimere parere definitivo sull'atto autorizzativo finale relativo al progetto, espresso dall'*Ente Parco Metropolitan delle Colline di Napoli - Regione Campania*, reso in data 26.11.10 con nota prot.n.187/U, nostro prot.n.115/F;

che sono stati inoltre acquisiti, anche mediante Conferenza dei servizi riunitasi il giorno 05.16.2010, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i, i pareri favorevoli dei Servizi comunali interessati, che hanno formulato osservazioni e prescrizioni sulla Proposta definitiva, riportate nella Relazione istruttoria allegata al presente provvedimento e che dovranno essere rispettate nelle successive fasi di progettazione.

Considerato che relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006, il Presidente della Giunta regionale Campania, con decreto n. 17 del 18.12.2009, ha emanato il nuovo "*Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania*", pubblicato nel BURC n. 77 del 21.12.2009;

che tale regolamento è finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione nella regione Campania delle disposizioni inerenti la Valutazione ambientale strategica, da applicarsi a tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati (commi 1 e 4, art.2);

che in particolare il comma 5 dell' art. 2 "*Ambito di applicazione*", del citato regolamento individua i piani o programmi che non sono di norma assoggettati a VAS; tra questi, sono contenuti al punto c) i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale;

che il successivo comma 7 dello stesso art. 2 prevede inoltre che le amministrazioni procedenti, per tutti i piani e programmi non sottoposti a VAS di cui sopra, valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano medesimo;

10

che in data 05.03.2010, con delibera n. 203, la regione Campania ha approvato gli "Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania";

che tali indirizzi, tra l'altro, stabiliscono: "...per tutte le fattispecie ricadenti nelle esclusioni dalla VAS, quindi, il soggetto proponente o il tecnico da questi incaricato potrà dichiarare, ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000, il criterio di esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS ai sensi del Regolamento VAS. Le amministrazioni procedenti, anche sulla scorta di tale dichiarazione, valuteranno l'esclusione e potranno comunque, ove ritenuto necessario, disporre lo svolgimento della verifica di assoggettabilità nonostante l'ipotesi di esclusione di cui al citato comma 7, art. 2 del Regolamento VAS, motivando adeguatamente la decisione".

Rilevato che la proposta di PUA in questione prevede la riqualificazione urbanistica e architettonica, in conformità con la Variante, secondo le considerazioni sopra riportate.

Vista anche la dichiarazione a firma del tecnico incaricato dai proponenti in merito al criterio di esclusione del PUA dall'assoggettamento alla VAS di cui alla nota n. 104/F del 16.11.10.

Ritenute, pertanto, sussistere, per il PUA in questione, le condizioni di esclusione, di cui al citato art. 2 del Regolamento, con particolare riferimento al punto c) del comma 5 che comprende "i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale".

Considerato ancora che, come evidenziato nella relazione istruttoria dell'Ufficio unico per l'accelerazione dell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Grandi Progetti Urbani, la proposta di PUA risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente e che le elaborazioni del piano di recupero sono conformi alle prescrizioni della deliberazione regionale n.834 del 11 maggio 2007, riguardante gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione generali e attuativi,

HP

IL SEGRETARIO GENERALE

Ritenuto che sulla base dei motivi esposti, in considerazione dei succitati pareri favorevoli degli Enti e servizi comunali, non appaiono elementi ostativi all'adozione del PUA in questione, come configurato nella proposta presentata dalla società "PA.MA. S.r.l.", ai sensi dell'art.162 delle Nta della Variante al Prg, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004), con le osservazioni e prescrizioni contenute nella relazione istruttoria dell'Ufficio Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Grandi Progetti Urbani, e nei pareri dei Servizi ad essa allegati; 11

