



COMUNE DI NAPOLI

dipartimento pianificazione urbanistica
Ufficio Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei
Piani Urbanistici Attuativi e dei Grandi Progetti Urbani

**Relazione istruttoria
sulla proposta di piano di recupero
su un'area ricadente nell'ambito 35 - *Vallone S. Rocco*
nel quartiere di Stella-S. Carlo all'Arena
presentato dalla soc. PA.MA s.r.l.**



Napoli, marzo 2011

Comune di Napoli
Assessorato all'urbanistica

Dipartimento autonomo pianificazione urbanistica: coordinatore arch. Giovanni Dispoto

Ufficio Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Grandi Progetti Urbani : dirigente arch. Riccardo Festa

Gruppo di lavoro:

arch. Riccardo Festa, dirigente dell'Ufficio Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei PUA
Imma Sbrescia: istruttore tecnico

Napoli, Marzo 2011

Relazione istruttoria

Indice

- 1. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO**
 - 1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA PROPOSTA DI PIANO
 - 1.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E CENNI STORICI RELATIVI ALL'AREA DI INTERVENTO
Consistenza e caratteri tipo-morfologici degli immobili esistenti.
 - 1.3 SINTESI DELLA PROPOSTA DI PIANO PRESENTATA
 - Area tematica 1 – Residenza*
 - Area tematica 2 – Parco agricolo*
 - Area tematica 3 – Parco sportivo*
 - Dimensionamento del piano*
 - Ulteriori contenuti del piano*
 - Previsione di massima dell'importo dei lavori*
- 2. PROCEDURA ATTIVATA**
 - 2.1 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO
 - Completezza degli elaborati presentati*
 - Conformità alla disciplina urbanistica vigente*
 - Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali*
 - Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alla normativa di settore*
 - Schema di convenzione*
- 3. CONCLUSIONI**

Allegati



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento Autonomo di Pianificazione Urbanistica

Ufficio Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Grandi Progetti Urbani

RELAZIONE ISTRUTTORIA SULLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DI RECUPERO - PRESENTATO DALLA SOCIETÀ PA.MA. S.R.L., AI SENSI DELLA LR 16 DEL 22.12.2004 RIGUARDANTE UN'AREA RICADENTE NELL'AMBITO 35 – VALLONE S. ROCCO – DELLA VARIANTE AL PRG, DENOMINATO STRALCIO COLUCCI.

1. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO

La società PA.MA. S.r.l., con sede legale in Napoli alla Via dei Mille 40, in qualità di soggetto proponente - giusta procura dei proprietari eredi Colucci – presenta, 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 avente valore di permesso a costruire ai sensi dell'art.26 comma 5 della Lr 16 del 22.12.2004.

In tale occasione la società PA.MA. chiede che sia sottoposta a valutazione la documentazione prevista per la Fase 2 di cui al “*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*“, approvato dal Dipartimento Pianificazione Urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008.

L'area interessata dal Piano ricade nel territorio del Comune di Napoli all'interno del quartiere Stella – S.Carlo all'Arena e risulta censita al N.C.T. di Napoli al Foglio 52 con le particelle 44,45,46,47,48,49,50,51,52 e 263, di consistenza complessiva pari a mq 32.760, oltre ad un tratto di viabilità esistente di mq 1.080, per un totale di mq. 33.840.

Al Nuovo Catasto Urbano l'area viene riportata al foglio 18 con particelle 26, 57 e 60 in categoria D/4 e foglio 18, particella A, cat. B/7.

L'area occupa una porzione di territorio che costituisce il primo tratto del Vallone S. Rocco, tratto che si sviluppa da via T. De Amicis a via Vecchia S. Rocco, inserito in un ambiente fortemente antropizzato, soprattutto a sud-in corrispondenza del quartiere dei Colli Aminei, caratterizzato dalla presenza delle principali strutture ospedaliere a scala regionale.

1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA PROPOSTA DI PIANO

L' area del Vallone S.Rocco costituisce una delle fondamentali componenti del paesaggio collinare napoletano, integrandosi nel più ampio sistema degli spazi verdi, individuato dal perimetro del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli e configurandosi come un elemento cruciale per la continuità delle aree non urbanizzate presenti in città.

La struttura urbana del territorio, in cui si colloca l'area oggetto della proposta di piano, può essere letta come il prolungamento del centro urbano che si apre radialmente in direzione nord per accogliere al suo interno le propaggini del sistema collinare (Camaldoli, Scudillo, Capodimonte).

Il sistema, nel suo complesso, risulta di cerniera tra il centro storico e il raggruppamento di quartieri (Chiaiano, Marianella, Miano, Scampia, Secondigliano, San Pietro a Patierno) la cui struttura urbanistica partecipa al sistema territoriale settentrionale dell'area sovracomunale.

Per la sua particolare posizione, il territorio in esame presenta caratteri urbani che si modificano rapidamente procedendo dall'uno all'altro dei due termini estremi, caratteri che si identificano con le parti più antiche del territorio comunale di Napoli (il centro storico e le aree collinari seminaturali o coltivate) e contemporaneamente con l'edilizia di recente formazione, connotata in molti casi da carattere speculativo.

Più precisamente, i tessuti urbani di recente formazione presenti sul territorio sono caratterizzati da diversi gradi di densità e da differenti morfologie e qualità delle componenti. In generale, presentano in gran parte: un'organizzazione frammentata, con parziali e labili connessioni con il tessuto urbano preesistente; lotti ineditati e spazi agricoli di diversa estensione; un'inadeguata organizzazione degli spazi pubblici e ad uso pubblico, nonché una diffusa carenza di qualità del tessuto connettivo. La condizione di incompiutezza di tali tessuti, la carente organizzazione del sistema degli spazi pubblici o ad uso pubblico, l'accentuata eterogeneità dei caratteri tipomorfologici e funzionali concorrono ad impoverire il paesaggio urbano di questa porzione di territorio.

Questo primo tratto del Vallone S. Rocco si configura come una parte estremamente rappresentativa delle questioni territoriali che riguardano l'interno ambito e che devono essere trattate in sede di pianificazione attuativa, trattandosi di una parte che, dal punto di vista della tipologia degli spazi e delle funzioni presenti, sollecita il tema cruciale della "valorizzazione integrata", cioè di una valorizzazione in cui il risanamento ambientale, la realizzazione di attrezzature all'aperto, la riqualificazione delle parti insediate siano azioni interconnesse e capaci di produrre relazioni tra le diverse aree.

Nello specifico, l'area oggetto della presente proposta di piano - sub-ambito Colucci – che si colloca a ridosso dell'abitato dei Colli Aminei, raggiungibile dalla Via Nicolardi e dal Viale Colli Aminei, servito dalla linea 1 della metropolitana e dalla realizzanda linea 9, prossimo all'insediamento ospedaliero del II Policlinico e del Cardarelli, contiguo a strutture per l'istruzione media superiore, occupa una posizione strategica del primo tratto del vallone, configurandosi, inoltre come una sorta di "porta di accesso" verso l'area interna del parco, a più alto valore naturalistico. Lo stralcio è caratterizzato al suo interno dalla presenza sia di zone naturali che costruite, il che contribuisce a connotarlo come un'area "soglia" o "filtro" tra il paesaggio antropizzato e quello rurale.

1.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E CENNI STORICI RELATIVI ALL'AREA DI INTERVENTO

Lo stralcio interessato dalla presente proposta di piano si estende su di un' area di mq 32.760, limitata dalle proprietà Angela Colucci D'amato, S.n.c. Del Salvatore, Lupoli Giuseppe e Filomena, e dalla Via Cupa degli Orefici allo Scudillo.

Con riferimento all'elaborato B.02 del PUA, l'ingresso principale all'area oggetto del presente piano è costituito da un viale posto quasi ortogonalmente alla strada che conduce all'edificio principale, corpo A.. Verso nord, mediante viabilità interna, si raggiunge il secondo corpo di

fabbrica insistente sull'area, corpo B, ubicato su terreno scosceso ed accessibile dal fronte sud est al piano terra.

Ad est del corpo A è ubicato il corpo di fabbrica C, denominato "chalet".

A valle dell'edificio A, attraverso scale e percorso pedonale, si accede ad un'area posta a quota più bassa accessibile anche dalla via Cupa Orefici, su cui insistono due piccoli corpi di fabbrica – i corpi "D1 e D2" -, ad uso deposito e/o locali tecnici.

Allo stato attuale l'area risulta parzialmente abbandonata, a causa della dismissione dei manufatti della ex clinica Colucci.

Originariamente l'edificio principale, destinato a residenza, era la "Villa Caccuri-Orefice", villa suburbana di villeggiatura con casino di caccia. Successivamente il complesso viene riconvertito a casa di cura – Clinica Colucci.

I diversi corpi di fabbrica, alcuni dei quali di pregio architettonico, presentano livelli differenti di deterioramento, alcuni hanno conservato i caratteri e l'impianto originari, altri risultano completamente trasformati.

Gli spazi aperti, al contorno dei manufatti, aree pavimentate ed aree a verde, presentano anch'essi elementi di degrado; tuttavia, lo stato della vegetazione è caratterizzato dalla sostanziale conservazione degli impianti originari.

Il lotto è dotato di tre accessi da Via Cupa degli Orefici allo Scudillo.

In merito alla villa, dal punto di vista della formazione e della trasformazione storica, già dalla carta topografica ed idrografica dell'Ufficio Topografico del 1817 – 1819, sono individuabili sia il corpo dell'edificio principale identificato come "Villa Cuccari" o "Caropresa" (elaborato B.06 del PUA) che il piccolo chalet. La villa e le sue pertinenze risultano individuabili anche nelle mappe del Catasto terreni del Comune di Napoli del 1876 – S.Carlo all'Arena (Fig. 18) e nella Planimetria del nuovo Piano del Risanamento ed ampliamento del 1911.

Nella foto aerea IGM dell'anno 1929 si individuano, al contorno dell'edificio principale A, sia il corpo B che il piccolo chalet, oltre ai due piccoli corpi D1 e D2 a valle dell'area.

Ad ovest dei manufatti "D" è presente inoltre un piccolo volume tecnico che costituisce la cabina elettrica a servizio dell'insediamento.

Le stratificazioni che si sono succedute nel tempo sono state ricostruite sulla base del confronto, dal 1929 ad oggi, delle foto aeree IGM .

Consistenza e caratteri tipo-morfologici degli immobili esistenti.

La consistenza degli immobili viene riportata nella tabella che segue (con riferimento agli elaborati B.02 e B.06 allegati al PUA).

edificio	Superficie coperta (mq)	Volume Vft* (mc)
A (di pregio)	1.100,00	12.393,70
A1	191,50	2.343,16
B	532,00	6.355,70
C (di pregio)	130,00	1.556,00

D1	63,00	283,00
D2	67,00	306,00
TOTALE	2.083,50	23247,56

* volume fuori terra

L'edificio di pregio indicato con la lettera "A", presente nelle cartografie storiche (villa Caccuri-Orefice), pur conservando l'impianto originario, ha subito diverse trasformazioni nel corso del tempo, soprattutto in relazione alla sua sopravvenuta destinazione d'uso (Clinica Colucci); trasformazioni documentate, da Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata con Disposizione Dirigenziale n° 294 del 06.07.2009.

A partire dai primi anni 20 dello scorso secolo, sino a pochi anni fa, il corpo A era adibito ad edificio principale di un più vasto complesso edilizio di proprietà del prof. Generoso Colucci e dei suoi eredi; poi, quale struttura sanitaria assistenziale per persone affette da malattie neuropsichiatriche.

