



COMUNE DI NAPOLI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE ESECUTIVA
ALTEZZE PRECENZE FORMULAZIONE
ASSESSORATO VILLE SINDACO

ESECUZIONE IMMEDIALE Proposta di delibera p.d. n. 05 del 27/10/2002

Categoria Classe Fascicolo

Annotazioni

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 6868

OGGETTO:

Adozione della variante al piano di lottizzazione convenzionato ricadente nel comprensorio del centro direzionale di Napoli, approvato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 562 del 16 luglio 2002, come configurato nella proposta presentata dalla società Garcos s.r.l.

Il giorno 9/11/02 nella residenza Comunale convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta Comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 16 Amministratori in carica:

SINDACO:

Rosa IERVOLINO RUSSO

P

ASSESSORI:

SABATINO SANTANGELO

P

FERDINANDO DIMEZZA

P

DOLORES FELEPPA MADARO

P

GIORGIO NUGNES

P

BRUNO TERRACCIANO

P

GIUSEPPE GAMBALE

P

FELICE LAUDADIO

P

NICOLA ODDATTI

P

ENRICO CARDILLO

P

ELISABETTA GAMBARDELLA

P

ALFREDO PONTICELLI

P

GENNARO NASTI

P

GENNARO MOLA

P

GIULIO RICCIO

P

DONATA RIZZO D'ABUNDO

P

VALERIA VALENTE

P

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 Dott. Sabatino Santangelo

Partecipa il Segretario del Comune Dott. Angelo Perla

IL PRESIDENTE

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

Il presidente

La giunta su relazione e proposta del Vice Sindaco

Premesso che con delibera di consiglio comunale di Napoli n. 53 del 12 marzo 2001 e successivo decreto del Presidente della giunta della regione Campania n. 562 del 16 luglio 2002 è stato approvato il piano di lottizzazione convenzionato ricadente nel comprensorio del centro direzionale di Napoli, proposto dai signori Giuliana e Amore per la realizzazione di cinque blocchi edilizi per una volumetria complessiva di 26.806,74 mc, destinato prevalentemente a funzione terziaria, nonché ad opere di sistemazione esterna, spazi e attrezzature a "verde pubblico" e un'autorimessa pubblica interrata;

che successivamente la società Garcos srl ha acquisito il complesso immobiliare di proprietà dei sigg. Giuliana e Amore;

che nel tempo trascorso tra l'approvazione del piano di lottizzazione ed il cambio di proprietà è intervenuta l'approvazione della variante al Prg con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323/2004 pubblicata sul Burc n. 29 del 14 giugno 2004, che ha modificato, tra l'altro, la precedente disciplina urbanistica relativa all'area in questione.

che in data 5 agosto 2005 con prot 1582 dip. la soc. Garcos srl ha presentato una prima proposta di variante al piano in oggetto e che a seguito delle indicazioni fornite dallo scrivente servizio in fase pre-istruttoria, la stessa ha presentato in data 12 luglio 2006 prot. n. 816/M la definitiva proposta di variante al piano in argomento, integrata successivamente con ulteriori elaborati.

Considerato che la *Variante* prevede all'art. 135 che l'ambito individuato nella scheda n. 63 comprende il Centro Direzionale come definito nelle varianti al Prg, approvate con Dpr 1312 del 7 dicembre 1971, e con Dpap n. 4 12 luglio 1985 con esclusione dei quartieri Luzzatti e Ascarelli.

che in particolare l'area interessata dagli interventi previsti dal piano di lottizzazione è assoggettata alla disciplina urbanistica della sottozona Bb – Espansione recente di cui all'art. 33 delle norme tecniche di attuazione della variante stessa;

che l'area d'intervento ricade altresì all'interno dell'area contrassegnata con il numero 3

3

rientrante nell'ambito 10– Centro direzionale le cui trasformazioni sono disciplinate dall'art. 135 delle Nta.