Ritenuto altresì che per accogliere la richiesta del proponente di conferire al PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi in esso previsti, è opportuno prevedere che alla delibera di approvazione sia conferito tale valore, come consentito dall'art.26 comma 5 della LRC 16/2004;

che con la stessa deliberazione di approvazione del PUA si procederà, in subordine, all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di recupero la cui realizzazione sarà a carico del proponente;

che al suddetto fine, l'istruttoria sugli aspetti edilizi sarà eseguita dal competente Servizio edilizia privata incardinato nella Direzione Centrale VI;

che, successivamente all'adozione l'approvazione del PUA in questione comporta dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art.12 del DPR n. 327 del 8 Giugno 2001;

che eventuali successive varianti edilizie saranno valutate e approvate con il procedimento ordinario se conformi alle norme tecniche di attuazione del PUA di recupero senza adozione di atti deliberativi;

Allegati che costituiscono parte integrante del presente provvedimento.

Dall'allegato 1 all'allegato 4 composti da n.1159 pagine progressivamente numerate:

Allegato 1 Relazione istruttoria (costituito da n.95 pagine da pag.1 a pag.95);

Allegato 2 Schema di convenzione (elaborato F della proposta costituito da n.50 pagine da pag.96 a pag.145);

Allegato 3 PUA costituito da n.61 elaborati tecnici (costituito da n.908 pagine da pag.146 a pag.1053; come di seguito elencati: 11

IL SEGRETARIO GENERALE 11

12

A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

B - RILIEVO ED ANALISI

B.01 - Inquadramento generale: sistemi dei parchi e della mobilità, carte tematiche, vincoli, interventi in corso, planimetria con destinazioni d'uso attuali

B.02 - Rilievo area d'intervento: Planimetria

B.03 - Rilievo area d'intervento: Profili

B.04 - Rilievo area di intervento: Documentazione catastale, Piano particellare ,
Elenco catastale e Visure

B.05 - Rilievo area di intervento - Documentazione fotografica (allegata tavola
punti di ripresa)

B.06 - Perizia sulla consistenza degli immobili - Formazione e trasformazione
storica

C - Relazione di compatibilità geologica, idrogeologica, idrologica

P - PROGETTO DEFINITIVO PUA

P.01 - Planimetria quotata su mappa catastale - Delimitazione area di intervento
ed urbanizzazioni

P.02 - Planimetria di progetto - Viabilità ed aree a verde

P.03 - Planimetria di progetto: aree tematiche, destinazioni d'uso, edifici di pregio

P.04 - Sovrapposizione preesistenze e nuove opere

P.05 - Planovolumetrico - Destinazioni d'uso delle aree e degli immobili

P.06 - Planimetria di progetto: aree private, pubbliche ed ad uso pubblico

P.07 - Planimetria generale di progetto

P.08 - Profili altimetrici di progetto

P.09 - Sottoservizi interni: schema impianti elettrici

P.10 - Sottoservizi interni: reti di smaltimento e recupero acque

P.11 - Sottoservizi interni: Reti idrica e gas metano

P.12 - Sottoservizi interni: Reti Enel e Telecom

P.13 - Sottoservizi interni: Relazione tecnica

P.13bis - Accessibilità all'area d'intervento

P.14 - Strada pubblica: planimetria e particolari

P.15 - Strada pubblica: Rete di smaltimento e illuminazione pubblica

P.16 - Strada pubblica: relazione tecnica generale

P.17 - Strada pubblica: Computo metrico estimativo

P.18 - Parco agricolo: planimetria e profili di dettaglio

P.19 - Parco Sportivo: planimetria e profili di dettaglio

P.20 - Parco Sportivo - Corpi D1 e D2 - Stato attuale e di progetto: Piante,
prospetti e sezioni

P.21 - Parco Agricolo e Parco Sportivo : Particolari

P.22 - Parco Agricolo: Impianti idrico, innaffiamento e reti di scarico

P.23 - Parco Agricolo: Impianto di illuminazione

P.24 - Parco Sportivo: Impianti idrico, innaffiamento, gas metano e reti di scarico