Per esigenze funzionali della "Clinica" sono state effettuate profonde alterazioni delle aperture e delle finestre.

La parte di edificio indicata con la lettera A1 costituisce l'intera ala del corpo A che ha subito le trasformazioni più radicali; la recente fattura del corpo di fabbrica A1 rispetto al manufatto principale è chiaramente denunciata dai suoi contrastanti caratteri estetico-architettonici, oltre che dal raffronto tra le foto IGM del 1929 e 1943.

Il completamento del terzo livello del corpo A ed il corpo A1 risalgono ad interventi più recenti, tra gli anni 40 e 50 del secolo scorso, come documentato dalla foto aerea IGM del 1956, nella quale appaiono per la prima volta.

Le trasformazioni risultano documentate dalla Concessione Edilizia in sanatoria di cui sopra (rilasciata con Disposizione Dirigenziale n° 294 del 06.07.2009).

L'impianto originario della villa è una tipica corte aperta pressochè quadrata con un'appendice di prolungamento lungo il lato nord.

L'ala prospiciente verso ovest, una parte dell'ala nord ed il braccio centrale, sono sicuramente di più antico impianto, anche se queste ultime due si presentano molto manomesse e rimaneggiate, soprattutto a livello altimetrico; l'unica infatti che conserva la configurazione planimetrica ed altimetrica originaria è l'ala ovest, su tre livelli degradanti a formare ampi terrazzi che guardano a sud.

L'edificio indicato con la lettera B, anch'esso presente nelle cartografie storiche come facente parte del complesso della villa, è stato completamente ristrutturato negli anni 80 con regolare licenza edilizia n° 13 del 1980 e successiva variante e proroga, con concessione edilizia n° 7 del 1982.

Oggi l'edificio presenta una tipologia strutturale mista in muratura e cemento armato.

Attualmente, esso si presenta ubicato a cavallo di un salto di quota di ca 3÷4 mt e per tali motivi si compone di un primo corpo sulla parte più alta del terreno, composto da un piano terra e due livelli superiori; un secondo corpo prosegue nella parte più bassa con un piano completamente interrato su tre lati e semiaperto sul quarto; proseguendo, alla quota più bassa del lotto, si sviluppa un altro corpo di due piani che si aggrega al corpo principale quasi a formarne una "T" capovolta.

L'edificio indicato con la lettera "C", facente parte del complesso residenziale della villa e denominato "chalet", è forse l'unico storicamente determinato che ha maggiormente conservato i

caratteri originari, benché, al piano terra, alcuni vani risultino manomessi dall'inserimento di verande realizzate di recente.

I manufatti indicati con le lettere D1 e D2 sono piccoli volumi a servizio del compendio, probabilmente nati come pertinenze agricole, ed adibite con il passare del tempo a diverse funzioni.

Il corpo individuato con la lettera "E" è costituito da una cabina di trasformazione ENEL; in quanto volume strettamente tecnico, non viene preso in alcuna considerazione ai fini della trasformazione dell'area.

1.3 SINTESI DELLA PROPOSTA DI PIANO PRESENTATA

La proposta di piano urbanistico attuativo, coerentemente con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, di cui alla parte I e III delle NTA, prevede:

- la valorizzazione dell'integrità fisica e dell'identità culturale dell'area;
- il miglioramento degli habitat seminaturali;
- il mantenimento delle colture arboree di pregio;
- la realizzazione di attrezzature sportive scoperte e di spogliatoi nelle aree incolte;
- l'utilizzazione compatibile dei manufatti esistenti, anche attraverso trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie;
- la realizzazione di un sistema efficace ed equilibrato di accessibilità e fruizione;
- la realizzazione di parcheggi a raso necessari alle attrezzature del parco.

Il piano propone l'articolazione funzionale dello stralcio in tre *aree tematiche* (di cui all'elaborato P.03 allegato al PUA) che ricalcano, in linea di massima, i confini delle sottozone F individuate dalla Variante al PRG.

Area tematica 1 - Residenza

L'area tematica 1 si sviluppa sulla porzione dello stralcio ricadente quasi totalmente in *sottozona Fb* per una superficie di mq 12.953.

L'edificio di pregio contrassegnato con la lettera A viene recuperato mediante la eliminazione di evidenti parti incongrue, e ripristinato soprattutto nei caratteri esterni più salienti.

L'edificio, nel rispetto dell'impianto murario originario, viene riorganizzato internamente, sotto il profilo distributivo, adibendolo a residenze.

Vengono conservati i collegamenti verticali storici, integrandoli con nuovi, ove necessario.

Esternamente, i fronti meglio conservati e leggibili vengono recuperati e restaurati, mentre quelli disorganici e senza continuità vengono recuperati e riordinati anche attraverso la riapertura di alcune bucatore e il riproporzionamento di altre.

La porzione di edificio A1, posto in continuità con l'ala laterale dell'edificio principale, costituisce l'ampliamento e il prolungamento di quest'ultimo realizzato tra gli anni '40 e '50 del secolo scorso.

La più recente fattura del corpo A1 è chiaramente riscontrabile nel forte sfalsamento degli orizzontamenti e, di conseguenza, delle bucatore. Per tale corpo si propone la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di sagoma e volume esistente, finalizzata alla destinazione d'uso residenziale. Il piccolo corpo storico sul fronte est, ad unico livello, viene conservato e recuperato.

L'edificio contrassegnato con la lettera "B", stravolto da un intervento piuttosto incisivo degli anni 80, viene anch'esso sottoposto ad un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di sagoma e volume esistente, finalizzato alla destinazione d'uso residenziale.

Le aree esterne al contorno dei corpi di fabbrica, nel rispetto dell'originario assetto morfologico e degli impianti vegetali esistenti (di cui all'elaborato P.40 allegato al PUA), vengono riorganizzate ai fini della ottimizzazione degli spazi liberi e della accessibilità ai singoli corpi di fabbrica.

Quelle poste in adiacenza agli edifici vengono organizzate a verde privato, conservando quello esistente ed integrandolo con nuovo.

Nelle restanti porzioni di suolo, si alternano zone organizzate a verde e verde attrezzato, ad altre zone nelle quali, nel rispetto degli impianti vegetali esistenti, verranno ricavati parcheggi a raso per garantire gli standard edilizi dell'insediamento residenziale.

Area tematica 2 – parco agricolo

L'area tematica 2 si sviluppa sulla porzione dello stralcio ricadente quasi totalmente in *sottozona Fa1* per una superficie complessiva di mq 9.352 di cui mq 1.050 di pertinenza dell'edificio C, comprensivi dell'area di sedime di questo, e quindi di carattere privato, mentre i restanti mq 8.302 vengono assoggettati a servitù di uso pubblico perpetuo, regolamentata da apposita Convenzione di cui all'allegato "F" al PUA, alla quale si rimanda per gli aspetti specifici.

La proposta progettuale prevede la conservazione del paesaggio agrario, con particolare riferimento alla sentieristica, ai fini della fruizione pubblica del parco.

Prevede, inoltre, la realizzazione di aree di sosta dotate di arredi mobili, nel rispetto degli elementi caratteristici del paesaggio agrario.

In dettaglio, l'accesso al Parco è garantito da un viale pedonale di progetto, con inizio da Via Cupa degli Orefici che lambisce il lato nord dell'area tematica 1. Tale viale interseca, ad un certo punto, un sentiero storico che viene conservato e riqualificato e che costituisce l'asse pedonale di penetrazione principale al parco, nonché accesso secondario all'area residenziale.

Da questi due percorsi pedonali principali, di accesso alla struttura, si dipartono, seguendo l'andamento naturale del terreno, una serie di ulteriori sentieri che disegnano, alternatamente, aree a verde e zone attrezzate. Si vengono così a determinare delle piazzole organizzate a sosta e/o picnic, altre attrezzate a giochi per bambini, altre ancora organizzate ad orto e/o fattoria didattica.

Tra una piazzola e l'altra, il verde esistente, viene integrato ed implementato con essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, dando preferenza ad alberi da frutta, largamente diffusi in zona (elaborato P.40 allegato al PUA).

Verso sud ci si collega alla percorrenza pedonale del Parco Sportivo; verso est, un altro sentiero conduce verso il confine del Parco Residenziale.

Alla fine del sentiero è stato predisposto un ulteriore ingresso all'area attrezzata, così che ad essa possano accedervi direttamente i residenti dell'aliena lottizzazione.

Per una descrizione dettagliata degli interventi si rimanda ad apposite relazioni tecniche di cui agli elaborati P.28 e P.37 e relativi schemi grafici da P.18 a P.21 allegati al PUA.

La proposta progettuale prevede, inoltre, la rifunzionalizzazione dell'edificio contrassegnato con la lettera "C", ricadente in *Fa2*, con servitù di passaggio nel *parco agricolo*, mediante un

intervento di restauro, nel rispetto dell'impianto originario e dei caratteri estetico-architettonici storicizzati, con ripristino della destinazione d'uso residenziale (di cui all'art. 39 comma 7 delle NTA al PRG).

Per una descrizione dettagliata degli interventi si rimanda ad apposita relazione tecnica di cui all'elaborato P.37 e relativi schemi grafici P.30-P34-P.35 allegati al PUA.

Area tematica 3 – Parco sportivo

L'area tematica 3 si sviluppa sulla porzione dello stralcio ricadente quasi totalmente in sottozona Fa2 per una superficie di mq 9.735 da assoggettare a servitù di uso pubblico perpetuo, regolamentata da apposita Convenzione di cui all'allegato "F" al PUA, alla quale si rimanda per gli aspetti specifici.

Il Parco Sportivo si organizza nella parte di lotto dello stralcio, a valle dell'edificio storico principale.

Il salto di quota tra le due aree è superato da una scaletta che si sviluppa, sul fronte ovest, in un angolo dell'opera di contenimento; verso sud è ubicato un ingresso da Via Cupa Orefici esistente al compendio. Questo accesso viene conservato, diventando l'ingresso principale al nuovo complesso sportivo insieme al sentiero esistente che costituisce il punto più depresso dell'area.

L'area si configura come una sorta di conca allungata, la cui parte fondale è costituita proprio dal sentiero che l'attraversa longitudinalmente.

La parte centrale dell'area è caratterizzata, da un lieve declivio su cui insistono i due corpi D1 e D2.

La proposta progettuale prevede:

- la rifunzionalizzazione dell'area mediante l'ottimizzazione dell'accessibilità esistente, integrata da sentieristica e percorsi pedonali con pendenza a norma, per portatori di Handicap motori; all'area si collegano il Parco Agricolo ed il Parco Residenziale;
- la realizzazione, nelle zone più pianeggianti del lotto, di attrezzature sportive all'aperto: un campo da tennis ed uno di calcetto ad ovest ed un campo polifunzionale a sud-est;
- la ristrutturazione edilizia dei due volumi esistenti D1 e D2, per ubicarvi spogliatoi e servizi, necessari a conseguire la conformità alle norme generali e di specifico settore sportivo; a tal fine i due edifici subiscono un lieve incremento volumetrico;
- la valorizzazione delle aree a verde che si vengono a creare, con il recupero delle essenze arboree esistenti ed una implementazione delle stesse;
- la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica a sistemazione e consolidamento delle zone più acclivi del lotto, mediante graticciate in legno di castagno e grate vive sempre in legno di castagno;
- la realizzazione di parcheggi a raso connessi alle attività dell'impianto sportivo.

Per una descrizione degli interventi progettuali si rimanda ad apposita relazione tecnica di cui all'elaborato P.28 e relativi schemi grafici P.19, P.20 e P.21 allegati al PUA.