Che in particolare la proposta di variante pervenuta in data 12 luglio 2006 prot. 816/M riguarda il cambiamento di destinazione d'uso dell'edificio da attività terziarie a residenze specialistiche e una riduzione degli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Considerato altresì che la richiesta di variante da parte della società Gafcos srl nasce "dall'interesse manifestato dall'Università degli studi Parthenope ad acquisire il complesso per destinarlo a residenza per studenti", espressa dal lottizzante nella relazione illustrativa che accompagna la proposta di piano in argomento;

che tale proposta di variante è stata oggetto di istruttoria da parte del competente servizio pianificazione esecutiva aree recente formazione;

che la disciplina urbanistica vigente prevede all'art. 135 comma 4: "Nell'area contrassegnata con il n.3, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano urbanistico esecutivo, con un indice pari a 4,5 mc/mq da applicare al lotto d'intervento. Unitamente allo strumento urbanistico esecutivo è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui all'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968."

che per quanto concerne la destinazione d'uso, la normativa d'ambito rimanda alla normativa della sottozona Bb che nel caso di specie prevede, al comma 4 dell'art.33 che "*le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21*" tra le quali sono comprese –come si è detto- le abitazioni specialistiche e collettive,

che in conseguenza di quanto sopra riportato, la variazione di destinazione d'uso proposta, da terziario ad abitazioni specialistiche e collettive, è conforme alla normativa vigente;

che la proposta di variante prevede una volumetria complessiva di mc. 25. 817.73 e una superficie di 2.590 mq a parcheggi pertinenziali, coerentemente con quanto previsto dalla normativa vigente;

IL SEGRETARIO GENERALE

che rispetto al piano approvato la nuova proposta in argomento conferma le caratteristiche generali dei fabbricati sia in merito al loro posizionamento che in merito agli aspetti dimensionali generali;

che relativamente alla quantità di attrezzature pubbliche di quartiere da realizzare e cedere all'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 3 del Dm 1444/68, dell'art. 135, comma 4, delle Nta e della Lr 14/1982, le residenze universitarie sono assimilabili a "residenze collettive o specialistiche" e quindi la superficie da destinare a standard urbanistico è quella richiesta per le residenze, per una dotazione minima standard pari a mq 5.164 ;

che la variante di piano in argomento destina a standard pubblico una superficie complessiva pari a mq 4.754;

che tale superficie risulta minore di mq. 410 rispetto alla superficie minima da destinarsi a standard pari a mq 5.164;

che pertanto la soc. Garcos propone la monetizzazione della parte residua da cedere a standard, pari a mq. 410.

Considerato che nella disposizione dirigenziale n. 73 del 31 ottobre 2006 relativa a interventi in sottozona Bb *Criteri a cui è improntata l'attività istruttoria del dipartimento urbanistica nell'esame delle proposte di intervento*, al punto 3.3 "Realizzazione e cessione delle attrezzature di quartiere ex Dm 1444/68" viene previsto tra l'altro che - nell'eventualità che la collocazione delle attrezzature dentro il comparto non appaia conveniente e che si concordi circa l'impossibilità di reperire all'esterno del comparto aree idonee a tale scopo è consentita, in alternativa, la monetizzazione 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 , nei termini sopra specificati -.

Ritenuto, pertanto - anche in considerazione dell'esiguità della ridotta dimensione dell'area da cedere pari a mq 410 – di poter accogliere la proposta della monetizzazione sia del valore di acquisizione dell'area dovuta sia della realizzazione delle relative opere per un importo stimato dal proponente di € 124.172,60.

4
IL SEGRETARIO GENERALE

5

Considerato ancora che le variazioni proposte dalla Garcos Srl relative al piano, per quanto sopra ricordato, sono conformi alla disciplina urbanistica vigente, approvata con Dpgrc n. 323 del 11 giugno 2004 con riferimento alle consistenze volumetriche previste, alle nuove utilizzazioni e alle quantità di standard urbanistici da cedere all'amministrazione comunale.