P.25 - Parco Sportivo: Impianto di illuminazione

P.26 - Parco Sportivo - Edifici D1 e D2 - Impianti meccanici e fonti rinnovabili

P.27 - Parco Sportivo - Edifici D1 e D2 - Impianti elettrici

P.28 - Parco Agricolo e Attrezzature Sportive: Relazione tecnica generale

P.29 - Parco Agricolo e Attrezzature Sportive: Computo metrico

P.30 - Edifici A ed A1 - Stato attuale e di progetto: Piante

P.31 - Edifici A ed A1 - Stato attuale e di progetto: Prospetti e sezioni - Parte 1

P.32 - Edifici A ed A1 - Stato attuale e di progetto: Prospetti e sezioni - Parte 2

P.33 - Edificio B - Stato attuale e di progetto: Piante

P.34 - Edificio B - Stato attuale e di progetto: Prospetti e sezione

P.35 - Edificio C - Stato attuale e di progetto: Piante, prospetti e sezione

H

- P.35bis - Edifici residenziali: Computo metrico estimativo
P.36 - Area Piscina - Locale Tecnico e Deposito: Particolari
P.37 - Edifici Residenziali: Relazione tecnica generale
P.38 - Relazione geologica ed idrogeologica
P.39 - Relazione geotecnica
P.40 - Progetto agronomico: Elaborati grafici
P.40a - Relazione progetto agronomico
P.41 - Disciplinare Descrittivo e Prestazionale Opere Pubbliche e di uso Pubblico
P.42 - Relazione di impatto acustico
P.43 - Perizia di stima delle aree da cedere

13

E - Norme Tecniche di Attuazione

G - Rendere dell'intervento

If - INTEGRAZIONE FOGNE

- 01.If - Rete di smaltimento acque bianche e nere: Planimetria generale
02.If - Collettori fognari: Profili
03.If - Pozzetti e posa tubazioni: Particolari
04.If - Trattamento acque: Particolari
05.If - Reti di smaltimento acque: Relazione Tecnica

Allegato 4 Procura speciale eredi Colucci soc. PAMA srl (costituito da n.106 pagine da pag.1054 a pag.1159);

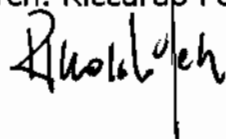
Gli elaborati progettuali del piano sono trasmessi in formato digitale su supporto CD oltre che in formato cartaceo, la relazione istruttoria del servizio proponente -Allegato 1 e la procura speciale eredi Colucci soc. PAMA srl - Allegato 4 sono trasmessi solo in copia cartacea.

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Visti, ancora, la legge della Regione Campania n. 16/2004 in particolare gli artt. 26 e 27; la legge 1150 del 1942 in particolare gli artt.13 e 28; il D.Lgs n. 267 del 2000.

La parte narrativa i fatti e gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal dirigente del servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo lo stesso dirigente qui appresso sottoscrive

Il dirigente dell'Ufficio
arch. Riccardo Festa



IL SEGRETARIO GENERALE



14

Per i motivi tutti espressi in narrativa:

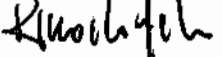
1. Adottare il PUA (Piano urbanistico attuativo - Piano di recupero) di iniziativa privata, come configurato nella proposta presentata dalla società PA.MA. S.r.l. ai sensi della Lrc 16/2004 e dell'art. 162 delle norme di attuazione della Variante al Prg approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC del 14 giugno 2004), riguardante una porzione di territorio che costituisce il primo tratto del Vallone S. Rocco, con le prescrizioni e osservazioni contenute nella allegata relazione istruttoria dell' Ufficio unico per l'accelerazione dell'attuazione dei PUA e dei GPU;
2. Prendere atto della conformità alla disciplina urbanistica come specificata nella allegata relazione istruttoria dell' Ufficio;
3. Dare atto, che ai sensi dell'art.12 del DPR n. 327 del 8 Giugno 2001 la successiva approvazione del PUA in questione comporta dichiarazione di pubblica utilità;
4. Dichiarare l'esclusione del presente PUA dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS ai sensi dell'art. 2, commi 5 e 7 del "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania" approvato con decreto n. 17 del 18.12.2009 in quanto "PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica" e per le valutazioni descritte in premessa;
5. Prevedere fin da ora di conferire, ai sensi dell'art. 26 comma 5 della LRC 16/2004, alla successiva delibera di approvazione del PUA, valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti con le indicazioni e prescrizioni contenute nel provvedimento conclusivo che sarà prodotto dal Servizio edilizia privata.
6. Prevedere inoltre che con la stessa deliberazione di approvazione del piano di recupero si procederà, in subordine, all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste PUA la cui realizzazione sarà a carico del proponente;
7. Incaricare il Dipartimento pianificazione urbanistica di trasmettere il PUA in argomento alla Provincia, per eventuali osservazioni che dovranno essere formulate nel termine perentorio di trenta giorni come previsto all'art.27, comma 3 della Lr n.16 del 22 dicembre 2004 come modificato dall'art.41, comma 7 della Lr n.1 del 30 gennaio 2008;
8. Incaricare la Segreteria della giunta comunale e il Dipartimento urbanistica, di procedere al deposito del PUA in argomento presso i propri uffici per trenta giorni, affinché nei predetti trenta giorni chiunque possa formulare osservazioni o opposizioni;

[Handwritten signature]

9. Incaricare il Dipartimento urbanistica di trasmettere al proponente l'avviso pubblico ai sensi della deliberazione di giunta comunale n. 1761 del 16 dicembre 2008.

Il dirigente dell'Ufficio unico per l'accelerazione dei PUA e dei GPU

Riccardo Festa

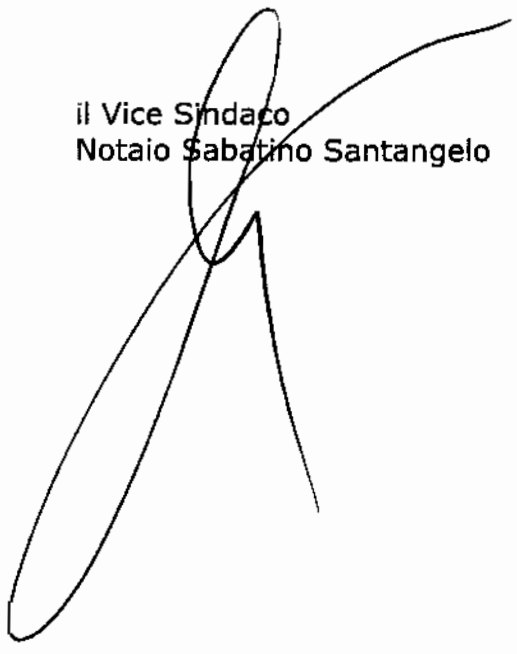


visto il Coordinatore

Giovanni Dispoto

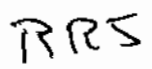


il Vice Sindaco
Notaio Sabatino Santangelo



Letto confermato e sottoscritto:

IL SINDACO



IL SEGRETARIO GENERALE





COMUNE DI NAPOLI

16

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 01 DEL 16/03/2011

Oggetto: Adozione del Piano di recupero di iniziativa privata, denominato "Stralcio Colucci", riguardante un'area ricadente nell'ambito "35 -Vallone S. Rocco", avente valore di permesso di costruire, presentato ai sensi della Lrc 16/2004 dalla PA.MA. S.r.l.

Il Dirigente dell'Ufficio unico per l'accelerazione dei PUA e dei GPU esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico dell'esercizio in corso e di esercizi successivi

Addì, 16/03/2011

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO
arch. Riccardo Festa

Osservazioni del Segretario Generale

17

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dall'ufficio proponente.

Letto il parere di regolarità tecnica, che recita: *"Favorevole. La presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico dell'esercizio in corso e di esercizi successivi"*.