Dimensionamento del piano

Si riporta la tabella delle caratteristiche funzionali e dimensionali del piano

	funzioni	superficie (mq)	Volume f.t.
Spazi privati	1. Residenze da ristrutturazione edilizia con sostituzione(in sottozona Fb) edifici A1 e B	723,50	8.676,32 mc

	2. Residenze da ristrutturazione edilizia senza sostituzione (conservazione) dell'esistente, ripristino destinazione d'uso originaria e frazionamento (in sottozona Fb) edificio A, e restauro (Fa2) edificio C	1.230,00 (1.100 in Fb) (130 in Fa2)	13.959,70 mc
	3. Aree esterne ad uso esclusivo (in sottozona Fb, Fa1 ed Fa2)	12.049,50 (11.129,5 in Fb, 380 in Fa1 e 540 in Fa2)	
	3.1 aree a parcheggio a raso	3.222,00 (2.440 effettivi + 782 verde)	
	3.2 aree a verde e verde attrezzato	4.551,50 (920 in Fa1)	
	3.3 viabilità carrabile	1.316,00	
	3.4 viabilità pedonale	2.960,00	
	TOTALE AREE PRIVATE	14.003,00	
Spazi ad uso pubblico	4. Parco Agricolo (Fa1)	8.302,00	
	5. Parco Sportivo (Fa2 ed Fa1)	9.735 mq (9.305 in Fa2) (430 in Fa1)	
	TOTALE AREE AD USO PUBBLICO	18.037,00	
viabilità pubblica	6. esterna a margine del sub- ambito (area ceduta)	1.800,00	
	6.1 Viabilità pubblica esistente (riqualificata)	1.080,00	
	6.2 viabilità pubblica realizzata da cedere alla P.A	720,00	
	TOTALE AREA DI INTERVENTO	33.840 mq	

Per quanto attiene le urbanizzazioni primarie, il piano 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.

Per una descrizione degli interventi si rimanda alla relazione tecnica e agli elaborati specifici della strada P.14, P.15, P.16, P.17 e dell'impianto fognario 01.If, 02.If, 03.If, 04.If e 5.If oltre alle tavole di piano relative ai sottoservizi.

Per quanto attiene le attrezzature, da assoggettare al vincolo perpetuo di uso pubblico, il piano prevede la realizzazione di un Parco Agricolo, ricadente quasi totalmente in sottozona Fa1, pari a mq. 8.302, di cui agli elaborati di piano P.18, P.21, P.22, P.23, P.28 e P.29 e di un Parco Sportivo ricadente quasi totalmente in sottozona Fa2, pari a mq. 9.735, di cui agli elaborati di piano P.19, P.20, P.24, P.25, P.26, P.27, P.28 e P.29.

Le opere e le aree di cui sopra sono oggetto dello Schema di convenzione, di cui all'allegato F del PUA.

Ulteriori contenuti del piano

La documentazione di piano, in ottemperanza all'art. 5 della LR 19/2001, comprende la tavola delle infrastrutture esistenti e di progetto con la verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti (elaborati P.10, P15, P22, P23, P24, P25, 01.If, 02.If, 03.If, 04.If,05.If).

Inoltre, ai sensi dell'art.10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica previsto dalla legge 447/95, è stata presentata la Relazione di impatto acustico (elaborato P.42) che verifica la compatibilità del progetto con la zona acustica in cui l'intervento ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano contiene la relazione geologica ed idrogeologica (elaborato P.38) e la relazione geotecnica ((elaborato P.39) al fine della verifica delle condizioni della compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

In adempimento a quanto previsto dall'art. 37 della Lr 16/04, la società proponente ha presentato una bozza di convenzione (elaborato F) riguardante:

- la cessione al Comune dell'area destinata all'allargamento della strada pubblica esistente;
- la progettazione esecutiva e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (allargamento e riqualificazione di via cupa Orefici allo Scudillo con relativi sottoservizi, impianto di illuminazione pubblica e allacciamento alla rete fognaria);
- la progettazione esecutiva e la realizzazione delle attrezzature di uso pubblico (Parco Agricolo-Ludico e Parco sportivo con relativi sottoservizi);
- la costituzione su dette attrezzature della servitù perpetua a favore del Comune;
- la monetizzazione, a carico del proponente, del fabbisogno delle aree e delle opere per le attrezzature connesse al Parco, di cui al comma 9 dell'art. 162 delle Nta di Prg.

Previsione di massima dell'importo dei lavori

Parco agricolo €595.692,18

Parco sportivo €1.554.480,37 ,

Viabilità
pubblica €462.754,06 7

2. PROCEDURA ATTIVATA

Il Piano Urbanistico Attuativo relativo allo stralcio Colucci è redatto in conformità alle previsioni contenute nella Variante al Piano Regolatore Generale di Napoli approvata con DPGRC n.323 dell'11 giugno 2004.

Esso definisce l'impianto di parte del territorio compreso nell'ambito n.35 – *Parco a prevalente funzione agri-boschiva del Vallone San Rocco* – assoggettato a pianificazione attuativa ai sensi dell'art.162 delle NTA del PRG, costituendone uno stralcio – di seguito denominato *stralcio Colucci*, ai sensi dell'art.2 comma 3 delle stesse norme, che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parti di ambito, qualora ciò avvenga “nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito”.

Assume valore ed effetti di piano di recupero ai sensi della L.457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, ed è redatto ai sensi degli artt. 26 e 27 della L.R. 16/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

La proposta, la cui area di intervento ha un'estensione complessiva di mq 33.840, di cui mq 1.080 strada pubblica esistente e mq 32.760 di proprietà del proponente, prevede l'articolazione funzionale di tre aree tematiche caratterizzate dalle singole sottozone F, individuate dalla Variante generale al PRG.

L'area tematica 1 – residenza, si sviluppa sulla porzione dello stralcio ricadente in sottozona Fb - abitati nel parco e in piccola parte in sottozona Fa2-aree incolte.

L'area tematica 2 – parco agricolo ludico, si sviluppa sulla porzione dello stralcio ricadente quasi totalmente in sottozona Fa1- aree agricole.

L'area tematica 3 – parco sportivo, si sviluppa sulla porzione dello stralcio ricadente quasi totalmente in sottozona Fa2 – aree incolte.

Sulla base della documentazione presentata, il Servizio Ufficio Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Grandi Progetti Urbani avvia l'esame istruttorio. Accerta la sussistenza dei requisiti per la presentazione definitiva del piano e verifica l'ammissibilità delle trasformazioni proposte, con riferimento alla disciplina urbanistica introdotta dalla Variante generale al PRG e ai vincoli sovraordinati.

A seguito di tali verifiche, il Servizio riscontra la carenza della documentazione presentata e in data 19.03.2010 con prot.n.9/F ne richiede l'integrazione al proponente. In particolare, il servizio ritiene opportuno che la documentazione sia corredata con schede tecniche relative agli edifici di pregio, con una raccolta della cartografia storica, al fine di documentarne l'evoluzione, nonché di una documentazione fotografica più significativa dello stato dei luoghi, con indicazione dei coni ottici, integrativa a quella già fornita in formato digitale nella Fase 2 dell'istruttoria, allo scopo di salvaguardarne i caratteri principali. Richiede, inoltre, il titolo di proprietà riferito all'intera area oggetto del PUA, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 16/2004.

Con la stessa nota, il Servizio comunica l'assenza di elementi ostativi ai successivi sviluppi della proposta e consente l'ammissibilità alla Fase 3 della proposta di PUA presentato, di cui al “*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.*”

Successivamente, in data 05.07.2010, prot.n.36/F, il proponente trasmette al Dipartimento il progetto definitivo di Pua completo della documentazione integrativa richiesta e chiede che sia attivata la procedura istruttoria ed approvativa relativa alla Fase 3 del disciplinare di cui sopra.

A seguito di incontri istruttori intercorsi con il proponente, si concorda tra le parti di apportare modifiche e ulteriori integrazioni al piano presentato, relativamente:

- all'ampliamento della strada di Via Cupa Orefici che necessita di un intervento meno invasivo;
- alla previsione di massima della spesa da suddividere per stralci funzionali;
- al dimensionamento del piano e al calcolo degli standard urbanistici previsti;
- alle quote degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria desunte in base alle tabelle parametriche regionali, secondo quanto stabilito dall'art.16 comma 4 del D.P.R. 380/2001, nonché alla definizione del costo di costruzione per i nuovi edifici, secondo quanto stabilito dallo stesso D.P.R. art.16 comma 9;
- agli elaborati contenenti i profili altimetrici del terreno;
- agli elaborati contenenti il progetto relativo all'edificio A sottoposto a recupero.

In data 06.08.2010, prot. Dipart. n.46/F, il proponente trasmette al Dipartimento n.3 copie degli elaborati progettuali contenenti le modifiche e le sostituzioni di alcuni di essi già trasmessi in

precedenza, di cui all'allegato elenco .

Per quanto attiene le quote relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, desunte in base alle tabelle parametriche regionali (di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001), nonché per il costo di costruzione dei nuovi edifici (di cui all'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001), si rimanda allo Schema di Convenzione allegato al PUA di cui all'elaborato F.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta Comunale per la sua adozione, secondo quanto previsto dalla LR del 22 dicembre 2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici, esecutivi, sono stati richiesti i pareri di seguito richiamati.

In merito agli aspetti idrogeologici, ai sensi dell'art.14 della LRC n.8 del 07.02.1994 e dell'art.6 delle norme tecniche di attuazione del PAI Bacino nord occidentale della Campania, l'Ufficio Unico richiede, con nota del 09.09.2010, prot.n.58/F, il parere di competenza all'*Autorità di Bacino nord-occidentale della Campania*.

Con delibera n.255 del 23/07/2009 il Comitato Istituzionale dell'*Autorità di Bacino* aveva già espresso parere favorevole di compatibilità idrogeologica per la "Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo ambito n.35 – Vallone S. Rocco – stralcio Colli Aminei", con la prescrizione che nella fase di attuazione del PUA fosse richiesto il parere dell'*Autorità di Bacino* sugli aspetti legati alla verifica della compatibilità idrogeologica dei singoli interventi progettuali.

L'*Autorità di Bacino*, inoltre, con comunicazione del 12 maggio 2010, in merito alla richiesta di chiarimento sull'applicazione dei vincoli di cui alla delibera n.324 del C.I. di adozione del "Progetto di aggiornamento e manutenzione del Piano di Assetto Idrogeologico", confermava la validità dei pareri già espressi in quanto gli stessi rimandano alla fase esecutiva la verifica di compatibilità idrogeologica dei singoli interventi progettuali, ricordando altresì che i progetti sarebbero dovuti essere sottoposti all'esame dell'*Autorità di Bacino* e risultare conformi ai nuovi indirizzi normativi e cartografici del sopra richiamato "Progetto di aggiornamento e manutenzione del piano di Assetto Idrogeologico".

L'*Autorità di Bacino*, con nota del 07.10.2010 prot. n.1937 e ns.prot.n.81/F del 08.10.10, comunica che, per gli effetti dell'art.7 delle norme di attuazione del "Progetto di aggiornamento e manutenzione del Piano di Assetto Idrogeologico", tale parere non rientra tra quelli di propria competenza, in quanto il PUA risulta esterno alle aree di pericolosità e rischio idrogeologico (*cf. all. n.1*).