Che, ai sensi del comma 11 della delibera di Giunta Regionale n. 635 del 21/4/ 2005, sono stati conseguiti i pareri di merito allegati alla presente:

- parere favorevole della ASL, rilasciato in data 28 luglio 2006 prot. 7369;
- parere dell'Autorità di Bacino nord occidentale, rilasciato con nota prot. 1844 del 22 giugno 2006;
- parere favorevole del servizio ambiente relativamente alla relazione di impatto acustico prodotta dal proponente, rilasciato in data 22 maggio 2006 prot. 1275;
- parere favorevole del settore provinciale del Genio Civile, rilasciato in data 21 settembre 2006 n rep. 27.

Valutato che la variante al piano di lottizzazione in argomento è pertanto conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Atteso che sulla base dei motivi esposti e in considerazione dei pareri acquisiti non appaiono elementi ostativi all'adozione della variante del piano di lottizzazione in questione come configurato nella proposta presentata dalla società Garcos s.r.l., con le osservazioni e le prescrizioni contenute nella relazione istruttoria allegata;

Preso atto dei pareri favorevoli citati in precedenza.

Vista la legge regionale della Campania n. 16 del 22 dicembre 2004 recante le "norme sul governo del territorio";

visti in particolare l'art. 26 comma 2 lettera a) che espressamente ricomprende tra i piani urbanistici attuativi i piani particolareggiati di cui alla legge 17 agosto 1942, n.1150 e l'art. 27, commi 2 e 5, secondo i quali il Piano urbanistico attuativo è "adottato dalla giunta comunale e la successiva approvazione è di competenza della giunta comunale":

SEGRETARIO GENERALE

Vista la legge 1150 del 1942;

Visto il D.Lgs n. 267 del 2000;

Vista la disposizione dirigenziale n.73 del 3/10/2006;

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati .

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese, sono veri e fondati e quindi redatti dal dirigente del Servizio sotto la propria responsabilità tecnica per cui, sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui appresso sottoscrive.

Il dirigente

Arch. Mario Moraca

"Con voti unanimi" DELIBERA

- 1) adottare la variante al piano di lottizzazione nel comprensorio del centro direzionale di Napoli di cui all'ambito 10 della Variante - approvato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 562 del 16 luglio 2002 - come configurato nella proposta di variante presentata dalla società Garcos s.r.l. prot. n.816/M del 12 luglio 2006 ,con le osservazioni e le prescrizioni contenute nella relazione istruttoria del Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.
- 2) incaricare il Dipartimento pianificazione urbanistica di trasmettere il ptesente piano alla Provincia, per eventuali osservazioni.
- 3) incaricare la Segreteria della giunta comunale e il Dipartimento urbanistica, di procedere al deposito del presente piano presso i propri uffici per trenta giorni, affinché nei predetti trenta giorni chiunque possa formulare osservazioni o opposizioni.

L SEGRETARIO GENERALE 6

- 4) incaricare il Dipartimento urbanistica di procedere alla pubblicazione dell'avviso di deposito su due quotidiani a diffusione regionale.

Elenco allegati composti da n..783... pagine, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. Relazione istruttoria del servizio Pianificazione esecutiva arpe di recente formazione
2. parere rilasciato dalla ASL, in data 28 luglio 2006 prot. 7369
3. parere rilasciato dalla Autorità di Bacino nord occidentale in data 22 giugno 2006 prot. 1844
4. parere rilasciato dal servizio ambiente in data 22 maggio 2006 prot. 1275
5. parere rilasciato dal settore provinciale del Genio Civile in data 21 settembre 2006 rep. 27
6. copia dei titoli di proprietà
7. bozza di convenzione con allegata perizia di stime del valore delle aree da cedere e dei costi di costruzione delle opere di urbanizzazione di cui al Dm. 1444/68
8. relazione notarile relativa agli atti di compravendita
9. relazione notarile integrativa (prot. 1074/M del 19/10/2006)
10. piano particolare, visure catastali e mappa catastale
11. relazione tecnica sulle incongruenze rilevate tra le superfici catastali e quelle di rilievo
12. R.1 relazione
13. R.2 relazione geologica con tavola allegata
14. relazione indagini geognostiche
15. R.2.1 carta geolitologica. Geomorfologia della stabilità e idrogeologica
16. carta della microzonazione in prospettiva sismica
17. relazione geologica redatta ai sensi della OPCM 3274/03 e Dm infrastrutture del 14/9/05