Atteso che con il provvedimento in oggetto si propone, fra l'altro, di adottare, con le prescrizioni e le osservazioni indicate dall'Ufficio, il PUA di iniziativa privata, riguardante una porzione di territorio che costituisce il primo tratto del Vallone S. Rocco, dichiarandone l'esclusione dall'assoggettamento alla procedura di valutazione ambientale strategica.

Preso atto delle dichiarazioni rese nella parte narrativa dalla dirigenza proponente, con sottoscrizione di responsabilità, secondo cui:

- *"la società P.A.M.A. s.r.l. ha presentato [...] una proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) avente valore di permesso a costruire ai sensi dell'art. 26 comma 5 della Lr 16 del 22.12.2004 riguardante una porzione di territorio che costituisce il primo tratto dell'ambito 35 - "Vallone S. Rocco" disciplinato dall'art. 162, punto 7 delle Norme tecniche di attuazione (NtA) della Variante"*;
- *"la proposta di PUA è stata formulata nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito ... ,secondo l'art. 2 delle NtA della Variante che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferite a quote parte di ambito"*;
- *"i contenuti del presente PUA sono stati in fase di redazione coordinati con le scelte più complessive di cui al [...] piano stralcio Colli Aminei"*;
- *"la società P.A.M.A. s.r.l., in qualità di Stazione appaltante dovrà procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di uso pubblico attraverso la procedura di gara ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 32 1° comma lett. g) del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i." e "nel rispetto del D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i., con particolare riferimento alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria"*;
- *"la società proponente, con la convenzione allegata, assume in via diretta la gestione della procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di uso pubblico, nel rispetto del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i., con particolare riferimento alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria."*;
- *"sono stati acquisiti tutti i pareri, propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, richiesti dalle specifiche normative di settore"*;
- *"sono stati inoltre acquisiti [...] i pareri favorevoli dei Servizi comunali interessati, che hanno formulato osservazioni e prescrizioni sulla Proposta definitiva, riportate della Relazione istruttoria allegata al presente provvedimento e che dovranno essere rispettata nelle successive fasi di progettazione"*;
- *in materia di assoggettamento alla procedura di valutazione ambientale strategica sussistono "le condizioni di esclusione, di cui al [...] art. 2 del Regolamento, con particolare riferimento al punto c) del comma 5 che comprende «i PUA di riqualificazione urbanistica e/o architettonica, così come stabiliti per norma o in previsione dello strumento urbanistico comunale»"*;
- *"la proposta di PUA risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente e che le elaborazioni del piano di recupero sono conformi alle prescrizioni della deliberazione regionali n. 834 del 11 maggio 2007, riguardante gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione generale e attuativi"*.

Ricordato che:

- l'art. 27, comma 2, della L.R. 16/2004, nel disciplinare il procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi, prevede che *"Il Pua è adottato dalla giunta comunale."*;

SI

VISTO:
Il Sindaco
P.P.S.

IL SEGRETARIO GENERALE
M.

- l'art. 26, comma 3, della L. 16/2004 prevede che *"L'approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc"*;
- l'efficacia dei piani urbanistici attuativi consegue solo all'esito della procedura di cui all'art. 27, comma 3 e seguenti, della L. R. 16/2004.

Ricordato che rientra nella facoltà dell'Amministrazione trasferire al privato, che nella fattispecie agirebbe quale mandatario, l'espletamento della procedura di gara e che lo strumento negoziale (allegato alla proposta) disciplina i rapporti tra la P.A. e il privato al quale viene conferito mandato per l'individuazione del soggetto che realizzerà le opere di urbanizzazione. Si evidenzia che al riguardo va applicata la disciplina codicistica dei contratti pubblici, tenuto conto che la Corte di Giustizia Europea riconduce *"all'appalto pubblico dei lavori"* la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, fermo restando i poteri di sorveglianza, controllo e direzione che rimangono in capo all'Amministrazione