Con nota del 09.09.2010, prot. n.57/F l'Ufficio Unico richiede, ai sensi dell'art.14 della LRC n. 13 del 08.03.1985, il parere sanitario all'*ASL Napoli 1* la quale, avendo già espresso con nota prot.n.9028 del 06.10.09, nostro prot.n.336/D del 06.10.09, parere igienico-sanitario favorevole per la Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo ambito n.35 – Vallone S.Rocco – stralcio Colli Amine, richiesto dal Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, riservandosi di esprimersi sui progetti esecutivi per opere che si sarebbero realizzate nello stesso piano urbanistico attuativo "Stralcio Colli Aminei".

La *ASL*, in data 20.12.10 prot.n. 2190/SISP, nostro prot.n. 131/F del 21.12.10, rilascia parere favorevole (*cf. all. n.2*).

Considerato che il piano Urbanistico Attuativo relativo allo stralcio Colucci ricade nel Piano Urbanistico Esecutivo ambito n.35 – Vallone S. Rocco – stralcio Colli Aminei, il cui parere

favorevole di compatibilità sismica, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e della Lr n.9/83, era già stato espresso dalla *Regione Campania-Settore provinciale del Genio Civile Di Napoli* in data 13 luglio 2009, l'Ufficio Unico del Dipartimento Pianificazione Urbanistica chiede, in data 14.10.10 prot.n.90/F, allo stesso Settore la riconferma del parere anche per il PUA relativo allo stralcio Colucci.

Tanto premesso, l'Ufficio Unico invia al *Settore provinciale del Genio Civile Di Napoli* gli elaborati del progetto definitivo del PUA stralcio Colucci, unitamente all'approfondimento delle indagini geognostiche, geofisiche e geotecniche, (corredate di relazione, di planimetria e sezioni geologiche del sottosuolo), così come richiesto nel parere favorevole di compatibilità sismica del Piano Urbanistico Esecutivo ambito 35 – Vallone S.Rocco – stralcio Colli Aminei, del 13/07/2009.

L'Ufficio Unico, inoltre, fa rilevare che la documentazione relativa agli stralci dello strumento urbanistico vigente e quella degli strumenti di pianificazione sovracomunale vigenti, conforme all'originale, sono già stati acquisiti precedentemente dallo stesso *Settore provinciale del Genio Civile Di Napoli*.

Con nota prot.n. 2010.0927601 del 19.11.2010, nostro prot.n. 123/F del 14.12.10 il *Settore provinciale del Genio Civile Di Napoli*, esprime parere favorevole di compatibilità sismica.
(cfr. all. n. 3)

In data 12/10/10 prot.n.87F l'Ufficio Unico chiede all'*Ente Parco Metropolitanamente delle Colline di Napoli* di esprimere il proprio parere di competenza, essendo l'area interessata dalla proposta di Piano Urbanistico Attuativo assoggettata al *Parco Metropolitanamente delle colline di Napoli* approvato con DPGRC n.3922 del 14.07.2004 (Burc n.37 del 02.08.2004), in zona C-zona di riserva controllata.

Vista la documentazione trasmessa l'*Ente Parco* con nota prot.n.187/U, ns.prot.n.115/F del 26.11.10, rilascia parere preliminare positivo. (cfr. all. n. 4)

Successivamente in data 15.09.2010 con prot. n.60/F, il dirigente dell'Ufficio Unico per l'accelerazione dell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei Grandi Progetti Urbani, indice una Conferenza dei servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i., che si riunisce il giorno 5 ottobre 2010, alle ore 11,30, presso la sede del Dipartimento Pianificazione Urbanistica in via Diocleziano n.330 Napoli, per l'acquisizione dei pareri sulla proposta definitiva dei seguenti servizi:(cfr. all. n. 5)

Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione Impianti Sportivi.

Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione Fognature e Impianti Idrici.

Servizio Edilizia Privata e Sportello Unico per l' Edilizia.

Servizio Ambiente.

Servizio Pianificazione, Programmazione e Progettazione del sistema delle Infrastrutture di trasporto.

Servizio Viabilità e Traffico.

Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo.

Servizio Verde Pubblico e Gestione Parchi Urbani.

Servizio Manutenzione Urbana Municipalità 3 – Stella, S. Carlo all'Arena.

Servizio Gestione del Territorio e Regolazione delle attività economiche Municipalità 3– Stella, S. Carlo all'Arena.

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi, di cui al verbale allegato (cfr. all.n. 6) sono stati

acquisiti i seguenti pareri di competenza, con osservazioni e prescrizioni, dei servizi convocati.

Il *Servizio Pianificazione, Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto*, con nota n.845 del 04.10.2010 e nostro prot.n.73/F del 05.10.2010, rilascia parere favorevole con osservazioni. (cfr. all.n. 7)

Il *Servizio Viabilità e Traffico*, con nota n.2087 del 04.10.2010 e nostro prot.n.75/F del 05.10.2010, esprime parere favorevole, ma con riserva ed osservazioni, a condizione che vengano prodotti elaborati con le modifiche richieste. (cfr. all.n. 8)

Con nota prot.n.2282 del 25.10.10 e ns.prot.n.334/M del 28.10.10, il *Servizio Viabilità e Traffico*, a seguito delle modifiche apportate al progetto, rilascia parere favorevole con alcune prescrizioni.(cfr. all.n. 9)

Il *Servizio Verde Pubblico e Gestione Parchi Urbani*, con nota n.1579/10 del 04.10.2010 e nostro prot.n.72/F del 05.10.2010, esprime parere favorevole con osservazioni (cfr. all.n.10)

Il *Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo*, con nota n.935 del 05.10.2010 e nostro prot.n.74/F del 05.10.2010, esprime parere favorevole con prescrizioni circa la sicurezza nelle successive fasi progettuali. (cfr. all.n. 11)

Il *Servizio Ambiente*, con nota fax n.6886 del 05.10.2010 e nostro prot.n.76/F del 05.10.2010, esprime parere favorevole con prescrizioni, confermando il generale parere favorevole, già rilasciato con nota n.188 del 08.07.2009, per il piano urbanistico esecutivo ambito n.35 – Vallone S. Rocco - Stralcio Colli Aminei. (cfr. all.n. 12)

Il *Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Fognature e Impianti Idrici* con nota fax n.1808 del 05.10.2010, esprime parere non favorevole. (cfr. all.n. 13)

Il *Servizio Fognature* in data 11.01.11, fax n.0096, ns. prot.PG/2011/15572, a seguito delle modifiche apportate al progetto,, esprime parere tecnico favorevole con prescrizioni. (cfr. all.n.14)

Con nota fax n.0409 del 02.03.2011 e ns.prot. PG 140269 del 03.03.2011, il Servizio Fognature esprime parere favorevole con prescrizioni da ottemperare in fase esecutiva o prima dell'inizio dei lavori.(cfr. all.n. 15)

Il *Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Impianti Sportivi*, assente in Conferenza dei servizi, viene invitato dall'Ufficio Unico, con nota prot.n.84/F del 12.10.10, ad esprimere il proprio parere di competenza relativo al progetto del Piano Urbanistico Attuativo, entro e non oltre 10 giorni dalla ricezione della comunicazione, decorsi i quali il parere verrà considerato positivo.

L' Ufficio Unico, non avendo ricevuto alcuna notizia in merito, comunica, con nota prot.n. 99/F del 10.11.10, che, decorsi i tempi richiesti, ritiene acquisito positivamente il parere.

Con nota n.753 del 15.11.10, ns.prot 109/F del 16.11.10, il Servizio Impianti Sportivi trasmette All'Ufficio Unico il proprio parere favorevole con prescrizioni. (cfr. all.n. 16)

I dirigenti del *Servizio Manutenzione Urbana e del Servizio Gestione del Territorio e Regolazione delle attività economiche della Municipalità 3 – Stella, S. Carlo all'Arena*, (quest' ultimo assente alla Conferenza dei servizi), in riferimento a quanto proposto in Conferenza di

servizi, vengono invitati, con nota n.91/F del 14.10.10, dal dirigente dell'Ufficio Unico a partecipare ad un incontro presso il Dipartimento Pianificazione Urbanistica, al fine di definire le competenze della futura gestione delle attrezzature previste dal progetto.

L'Ufficio Unico, con nota prot.n.93/F del 18.10.10, invita la *UOA Illuminazione Pubblica, Ventilazione Gallerie, Orologi cittadini* ad esprimere il proprio parere di competenza relativo al progetto del Piano Urbanistico Attuativo e trasmette, in formato digitale, copia degli elaborati di progetto presentati e gli elaborati recanti le modifiche richieste dal Servizio Viabilità e Traffico. In data 17.11.10, con nota prot.n. 4172, l'UOA trasmette al Dipartimento Pianificazione Urbanistica, prot.n.1544 del 19.11.10, pervenuto all' Ufficio Unico in data 22.11.10 prot.n.108/F, il nulla osta relativo al PUA in questione. (cfr. all.n. 17)

Il Servizio Edilizia Privata e Sportello Unico per l'Edilizia, che in Conferenza di servizi si era riservato di esprimere il proprio parere, con nota n.3340 del 28.10.10, trasmette all' Ufficio Unico il parere con osservazioni relative alle modifiche da apportare agli interventi edilizi sottoposti a ristrutturazione edilizia. (cfr. all.n. 18)

A seguito delle modifiche apportate al progetto il Servizio Edilizia Privata comunica all' Ufficio Unico in data 09.12.2010 con pt.n.3818 e ns. pt.n.125/F del 15.12.2010, il proprio parere favorevole. (cfr. all.n. 19)

Relativamente alla *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*, di cui alla parte seconda del Dlgs 152/2006, richiesta ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007 “Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della L.R. n. 16 del 22 dicembre 2004 – Norme sul governo del territorio”, l'Amministrazione comunale, con delibera di giunta comunale n. 727 del 09.05.2008, approvava la direttiva per la VAS dei piani urbanistici attuativi. Con tale provvedimento veniva deliberato che, nelle more di una regolamentazione condivisa tra Comune, Provincia e Regione, fossero sottoposti alla procedura VAS soltanto i piani attuativi che contengono previsioni progettuali che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), di cui ai criteri individuati dagli allegati II, III e IV del D.L.vo 16.01.2008 n. 4.

Successivamente, 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.

Tale regolamento è finalizzato a fornire specifici indirizzi in merito all'attuazione in 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).

Il comma 5 dell' art. 2 Ambito di applicazione 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”.

Il regolamento, al comma 7 dell'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.

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, tra l’altro, stabiliscono che “...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”.

Tanto premesso, si ritiene che sussistano, per il piano 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”.

L’Ufficio Unico, in data 25.10.10 con prot.n.94/F, invita il proponente, in caso di condivisione della esclusione, a dichiarare - ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000 - la detta esclusione.

Con nota 104/F del 16.11.10 il proponente trasmette all’Ufficio Unico la propria dichiarazione sostitutiva di atto notorio, unitamente a quella dei tecnici incaricati, ai fini dell’applicazione dell’art.2, comma 5, lettere c) e d) e comma 7 del Regolamento Regionale di cui al DPGR n.17/2009 “Attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania (Parte seconda del Dlgs 152/2006)”.(cfr. all.n.20)

Rilevato che la proposta di Pua in questione prevede la riqualificazione urbanistica e architettonica, in conformità con la variante al Prg, e sulla scorta, anche, delle dichiarazioni a firma del proponente e dei tecnici da questi incaricati, questo ufficio ritiene che sussistono, per il piano in esame, le condizioni affinché, da quanto previsto dal succitato regolamento, non debba essere attivata la procedura VAS.

Durante la verifica di conformità del piano alla disciplina urbanistica, l’Ufficio Unico ha rilevato alcune discrepanze nella sovrapposizione del perimetro dell’area di intervento sul perimetro delle particelle catastali e nella sovrapposizione di quest’ultimo con la tavola della zonizzazione; tanto premesso l’Ufficio comunica al proponente, attraverso le vie brevi, tali anomalie.

In data 02.02.2011, ns.PG /2011/70883 del03.02.2011, il proponente trasmette all’Ufficio Unico la “perizia asseverata sulla consistenza catastale”.(cfr. all.n.21)

Durante la verifica degli elaborati del progetto edilizio presentato, viene rilevato che nell’area di pertinenza dell’edificio indicato con la lettera B, precisamente nello spazio relativo alla piscina, il piccolo volume adibito a bagno e spogliatoio, a servizio della piscina, è riportato come volume seminterrato.

Ritenendo che la parte fuori terra produca volumetria, l’Ufficio chiede al proponente l’interramento completo del volume e la riconversione dello stesso in deposito attrezzi e locali tecnici, anziché bagno e spogliatoio.

2.1 VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO

In questa sezione vengono riportate le risultanze dell’istruttoria relative al piano precedentemente descritto in ordine ai seguenti aspetti:

- 1- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e delibera di Giunta regionale n. 834 dell'11 maggio 2007) e dal “*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*” di cui alla disposizione dirigenziale n°18 del 14 marzo 2008 del Dipartimento Urbanistica. Inoltre, per quanto riguarda il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, è stata predisposta la verifica sulla completezza degli elaborati rispetto all'art 25 e succ. del DPR 554/99 - Regolamento di attuazione in materia di lavori pubblici;
- 2- conformità della proposta di PUA alla disciplina urbanistica comunale vigente (variante generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004);
- 3- conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89;
- 4- conformità alle norme di settore;
- 5- congruità della relazione sommaria di spesa delle opere pubbliche in cessione;
- 6- schema di convenzione proposto.

Completezza degli elaborati presentati

Gli elaborati, relativi alla proposta di PUA presentata, per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti, rispondono a quanto richiesto dalle normative sopra richiamate.

Conformità alla disciplina urbanistica vigente

Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della Lr 16/04; in particolare tra i piani di recupero ai sensi della L.457/78 artt. 27 e 28 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il piano, inoltre, risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art.27 Lr 16/04 in quanto gli eredi Colucci, sono proprietari di oltre il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dall'intervento.

L'intera area ricade all'interno dell'ambito “35 – Vallone S. Rocco” disciplinato dall' art.162, punto 7 delle Nta.

In detto ambito, 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 all'unità morfologica connotate dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.

La conformità urbanistica della proposta presentata viene esaminata in relazione alla rispondenza delle scelte di piano con gli obiettivi fissati dalla disciplina urbanistica vigente.

La proposta di piano è stata formulata “...nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito...”, secondo l'art.2 delle norme tecniche di attuazione che consente la formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parte di ambito.

Nel merito il PUA propone, a scala ridotta, quasi tutti gli elementi caratterizzanti l'ambito del Vallone S. Rocco, in quanto gli interventi previsti rientrano nella logica dell'ambito di riqualificazione integrata, garantendo, inoltre, una buona autonomia funzionale del sub-ambito stesso.

Il PUA in discussione si colloca all'interno di un più ampio Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica in redazione ed in fase di ultimazione presso il Dipartimento di Pianificazione

Urbanistica del Comune di Napoli, denominato “Piano Urbanistico Attuativo, ambito 35 Vallone S. Rocco- Stralcio Colli Aminei” che prevede: “.....tra le sue finalità, la valorizzazione integrata dell’area parco e dei suoi contorni urbanizzati..... ”, la formazione di un sistema di percorrenze di accessibilità pedonale e la realizzazione di attrezzature per il tempo libero. Prevede, inoltre, la suddivisione del territorio in aree denominate tematiche in relazione alle finalità preminenti, a loro volta suddivise in sub aree tematiche ed in lotti funzionali, detti unità minime di intervento. Tra le unità minime di intervento è compresa l’ex clinica Colucci.

La proposta di piano dello stralcio Colucci, pertanto, viene redatta nel rispetto delle finalità e delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, ambito 35 Vallone S. Rocco- Stralcio Colli Aminei.

Il presente piano si configura, quindi, come un intervento finalizzato alla più ampia e complessiva riqualificazione del Vallone S. Rocco.

Per quanto sopra esposto, si precisa che l’Ufficio Unico ha ritenuto necessario apportare alcune modifiche alle Nta del presente PUA, al fine di rendere congruenti le normative dei due Piani-Stralcio.

Il piano prevede l’articolazione del sub-ambito in tre aree tematiche, con diversi interventi di riqualificazione.

I perimetri di tali aree ricalcano, in linea di massima, quelli indicati dalla Tav. 6 - Zonizzazione della Variante al PRG ed in particolare:

-l’ Area Tematica Residenza corrisponde alla *sottozona Fb – abitati nel parco*;

-l’ Area Tematica Parco Agricolo-Ludico ricade quasi totalmente in *sottozona Fa1- aree agricole*;

-l’ Area Tematica Parco Sportivo ricade quasi totalmente in *sottozona Fa2 – aree incolte*

L’area risulta censita al N.C.T. di Napoli al Foglio 52, particelle 44,45,46,47,48,49,50,51,52 e 263, oltre una quota di sede stradale per una consistenza complessiva di mq 33.840.

Come suddetto, durante la verifica di conformità del piano alla disciplina urbanistica, sono state rilevate, e comunicate al proponente, alcune discrepanze nella sovrapposizione del perimetro di progetto dell’area di intervento con il perimetro delle particelle catastali interessate e, nella sovrapposizione di quest’ultimo con la tavola della zonizzazione (tav. 6 del Prg).

Il proponente, con nota prot.PG/2011/70883 del 03.02.2011, dichiara con perizia asseverata (*cf. all.n. 21*)che le discrepanze sono dovute ad incongruenze tra il rilievo topografico aggiornato dell’area di intervento e la mappa catastale, in scala 1: 2000, certificata dall’Agenzia del Territorio.

Resta inteso che, al momento della realizzazione degli interventi previsti dal piano, la perimetrazione delle aree oggetto di intervento, sarà determinata nel rispetto delle distanze dai capisaldi delle particelle di proprietà della società proponente, registrati al Catasto, per cui, nel caso in cui dovessero presentarsi, in quella sede, le incongruenze rilevate dal confronto cartografico, le stesse dovranno risolversi attraverso un aggiornamento dei dati catastali.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la tavola della zonizzazione (tav. 6 del Prg), disponibile sul portale metropolitano multicanale del sito del Comune di Napoli, risulterebbe, inoltre, che il confine est delle part.ile n. 46, 50 e 52, di proprietà Colucci, per una fascia di profondità di circa 10 metri, ricade in sottozona Bb.

Il proponente, nella perizia asseverata, dichiara che tale situazione risulta incongruente in quanto le zone omogenee del Prg sono state individuate su base cartografica aerofotogrammetrica e non

su base catastale, sostenendo, pertanto, che sussistano le condizioni per giustificare tale discrepanza come *incongruenza grafica* la parte ricadente in sottozona Bb e, di conseguenza, che si possa assumere che il limite catastale coincida con quello della sottozona.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale con la planimetria aerofotogrammetrica, infatti, risulta che il confine est delle particelle n. 46, 50 e 52 (limite del foglio catastale n. 52) ricade sulla viabilità di pertinenza del complesso residenziale posto a quota inferiore rispetto alla quota di campagna dell'area di intervento. Ciò non può che essere un'incongruenza in quanto il limite fisico della proprietà è attualmente il muro di contenimento posto a confine della suddetta viabilità.

Considerato, inoltre, il perfetto parallelismo tra il limite riportato sulla cartografia e quello catastale si può facilmente dedurre che trattasi di una *traslazione* conseguente ai diversi sistemi di coordinate di georeferenziazione utilizzati nelle due rappresentazioni grafiche, che, pertanto, possono riportare puntuali traslazioni e scostamenti, considerabili, a seconda dei casi, come *tolleranze*.

L'aleatorietà delle mappa catastale si evince anche dalla non perfetta adiacenza del foglio catastale n. 52 (il cui limite coincide con il limite della proprietà) con il foglio n. 53.

Tanto premesso, considerando che la tavola della zonizzazione, realizzata su base aerofotogrammetrica, include con chiarezza la strada di pertinenza nella sottozona Bb, non può che desumersi che le particelle di proprietà della società proponente ricadono per la loro intera estensione (pari a mq 32.760 complessivi) nelle sottozone Fa1, Fa2 e Fb.

Infine, per quanto disposto al comma 3 lettera a) dell'art. 26 della LRC 16/2004 e s.m.i., non costituisce variante al Prg (PUC) "*la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano*" di attuazione .

In merito alla verifica della conformità con la disciplina di zona, l'area interessata dal PUA ricade interamente 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 norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con DPGRG n. 323 del 11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004).

La *zona F* individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale costituito dall'insieme delle aree di complessivo pregio paesistico e ambientale, che comprendono boschi e aree coltivate, parchi e giardini storici, parchi di nuova formazione, comprendenti inoltre insediamenti urbani da riqualificare, in funzione della valorizzazione del parco attraverso attrezzature finalizzate alla fruizione del parco, sia pubbliche sia di uso pubblico. La *zona F* individua inoltre le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale.

La *sottozona Fa* identifica le parti del territorio destinate a parchi che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate dalla prevalenza dello stato di natura rispetto all'edificazione e all'urbanizzazione. In essa i piani urbanistici esecutivi perseguono gli obiettivi specificamente indicati al *punto 11 e 12 dell'art. 46*.

La *sottozona Fa* ricadente nel perimetro del PUA, si articola in *sottozona Fa1-aree agricole ed Fa2-aree incolte*. Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle previste per la *zona E* di cui all'*art.39*, salvo quanto disposto dall'*art.46* per ciascuna delle sottozone in rapporto ai relativi caratteri distintivi e alle finalità di uso pubblico che si intendono conseguire.

La *sottozona Fa1-aree agricole, art.46 comma 5*, identifica le parti del territorio connotate dalla

funzionalità dell'attività agricola tutt'ora prevalente, ivi compresi gli spazi che rivestono carattere testimoniale del paesaggio agrario. Dette aree sono assoggettate alla disciplina di cui all'*art.40 (Aree agricole)*.

La *sottozona Fa2-aree incolte, art.46 comma 6*, identifica le parti del territorio che, già assoggettate ad attività colturali, sono abbandonate o quelle degradate suscettibili di riconversione a scopi colturali. Dette aree sono assoggettate alla disciplina di cui all' *art.41(Aree incolte)*.

Nella porzione di area ricadente in *sottozona Fb, art.47*, connotata dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale, i piani urbanistici esecutivi perseguono gli obiettivi specificamente indicati al punto 3 dello stesso articolo in cui viene stabilito che le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo.

Nelle *sottozone Fa1 ed Fa2* le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui al *comma 4* e quelle di cui rispettivamente ai *commi 5 e 6 dell'art.46 delle Nta del PRG*.

Questi ultimi prevedono, per tali sottozone, oltre a quelle previste dagli *art.40 e 41*, ulteriori utilizzazioni ai soli fini del conseguimento della fruizione pubblica dei fondi:

- aree di sosta per il ristoro, dotate di arredi mobili.
- aree per esposizioni temporanee e manifestazioni connesse alla promozione agricola, eventualmente dotate di arredi mobili;

esclusivamente per la *sottozona Fa2* è consentita l'utilizzazione per attrezzature sportive scoperte, ammissibili solo in sede di pianificazione urbanistica esecutiva, rimanendo consentita la realizzazione di spogliatoi.

Con riferimento al *comma 4 dell' art.46*, che rimanda, per le trasformazioni fisiche nelle sottozone Fa, a quanto previsto dall'*art.39 (zona E-Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio)* delle *Nta*, il Pua prevede negli edifici esistenti ricadenti nelle *sottozone Fa1 ed Fa2* trasformazioni fisiche limitate ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, come stabilito dal *comma 6 dello stesso art.39*.

Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle *lettere "a" (tra cui abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive) e "b" (abitazioni agricole)* dell'*art 21* delle *Nta*, nonché quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive, come stabilito dal *comma 9 dell'art. 39* delle *Nta del PRG*.

Negli edifici costruiti in epoca successiva al 1943 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come stabilito dal *comma 10 dell'art. 39* delle *Nta del PRG*.

Anche nella *sottozona Fb*, di cui all'*art.47* delle *Nta*, le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti sono quelle di cui ai punti *a) e b)* dell'*art 21*.

Le destinazioni d'uso previste dalla proposta di piano, sono, pertanto, conformi alla disciplina urbanistica vigente.

In merito agli aspetti geologici, si precisa che, dalla lettura della *tavola 12 - vincoli geomorfologici* della variante al PRG, le aree interessate dal piano sono classificate a *instabilità bassa*.

Si precisa ancora che l'area rientrando nel *Parco regionale metropolitano delle colline di Napoli*, approvato con DPGRC n.3922 del 14.07.2004, in *zona C – zona di riserva controllata*, è

sottoposta alle disposizioni della parte terza del del codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 42/2004 articolo 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali. Inoltre, la maggiore consistenza dell'area di intervento ricade nel centro edificato, individuato con delibera CC n.1 del 04/07/72, ai sensi dell'art. 18 della L865/71.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici, *l'art.162 comma 9 delle Nta del Prg*, definisce, nella *sottozona Fb*, un fabbisogno di aree per attrezzature, in quantità non inferiore a 100 ettari, da destinare ad *attrezzature pubbliche connesse al parco*, di cui almeno 40 ettari da destinare ad istruzione. Queste sono definite “aggiuntive” alla dotazione cittadina, come specificato alla *pag. 219 della Relazione di PRG*.

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 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 l'edificazione. Pertanto, 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. Tali standard aggiuntivi saranno determinati ai sensi degli art.3 e art.5 di cui al DM 1444/68 e delle LRC 14/82, a seconda delle destinazioni d'uso previste dal Pua.

A maggiore chiarimento di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno, con riferimento al ruolo strategico assegnato alla *sottozona Fb*, richiamare la relazione del PRG. In particolare: *“Sofferamoci ora a considerare la sottozona Fb, ovvero gli abitati presenti nell’area parco. Introducendo questa fattispecie si è messo in evidenza, meglio di quanto non fosse già presente nella salvaguardia, il problema di quelle frange dell’edificazione urbana che risultano presenti, spesso in maniera incongrua, in aree di grande pregio paesistico, gli ambiti di cui sopra, rispetto ai quali questi abitati possono risultare interni o ricadenti sui bordi. Queste aree sono comunque strettamente integrate morfologicamente agli ambiti e quindi sono organicamente incluse nei perimetri del parco, definendone spesso i confini rispetto al tessuto cittadino. La variante riconosce a queste parti un ruolo strategico nella ridefinizione del rapporto che lega i caratteri strutturanti la conformazione naturale del territorio e la forma e l’evoluzione dell’organismo urbano. Ribaltando l’approccio urbanistico, si parte dalle preesistenze ambientali, le aree par co (zone Fa), e si considerano le parti edificate che insistono nell’area parco (zone Fb), come aree potenzialmente capaci di ridefinire, attraverso un piano urbanistico esecutivo, i confini dei quartieri di cui oggi ne costituiscono la fran gia o meglio il retro, e di trasformarsi in aree cuscinetto che anticipano il parco all’interno dell’edificato, e ne costituiscono le porte d’ingresso. Sono aree di cui è possibile il recupero ambientale e nello stesso tempo aree in cui collocare quei servizi e quelle attrezzature, come parcheggi, impianti sportivi, alberghi, eccetera, che non possono trovare posto nelle aree protette del parco, dove è esclusa l’edificazione. Il parco costituisce il motore del processo di riqualificazione urbanistica degli abitati compresi nell’ambito e, più in generale, dei quartieri in cui gli ambiti ricadono. Nello stesso tempo la ristrutturazione urbanistica degli abitati consente la realizzazione di quella dotazione di infra strutture necessarie al funzionamento del parco e ad esso complementari. Questo processo esteso a tutti gli ambiti in cui resta suddiviso il sistema delle aree verdi della zona collinare e di quella orientale, insieme al miglioramento dei collegamenti tra i quartieri e il centro urbano per effetto della riorganizzazione della mobilità su ferro, e alla*

localizzazione in queste zone di servizi e attività di scala urbana può imprimere un decisivo impulso al recupero della periferia napoletana, elevandone complessivamente la qualità urbana e modificandone sostanzialmente il ruolo rispetto alla città e alla sua area metropolitana.”

In definitiva il Prg stabilisce in modo incontrovertibile che le aree da destinare a *Parco* siano le *sottozone Fa* che conservano livelli di naturalità prevalenti e per le quali il PRG prevede la conservazione e non la trasformazione (consumo del suolo, impermeabilizzazione, etc.).

Viceversa, negli ambiti da assoggettare a Pua, le *sottozone Fb* e le *sottozone Fa*, in modo complementare, sono considerate, potenzialmente, aree di trasformazione da riqualificare anche con la ristrutturazione urbanistica, al fine di realizzare quelle attrezzature che nelle *sottozone Fa* non sono di norma consentite.

Tanto premesso, la quota di fabbisogno per attrezzature connesse al parco viene calcolata rapportando la nuova funzione residenziale da insediare (dovuta al cambio di destinazione d'uso degli edifici privati da clinica a residenza) alle quantità necessarie di spazi pubblici occorrenti per il nuovo carico urbanistico di cui all'art. 3 del DM 1444/1968, così come modificato dalla Lrc n. 14/1982.

Gli edifici residenziali nella sottozona Fb sviluppano una volumetria complessiva pari a mc 21.070,32 (mc 12.394 di ristrutturazione edilizia senza sostituzione e con cambio di destinazione d'uso + mc 8.676,32 di ristrutturazione edilizia con sostituzione e con cambio di destinazione d'uso), a cui corrispondono 263,38 abitanti (nel rapporto 80 mc/abitante), per un fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche aggiuntive pari a mq 5.267,60 (nella misura di 20 mq/abitante).

Il proponente, in data 31.01.2011 con nota n. PG/2011/60970, chiede all'Ufficio Unico di ponderare la possibilità, in conformità alle disposizioni contenute nella LRC 14/82 - All. 1 – Tit. III - Capo III e all'art.8 della L 765/67, di monetizzare il fabbisogno di aree ed opere da destinare a standard, come sopra definito, ai sensi dell'art.3 del DM 1444/68, da cedere alla Amministrazione, considerata l'impossibilità di reperire le stesse all'interno del perimetro del PUA.(cfr. all. n. 22)

L'Ufficio Unico, ritiene accoglibile tale richiesta, per le considerazioni che seguono.

In qualità di piano di recupero, il PUA persegue, nel rispetto della disciplina d'ambito, l'obiettivo della conservazione (con riconversione) dei volumi esistenti e delle aree a parco circostanti.

Ai sensi del comma 9 dell'art. 162, inoltre, le attrezzature “aggiuntive” connesse al parco vanno reperite nella sottozona *Fb*.

Da quanto suddetto, considerando il carattere conservativo dell'area e la presenza di edifici storici (oggetti di restauro e di ristrutturazione edilizia) con le relative aree di pertinenza, risulta impossibile il reperimento, nella parte ricadente in *sottozona Fb (area tematica I)*, delle aree destinate ad attrezzature aggiuntive connesse al parco, come sopra definite.

Per quanto riguarda le restanti aree ricadenti in *sottozona Fa*, in esse, ai sensi del comma 14 dell'art. 46 delle Nta di Prg e del comma 7 dell'art. 162, il PUA può prevedere solo attrezzature ad uso pubblico (“Parco agricolo” e “Parco sportivo”).

Pertanto, come anche specificato nella LRC n. 14 del 20.03.1982 - All. 1– Tit. III (Strumentazione Esecutiva) Capo III, nel caso in cui l'acquisizione delle aree da cedere per le opere di urbanizzazione non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Per quanto sopra esposto, rispetto agli aspetti funzionali e dimensionali, e al soddisfacimento degli standard, la proposta di PUA presentata risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

Nelle aree ricadenti nella sottozona *Fb-abitati nel parco*, è consentita la realizzazione di parcheggi di cui ai punto b) e c) dell'art.15 comma 1 delle Nta della variante; in particolare:

b) parcheggi di relazione, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori e ai fruitori dell'area;

c) parcheggi stanziali, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai residenti e agli addetti, aventi o meno vincolo di pertinenzialità a unità immobiliari.

Relativamente ai parcheggi pertinenziali, nel rispetto della legge 122/89 art.2, il piano deve prevedere appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Tale norma è applicata alla nuova funzione residenziale (cambio destinazione d'uso degli edifici privati da clinica a residenza), ed essendo la volumetria di nuova edificazione pari a mc. 21.070,32, la dotazione di parcheggi a raso ad uso delle residenze è pari a mq 2.107.

La superficie destinata a parcheggi pertinenziali a raso previsti dal PUA, pari a mq 2.440 (al netto delle superfici "a verde" di completamento), risulta superiore al limite minimo previsto ai sensi dall'art.2 della legge 122/89.

Tanto premesso, rispetto agli aspetti funzionali, dimensionali e al soddisfacimento degli standard urbanistici, il piano presentato risulta essere conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alla normativa di settore

In merito agli aspetti idrogeologici, l'*Autorità di Bacino nord-occidentale della Campania*, con nota del 07.10.2010 prot. n.1937 e nostro prot.n.81/F del 08.10.10, comunica che, per gli effetti dell'art.7 delle norme di attuazione del "Progetto di aggiornamento e manutenzione del Piano di Assetto Idrogeologico", tale parere non rientra tra quelli di propria competenza, in quanto il PUA risulta esterno alle aree di pericolosità e rischio idrogeologico. (cfr. all. n. 1)

La *ASL*, con nota prot.n.1597/SISP del 29.11.10 pervenuta al Dipartimento in data 24.12.10 prot.n.133/F, visti gli elaborati del progetto trasmessi dall'Ufficio Unico, chiede chiarimenti e specificazioni relativi agli elaborati P10-P20-P31-P30-P32-P35.

La *PA.MA s.r.l.* in data 14.12.2010 trasmette all'*ASL*, prot.n.2160 del 15.12.2010 e all' ufficio unico prot.n.127/F del 15.12.2010, la documentazione relativa alle osservazioni/quesiti richiesti sugli elaborati sopra richiamati.

La *ASL*, ritenute esaustive le integrazioni trasmesse, rilascia, parere favorevole in data 20.12.10 prot.n. 2190/SISP, ns. prot.n. 131/F del 21.12.10. (cfr. all. n. 2)

La *Regione Campania-Settore provinciale del Genio Civile Di Napoli*, con nota prot.n. 2010.0927601 del 19.11.2010, ns.prot.n. 123/F del 14.12.10, comunica che, rivisti tutti gli atti relativi al Piano Urbanistico Esecutivo ambito n.35 – Vallone S. Rocco – stralcio Colli Aminei (in cui ricade il sub ambito Colucci), per il quale lo stesso settore aveva già espresso parere favorevole e valutata la documentazione di carattere geologico, geofisico e geognostico, esprime 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. (cfr. all. n. 3)

L'Ente Parco Metropolitanamente delle Colline di Napoli – Regione Campania, con nota prot.n.187/U, ns.prot.n.115/F del 26.11.10, vista la documentazione trasmessa, rilascia parere preliminare positivo e si riserva di esprimere parere definitivo sull'atto autorizzativo finale relativo al progetto. (cfr. all. n. 4)

In merito al sistema di trasporto e della mobilità, e in generale dell'accessibilità, il competente Servizio Pianificazione, Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto, in sede di conferenza di servizi, con nota n.045 del 04.10.2010 e nostro prot.n.73/F del 05.10.2010, ha espresso parere favorevole con osservazioni circa la possibilità di migliorare i collegamenti dell'area PUA con la Metropolitana 1 – Colli Aminei – e con la viabilità primaria e secondaria del quartiere mediante la ricerca di nuovi percorsi o il miglioramento di quelli esistenti.

Entro questi termini l'intervento di riqualificazione di via Cupa degli Orefici allo Scudillo assume rilievo se esteso all'intero tratto stradale e finalizzato alla messa in rete del collegamento viario e non limitato solo alla porzione antistante l'area di intervento del Pua. (cfr. all.n. 7)

Il Servizio Viabilità e Traffico, in sede di conferenza di servizi, con nota n.2087 del 04.10.2010 e nostro prot.n.75/F del 05.10.2010, esprime un primo parere favorevole, ma con riserva ed osservazioni, a condizione che vengano prodotti elaborati cartacei con le modifiche richieste.

In particolare, viene richiesto che l'accesso al parco sportivo su via Cupa Orefici venga delocalizzato ed ubicato in maniera tale da non determinare problemi di visibilità e sicurezza stradale; che si prevedano accessi carrabili separati da quelli pedonali; che venga realizzata una tavola di accessibilità pedonale e che venga rilevato il tracciato della pista ciclabile.

Si richiede, inoltre, che venga conservata la continuità dei marciapiedi in corrispondenza dei passi carrai, mantenendo questi ultimi a livello del marciapiede e riducendo lo scivolo di accesso per le auto in corrispondenza della cordatura del marciapiede.

Infine viene richiesto l'arretramento dello sbarramento materiale a protezione della proprietà, tale da non creare accumulo sulla carreggiata da parte di veicoli in attesa di ingresso al parco.

(cfr. all.n. 8)

Il proponente trasmette al Servizio Viabilità e Traffico gli elaborati P.07 - P.14 – P.16, del progetto, modificati come richiesto, e l'integrazione dell'elaborato P.13bis.

Gli stessi vengono trasmessi anche all'Ufficio Unico, che li acquisisce con prot.n.89/F in data 14.10.10.

A seguito delle modifiche apportate al progetto, rispetto alle suddette osservazioni, lo stesso servizio, con nota prot.n.2282 del 25.10.10 e nostro prot.n.334/M del 28.10.10, esaminati i grafici e letta la relazione tecnica, osserva che lo sbarramento materiale, ubicato in corrispondenza dell'accesso al parco residenziale, permane nella medesima posizione.

Ciò premesso, il Servizio Viabilità e Traffico esprime parere favorevole ai soli fini della viabilità e salvo diritti di terzi, a condizione che vengano rispettate le seguenti osservazioni: che lo sbarramento materiale di accesso al parco venga arretrato di una distanza tale da non creare accumulo di veicoli in attesa di accesso sulla carreggiata, che vengano adottati sistemi di segnalazione visiva ed acustica di apertura degli sbarramenti a protezione della proprietà e che gli stessi siano dotati di sistemi di apertura automatica.

Viene richiesto, inoltre, che la strada oggetto del PUA abbia carreggiata di dimensione costante e non inferiore a m. 5,50, e che il marciapiede, in ogni sua parte, abbia dimensione non inferiore a

m. 2,00

Il Servizio Viabilità e Traffico, pur non ritenendo di poter elevare prescrizioni per un tratto di strada che esula dall'intervento, sollecita il responsabile del procedimento a valutare la imprescindibilità di procedere, propedeuticamente alla realizzazione dell'intervento, all'adeguamento del tratto di strada che precede l'area di intervento ai sensi del D.M. del 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".(cfr. all.n. 9)

Il proponente, preso atto di tali osservazioni, si impegna, in fase realizzativa del progetto stradale, a rispettare le condizioni poste dal Servizio.

Per quanto attiene l'adeguamento del tratto di strada che precede l'area di intervento del PUA, il responsabile del procedimento fa rilevare che nell'ambito n.35 del vallone San Rocco, in cui è in corso il Piano Attuativo di iniziativa pubblica, è già previsto l'adeguamento dell'intera via Cupa Orefici, sia a valle che a monte dell'intervento in questione. Tale adeguamento seguirà le modalità attuative del Piano di iniziativa pubblica.

Il Servizio Verde Pubblico e Gestione Parchi Urbani, con nota n.1579/10 del 04.10.2010 e nostro prot.n.72/F del 05.10.2010, esprime parere favorevole con osservazioni circa la conservazione di preesistenze arboree.

Il Servizio ritiene necessaria la redazione di una planimetria sulla quale siano individuati, con precisione, gli alberi incompatibili con le esigenze di cantiere, le opere e le sistemazioni previste. Per gli alberi da conservare, dovrà essere garantita una distanza di rispetto dal ciglio degli scavi, se monolaterali, di almeno due volte il diametro dei fusti.

Inoltre, l'art.16 della variante al PRG prescrive, nella realizzazione dei parcheggi a raso, la conservazione degli alberi esistenti (cfr. all.n. 10).

Le osservazioni formulate dal Servizio vengono recepite negli elaborati presentati a seguito delle modifiche richieste dal Servizio Edilizia Privata, in particolare nella tavola P.04 – Planimetria delle preesistenze e delle nuove opere.

Il Servizio Sicurezza Geologica e Sottosuolo, con nota n.935 del 05.10.2010 e nostro prot.n.74/F del 05.10.2010, esprime parere favorevole con prescrizioni per le successive fasi progettuali e realizzative circa il consolidamento dello scavo, il drenaggio e lo smaltimento delle acque meteoriche (cfr. all.n. 11).

Il Servizio Ambiente, con nota fax n.6886 del 05.10.2010 e nostro prot.n.76/F del 05.10.2010, conferma il generale parere favorevole, già rilasciato con nota n.188 del 08.07.2009, per il piano urbanistico esecutivo ambito n.35 – Vallone S. Rocco - Stralcio Colli Aminei prescrivendo, prima dell'inizio dei lavori:

- la determinazione dei requisiti acustici passivi dei componenti in opera degli edifici e degli impianti eventualmente asserviti agli stessi (d.p.c.m 5.12.97);
- la relazione tecnica per l'autorizzazione in deroga della sorgente sonora cantiere (art.12 del PZA). (cfr. all.n. 12)

Il Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Fognature e Impianti Idrici, con nota fax n.1808 del 05.10.2010, esprime parere non favorevole, in quanto dall'esame della documentazione di progetto e dalla consultazione delle mappe della rete fognaria in proprio possesso, nonché dalle verifiche eseguite sulla rete di via Nicolardi, si evince che il sistema fognario, progettato sullo smaltimento delle acque nere e bianche, individua un collettore di

recapito che non risulta pubblico, ma privato. Di conseguenza lo stesso Servizio non avrebbe cognizione del suo stato di funzionalità.

Il collettore privato, inoltre, sarebbe interessato dal transito di acque provenienti da impianti pubblici (strada e parco); ciò comporterebbe la trasformazione della fogna privata in fogna pubblica con i conseguenti oneri.

Infine, il recapito finale di tutto il sistema è rappresentato dal manufatto fognario di via Nicolardi che sottopassa alcuni fabbricati per immettersi nella fogna di Colli Aminei, secondo uno schema particolarmente delicato soprattutto per quanto concerne l'immissione finale.

Ne discende che il sistema progettato per lo smaltimento delle acque nere e bianche, allorché autorizzato dai privati proprietari della rete utilizzata per l'immissione nella fogna di via Nicolardi, comporterebbe un aggravio della funzionalità del sistema pubblico, soprattutto in considerazione del passaggio, al di sotto di un fabbricato, di una fogna pubblica.

A tale proposito, il Servizio Fognature evidenzia che nell'ambito del progetto di sistemazione della fognatura di via Nicolardi, redatto dal servizio e inserito nel Programma triennale delle Opere Pubbliche, è stata prevista l'eliminazione di questo tronco fognario che sottopassa il fabbricato prospiciente via Colli Aminei.

Il Servizio propone quanto segue: le acque nere, mediante sollevamento autonomo potrebbero trovare recapito diretto nella fognatura pubblica (le portate nere sono di entità assai ridotta) mentre le acque bianche potrebbero trovare recapito, previa autorizzazione degli enti competenti, al ramo del Vallone San Rocco (*cf. all.n. 13*).

In data 09.11.10 la società PA.MA, ai fini dell'espressione favorevole del parere di competenza, trasmette al Servizio Fognature gli elaborati R.fogne – P.fogne con le modifiche apportate al progetto fognario, e contestualmente li trasmette all' Ufficio Unico, che li acquisisce in data 10.11.10 prot.n.101/F.

In data 11.01.11, con nota fax n.0096, a noi pervenuta con prot.PG/2011/15572, lo stesso Servizio visti gli elaborati modificati, esprime parere tecnico favorevole a condizione che vengano fornite le seguenti integrazioni:

- adeguamento della vasca di accumulo per il recupero delle acque piovane mediante l'inserimento di un manufatto di sfioro di troppo pieno;
- eliminazione della deviazione a 90° in corrispondenza dell'intersezione tra via Orefici allo Scudillo e la traversa di accesso al parco;
- elaborazione dei profili longitudinali dei nuovi tratti fognari sia in sede pubblica che privata, con pendenza massima del 3%. In particolare per il DN 400, con scarico nel Vallone San Rocco, è necessario verificare se il versante è in dissesto idrogeologico, previa richiesta da inoltrare agli enti competenti. Dovranno essere previsti, inoltre, lungo il tracciato, salti di fondo atti a consentire di vincere il dislivello geodetico esistente, assegnando livellette fognarie mai superiori al 3%; i salti di fondo andranno correttamente dimensionati in funzione delle caratteristiche idrauliche della corrente veloce. Va inoltre chiarita la modalità di scavo e di posa lungo il versante;
- deve essere consentito l'accesso a tutti i tracciati fognari prevedendo fasce di asservimento per eseguire le ordinarie o straordinarie operazioni di manutenzione.

Il Servizio precisa che il presente parere non ha valore di autorizzazione, in quanto, nel rispetto delle vigenti normative nazionali sulla tutela dei corpi idrici (D.l.vo 150/06 e s.m.l.), l'attivazione dello scarico in argomento è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione da parte della Provincia di Napoli (Settore tutela e monitoraggio dell'acqua e dell'aria).

In merito all'attraversamento della tubazione DN 400 in proprietà aliena, dovranno richiedersi le

necessarie autorizzazioni ai legittimi aventi diritto. (cfr. all.n. 14)

Con riferimento alle integrazioni richieste, la società PA.MA trasmette all'Ufficio Unico in data 31.02.2011, ns.PG/2011/71047 del 03.02.2011 e contestualmente al Servizio Fognature, i seguenti elaborati progettuali, 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-Rete di smaltimento acque: relazione tecnica. Tali elaborati sostituiscono gli elaborati R.fogne e P.fogne.

La vasca di accumulo per il recupero delle acque piovane è stata integrata con un manufatto di sfioro di troppo pieno.

E' stata eliminata la deviazione a 90° in corrispondenza dell'intersezione tra via degli Orefici e la traversa di accesso al Parco (BV12-BV13).

Sono stati prodotti i profili dei nuovi tratti fognari con pendenza non inferiore al 3% e con l'inserimento di idonei salti di fondo, con relativa sezione di posa e di scavo delle condotte.

Per quanto riguarda il versante del tratto interessato dall'attraversamento del DN 400 che poi scarica nel Vallone S.Rocco, si precisa (come chiarito nella relazione tecnica) che detto tratto, in proprietà privata, che ha uno sviluppo di circa 250 mt., insiste su un'area che, a seguito delle relative verifiche e riscontri sulle tavole del PAI, non risulta interessata da alcun dissesto idrogeologico.

E' stata, inoltre, prodotta procura a favore della società proponente da parte della proprietà aliena per l'attraversamento dei collettori e per la costituzione di fasce di asservimento(cfr. all.n. 23)

Si precisa, ancora, che la società proponente prende atto che il parere rilasciato dal Servizio Fognature non costituisce autorizzazione allo scarico che invece la stessa si impegna a richiedere, nei tempi e nei luoghi idonei, all'atto esecutivo.

Con nota fax n.0409 del 02.03.2011 e ns.prot. PG 140269 del 03.03.2011, il Servizio Fognature esprime parere favorevole con prescrizioni da ottemperare in fase esecutiva o prima dell'inizio dei lavori, come già indicato nel precedente parere, relative al dimensionamento dei pozzetti in cui si realizzano i salti di fondo lungo il DN 400 - versante Vallone S.Rocco - sulla base delle caratteristiche idrauliche della corrente.(cfr. all.n. 15)

Viene evidenziato, infine, che il parere espresso riguarda esclusivamente gli aspetti di natura idraulica e non entra nel merito delle scelte operate sulle opere civili e sulle modalità di intervento (scavi, etc.) che restano a carico del progettista e per le quali dovranno essere richieste le necessarie autorizzazioni.

Con nota n.753 del 15.11.10, pervenuta a mezzo fax, ns.prot 109/F del 16.11.10, il Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Impianti Sportivi trasmette All'Ufficio Unico il proprio parere favorevole con prescrizione.

Si prescrive che i campi da gioco non potranno essere omologati per gare ufficiali ma potranno essere utilizzati soltanto per attività addestrativa, in quanto insufficienti di spogliatoi e mancanti del locale infermeria.(cfr. all.n. 16)

L' UOA, Illuminazione Pubblica, Ventilazione Gallerie, Orologi cittadini, in data 17.11.10 con nota prot.n. 4172 trasmette al Dipartimento Pianificazione Urbanistica, prot.n.1544 del 19.11.10 Ufficio Unico prot.n.108/F del 22.11.10, il nulla osta relativo al PUA in questione, in cui rileva la necessità di una preliminare riqualificazione del circuito I.P.I. che alimenta via Cupa degli Orefici, di cui è competente l'attuale gestore dell' illuminazione pubblica, -I.P.I. ATI CITELUM ACEA COGEI- .

Tanto premesso, al fine di uniformare gli impianti I.P.I. sul territorio cittadino, l'UOA invita il proponente a realizzare soltanto le opere civili necessarie, recependo le indicazioni formulate dallo stesso Servizio nella nota n.2445/116.DIR.SV del 01 .07.10 (allegata al parere), e a contattarlo, a inizio lavori, per ulteriori chiarimenti. (*cf. all.n. 17*)

Il Servizio Edilizia Privata e Sportello Unico per l'Edilizia, che in Conferenza di servizi si era riservato di esprimere il proprio parere, con nota n.3340 del 28.10.10 trasmette all' Ufficio Unico il detto parere ed osserva che l'intervento relativo agli edifici A1 e B, sottoposti a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, non è conforme alle prescrizioni dell'art.12, comma 6 delle Nta del PUA. Tale norma prevede che l'intervento debba essere eseguito con le modalità previste dall'art.12 della Variante generale al PRG (demolizione e ricostruzione a parità di sagoma e volume); invece il progetto prevede una modalità di ricostruzione a parità di volume ma non di sagoma e, quindi, configura un intervento di nuova costruzione come definito dall'art.12 bis della Variante (*cf. all.n. 18*).

Il proponente, in accordo col Servizio Edilizia Privata, apporta le modifiche necessarie per rendere la proposta progettuale, per gli edifici A1 e B, conforme alle prescrizioni dell'art.12 – comma 6 delle Nta del PUA.

Il Servizio Edilizia Privata in data con, e ns.prot.n.125/F del 15.12.10, ritenendo esaustive le modifiche apportate agli edifici A1 e B, i quali così modificati consentono la stessa percezione spaziale dei volumi esistenti, esprime parere favorevole(*cf. all.n. 19*).

In data 23.12.10 con prot.n.3992 e ns.PG/2011/58540 del 31.01.11, il Servizio Edilizia Privata, con riferimento alle precedenti note, comunica che le modifiche apportate al progetto consentono di derubricare la definizione degli interventi relativi agli edifici A1 e B, da nuova edificazione a ristrutturazione edilizia, in conformità a quanto previsto dalle Nta del PUA. Riconferma il parere favorevole espresso nella nota prot.n.3818 del 09.12.10.

Gli elaborati sostituiti, P.04-P.07-P.08-P.030-P.31-P.32-P.33-P.34-P.37-G, con le modifiche apportate recepiscono anche le osservazioni formulate dal Servizio Verde Pubblico e Gestione Parchi Urbani (nota prot.n.1579 del 04.10.10), dal Servizio Progettazione, Realizzazione e Manutenzione Fognature e Impianti Idrici (fax 1808 del 05.10.10) e dal Servizio Viabilità e Traffico (prot.2287 del 04.10.10).

Il proponente, al termine della fase istruttoria trasmette al Dipartimento Pianificazione Urbanistica il progetto definitivo del PUA - Ambito 35 Vallone S. Rocco - Stralcio Colucci, recependo tutte le osservazioni e le prescrizioni dei suddetti Servizi.

Schema di convenzione

Per quanto attiene lo schema di convenzione, elaborato F, che ha per oggetto l'attuazione del presente Piano urbanistico attuativo - Piano di recupero ex lege n.457/1978 - di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 26 comma 5 e 27 della legge regionale n. 16 del 22/12/2004, si rileva che quanto proposto dalla società PA.MA. S.r.l risulta rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte della stessa, degli obblighi relativi alla cessione di aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il proponente, all'atto della stipula della convenzione, si impegna a cedere, in proprietà al Comune di Napoli, l'area destinata all'allargamento della strada pubblica, pari a mq 720. Inoltre, ai sensi dell'art.46 comma 14 delle Nta del PRG, si obbliga ad assoggettare le aree del Parco

Agricolo Ludico - area tematica 2 di mq 8.302 e del Parco Sportivo - area tematica 3 di mq 9.735 a servitù di uso pubblico perpetuo, fermo restando la proprietà in suo possesso.

Il proponente, inoltre, si impegna a realizzare, nel rispetto della normativa dei LL.PP., le seguenti opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Urbanizzazione primaria:

- tutte le opere, attrezzature ed infrastrutture relative all'allargamento e alla riqualificazione della viabilità pubblica esistente e relativi sottoservizi, per complessivi mq 1.800, di cui mq 720 di allargamento e mq 1.080 di viabilità esistente;

-tutte le opere per la realizzazione dell'allacciamento alla rete fognaria esistente.

Urbanizzazione secondaria:

- tutte le opere, attrezzature ed infrastrutture per la realizzazione del Parco Agricolo Ludico e del Parco Sportivo con allacciamenti al sistema fognario, per complessivi mq 18.037 da assoggettare a servitù di uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Napoli, con oneri completamente a proprio carico.

Relativamente al fabbisogno di aree per attrezzature, il proponente si impegna alla cessione, in favore del Comune di Napoli, di aree pari a mq 5.267,60.

Come specificato in precedenza, tale fabbisogno di aree per attrezzature è previsto, per tutta la *sottozona Fb*, dall'art.162 comma 9 delle Nta del PRG. La quota di fabbisogno per attrezzature connesse al parco, viene calcolata rapportando la nuova funzione residenziale da insediare, (cambio destinazione d'uso degli edifici privati da clinica a residenza) alle quantità necessarie di spazi pubblici occorrenti per il nuovo carico urbanistico di cui all'art. 3 del DM 1444/1968, così come modificato dalla Lrc n. 14/1982.

Per quanto attiene l'edificio oggetto di restauro (*edificio C*), l'area sui cui ricade quest'ultimo è qualificata dal Prg come standard a scala urbana e territoriale (*zona F art. 45 - sottozona Fa2 art. 46*) con l'obiettivo della conservazione dello stato di natura. Detta qualificazione comporta l'impossibilità di cessione di aree e opere da destinare a standard ex art. 3 del DM 1444/1968.

Il valore delle aree, da cedere al Comune di Napoli, pari a mq 5.267,60, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, viene determinato, provvisoriamente, in €164.401,80 assumendo il valore di esproprio delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie e applicando il costo unitario di €mq 31,21, riportato nella stima di cui all'elaborato P43-Perizia delle aree da cedere.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 del DM 1444/1968, viene determinato, parametricamente, in €956.787,12 secondo i costi unitari delle specifiche categorie individuati nella Relazione di Prg, attualizzati secondo l'indice di variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Il complessivo importo del fabbisogno delle aree e delle opere è, pertanto, pari a € 1.121.188,92. Il proponente, per i motivi già evidenziati in precedenza, si impegna a "monetizzare" tale fabbisogno di superfici e opere.

3. CONCLUSIONI

In conclusione si ritiene, per i motivi sopra esposti ed anche in considerazione dei pareri favorevoli acquisiti, che non sussistano elementi ostativi all'adozione del piano di recupero presentato, con le osservazioni e precisazioni sopra riportate.

il dirigente
arch. Riccardo Festa

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 - Parere di competenza Autorità di Bacino
- All. 2 - Parere di competenza ASL NA1
- All. 3 - Parere di competenza Genio Civile
- All. 4 - Parere di competenza Ente Parco M. Colline
- All. 5 - Convocazione Conferenza dei Servizi
- All. 6 - Verbale di Conferenza dei Servizi
- All. 7 - Parere di competenza Servizio Infrastrutture
- All. 8 - 1° Parere di competenza Servizio Viabilità
- All. 9 - 2° Parere di competenza Servizio Viabilità
- All.10 - Parere di competenza Servizio Verde Pubblico
- All.11 - Parere di competenza Servizio Sicurezza Geologica
- All.12 - Parere di competenza Servizio Ambiente
- All.13 - 1° Parere di competenza Servizio Fognature
- All.14 - 2° Parere di competenza Servizio Fognature
- All.15 - 3° Parere di competenza Servizio Fognature
- All.16 - Parere di competenza Servizio Impianti Sportivi
- All.17 - Parere di competenza Servizio Illuminaz. Pubblica
- All.18 - 1° Parere di competenza Servizio Edilizia Privata
- All.19 - 2° Parere di competenza Servizio Edilizia Privata
- All.20 - Autodichiarazione di non assoggettabilità VAS
- All.21 - Perizia asseverata sulla consistenza catastale
- All.22 - Istanza di monetizzazione standard
- All.23 - Procura speciale proprietà aliena
- All.24 - Elenco Elaborati