7
IL SEGRETARIO GENERALE

18. relazione in merito ad eventuali fenomeni di liquefazione
19. R.3 relazione idraulica
20. R.4 relazione di impatto acustico
21. verbale prot. 2456 del 14 dicembre 2005 di ispezione dei luoghi oggetto del piano di lottizzazione
22. certificazione della ASL di avvenuta bonifica n. 673 del 15 dicembre 2005
23. P.1 stralcio di Prg e indicazione dell'area
24. P.2 stato di fatto – planimetria
25. P 2.1 planimetria con sovrapposizione stato di fatto/mappa catastale
26. P 2.2 planimetria con sovrapposizione progetto/catastale
27. P.3 progetto – planovolumetrico
28. P.4 planimetria allacciamenti a servizi pubblici
29. U1.CA.1 disciplinare settore architettura
30. U1.CA.2 computo settore architettura
31. U1.C1 capitolato
32. U1.C1 computo metrico
33. A.0.3 pianta a q. 14.35 1° livello
34. A.0.4 pianta a q. 17.50 2° livello
35. A.0.5 pianta a q. 20.65 3° livello
36. A..0.5 pianta a q. 20.65 4° livello
37. A.0.7 pianta a quota 26.95 5° livello
38. A.1.1 sezioni T1-T2 prospetto ovest lungo via Marino di Caramanico
39. relazione descrittiva architettonica
40. U1.A1 pianta q. 6.35 parcheggio pubblico interrato
41. U1.A2 pianta q. 10.40/10.80 . livello corte
42. U1.A3 sezioni
43. U1. A4 particolari pavimentazione corte interna
44. U1.IA.R impianto antincendio- relazione
45. U1.IR impianti – relazione
46. U1.IA.1 impianto antincendio – pianta q. 6.35 – parcheggio pubblico interrato
47. U1.IE.1 impianto di illuminazione – pianta q. 6.35 – parcheggio pubblico interrato
48. U1.IE.2 impianto di illuminazione – pianta q. 10.40/10.80 – livello corte
49. U1.IE.3 quadri elettrici- schemi unifilari

IL SEGRETARIO GENERALE

50. U1.II.1 impianto idrico pianta q. 6.35 - parcheggio pubblico interrato-adduzione e scarichi
51. U1.II.2 impianto idrico - impianto fontana pubblica
52. U1.S.R relazione dei calcoli preliminari
53. U1.S.1 pianta fondazioni
54. U1.S.2 carpenteria primo impalcato

Il Dirigente

Arch. Mario Moraca

Visto

Il Coordinatore

Arch. Roberto Gianni

Il Vice Sindaco

Dott. Sabatino Santangelo

IL SEGRETARIO GENERALE

10

Segue deliberazione di Giunta Comunale n.4868 del 09.11.2006

La Giunta,

Letto il parere di regolarità tecnica ;

Lette e fatte proprie le osservazioni del Segretario Generale;

Con voti UNANIMI approva la proposta precisando che in sede di gestione il dirigente tecnico dovrà presentare una dichiarazione di congruità relativamente al valore di acquisizione dell'area e alla spesa per la realizzazione delle relative opere.

LA GIUNTA

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata

Con voti UNANIMI

DELIBERA

di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni.
Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

R R S

IL SEGRETARIO GENERALE



M



C O M U N E D I N A P O L I

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.65..... DEL 27.10.2006, AVENTE AD OGGETTO:

Adozione della variante al piano di lottizzazione convenzionato ricadente nel comprensorio del centro direzionale di Napoli, approvato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 562 del 16 luglio 2002, come configurato nella proposta presentata dalla società Garcos s.r.l..

Il Dirigente del servizio arch. Mario Moraca 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.

Dal presente atto non deriva impegno di spesa o diminuzione di entrata anche con riferimento agli esercizi successivi.

Addì 27/10/06

IL DIRIGENTE

12

SCHEMA PROT. N. 05 DEL 27.10.2006 DIPARTIMENTO AUTONOMO PIANIFICAZIONI URBANISTICA

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica del Servizio proponente.

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole con la precisazione che " dal presente atto non deriva impegno di spesa o diminuzione di entrata anche con riferimento agli esercizi successivi".

Lette le motivazioni indicate nella parte narrativa della proposta con le attestazioni di responsabilità sottoscritte dal dirigente dove si evince che :

[...] la Variante prevede all'art. 135 che l'ambito individuato nella scheda n. 63 comprende il Centro Direzionale come definito nelle varianti al Prg. approvate con Dpr 1312 del 7 dicembre 1971 , e con [...] con esclusione dei quartieri Luzzatti e Ascarelli .

[...] la richiesta di variante da parte della società Garcos srl nasce dall'interesse manifestato dall'Università degli studi parthenope ad acquisire il complesso per destinarlo a residenza per gli studenti, espressa dal lottizzante nella relazione illustrativa che accompagna la proposta di piano in argomento ;

[...] la variazione di destinazione d'uso proposta , da terziario ad abitazioni specialistiche e collettive , è conforme alla normativa vigente ;

[...] di accogliere la posta della monetizzazione sia del valore di acquisizione dell'area dovuta sia della realizzazione delle relative opere per un importo stimato dal proponente di € 124.172,60

Per tale ultimo punto si ritiene che vada espresso un giudizio di congruità.

Visti, altresì, gli artt. 24 : 26 e 27 della legge regionale n. 16 del 22.12.2004.

Considerato che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dal Dirigente che sottoscrive la proposta .

Atteso che nella parte dispositiva sono previsti gli adempimenti di cui all' art. 27 della citata legge regionale .

Null'altro si osserva.

parere favorevole 2006 adozione variante piano di lottizzazione

3/ vi/06

IL SEGRETARIO GENERALE



"RRS"

Deliberazione di G. C. n. 4868 del 9-11-06 composta da n. 13 pagine progressivamente numerate nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 483 separatamente numerate

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 17/11/06 e vi rimane 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).

Il Funzionario Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

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 *Così. Richiede al fine di procedere alle osservazioni del tipo finale e alle precisazioni di cui alle due norme delle finalità*

Addi

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

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

Arch. R. Giromoni
Arch. M. Moretti
Consigl. Dir. Ref. finale

per le procedure attuative.

Addi

IL SEGRETARIO GENERALE

Attestazione di compiuta pubblicazione:

Attestazione di conformità
Vita ordinaria e regolare con le citazioni dei casi, vero per le norme
applicate della presente deliberazione!

La presente copia composta da n. 13 pagine
progressivamente numerate è conforme all'originale della
deliberazione di Città Comunale n. 4868 del
9.11.06

divenuta esecutiva in data 11.11.06

Gli allegati o eventuali parti integrante, composta da n. 483 pagine separatamente numerate

sono rilasciate con la conformità improntata alla
presente atti

sono visionabili e originale presso l'archivio in cui
sono depositati ... (2)

Il Funzionario responsabile

(1) Barnare solo le casse false ipotesi ricorrenza
(2) La Segretario di ... mi indica l'archivio presso cui gli
atti sono depositati al momento della richiesta di visione