Richiamato, a tale proposito, quanto rappresentato dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, con determinazione n. 7/2009, laddove si precisa che il Codice dei Contratti individua *"l'esecutore delle opere a scomputo quale diretto destinatario [...] della normativa sulle gare pubbliche. [...] Il privato, in qualità, di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'Amministrazione e che, tra l'altro, comportano [...] la possibilità di chiedere al privato informazioni circa le modalità di svolgimento della gara d'appalto. [...] Non si ritiene ammissibile la partecipazione alla gara del titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo [...] per evidenti ragioni di conflitto di interesse fra il ruolo di stazione appaltante e di concorrente alla gara, né si ritiene ammissibile una partecipazione indiretta attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale."*

Ove il valore delle opere di urbanizzazione sia inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 28 del D. Lgs. 163/2006, trova applicazione la norma dettata dall'art. 122, comma 8, del D. Lgs. 163/2006, nell'intesa che la selezione ad evidenza pubblica, che l'ente ritiene di demandare al soggetto proponente, assicuri il rispetto dei principi di trasparenza, di concorrenzialità, di non discriminazione e di proporzionalità e tenga conto delle recenti disposizioni in materia antimafia di cui alla legge 13.8.2010, n. 136 sulla tracciabilità dei flussi finanziari.

Richiamati:

- in merito al punto 4 del dispositivo (laddove si dichiara l'esclusione della variante dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS):
 - il comma 5 dell'art. 2 del "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", approvato con D.P.G.R.C. n. 17/2009, in cui sono elencati i casi di esclusione dall'assoggettamento a VAS;
 - il comma 7 del citato art. 2, in cui si stabilisce che: *"Per i piani e programmi di cui ai commi 4 e 5, in generale per le attività pianificatorie e i programmi non sottoposti al processo di VAS, le amministrazioni procedenti valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e lo dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano o programma o di loro varianti. E' fatta salva la facoltà delle amministrazioni procedenti di avviare, con adeguata motivazione, la verifica di assoggettabilità anche in ipotesi di esclusione."*;
- in merito al punto 5 del dispositivo (laddove si prevede di conferire, sin d'ora, alla successiva deliberazione di approvazione del PUA, valore di permesso di costruire):
 - il comma 5 dell'art. 26 della L.R. 16/2004, in cui si dispone che *"La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei Pua valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico di cui all'articolo 41. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi."*

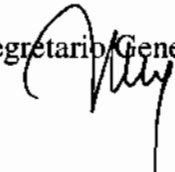
VISTO:
S.L. Il Sindaco
RRS

18
3A

Preso atto che il dirigente dell'Ufficio proponente ha attestato, con sottoscrizione di responsabilità, che "[...] in considerazione dei succitati pareri favorevoli degli Enti e Servizi Comunali, non appaiono elementi ostativi all'adozione del PUA in questione [...]", nonché la "[...] conformità del piano alla disciplina urbanistica generale", si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dal dirigente che sottoscrive la proposta, con particolare riguardo alla correttezza e completezza dell'istruttoria, alla conformità della proposta stessa alla specifica normativa di settore, nonché alla congruità e coerenza delle scelte rispetto agli atti di pianificazione urbanistica generale dell'Ente.

Resta nelle valutazioni dirigenziali verificare la conformità del provvedimento in esame alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica – edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Il Segretario Generale

 25-3-11

RETO:
Il Sindaco
RRTS

20

Deliberazione di G.C. n. 368 del 25/3/2011 composta da n. 20 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante di essa, come descritti in narrativa.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il..... e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D Lgs.267/2000).

15 100 2011
Il Funzionario Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000

Addi 27/04/2011

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

Dot R Feste

Ma
Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro

per le procedure attuative.

Addi 27/04/2011

IL SEGRETARIO GENERALE

Attestazione di compiuta pubblicazione:

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. 20 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 25/3/2011

divenuta esecutiva in data 27/4/2011 (1),

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti in narrativa

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1),

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario responsabile

(1) Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti
(2) La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione