



COMUNE DI NAPOLI

Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco  
servizio Pianificazione urbanistica esecutiva

*Relazione istruttoria  
sul Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata  
per un'area in via Mario Palermo, compresa nel quartiere di Ponticelli,  
presentata da un gruppo di soggetti proprietari delle aree  
per la realizzazione di un insediamento residenziale e attrezzature pubbliche*



**Napoli, luglio 2016**

---

Comune di Napoli  
Assessorato alle Politiche urbane, Urbanistica e Beni comuni

Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco:  
direttore arch. Giuseppe Pulli

Servizio pianificazione urbanistica esecutiva:  
dirigente arch. Massimo Santoro

Gruppo di lavoro:

dirigente del servizio Pianificazione urbanistica esecutiva arch. Massimo Santoro  
responsabile del procedimento istruttorio, istr. dir. arch. Pasquale Antignano

Napoli, luglio 2016

---

## **Indice**

### **1. Descrizione sintetica dell'intervento**

### **2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari**

*La proposta preliminare*

*La proposta definitiva*

### **3. Esclusione dal procedimento Vas**

### **4. Individuazione dell'area di intervento e descrizione della proposta di piano**

*Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto*

*Sintesi della proposta di piano*

*Aspetti dimensionali*

*L'insediamento residenziale*

*Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

*Ulteriori contenuti del piano*

### **5. Valutazione della proposta di piano**

*Completezza degli elaborati presentati*

*Conformità alla disciplina urbanistica vigente*

*La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico*

*Dimensionamento del piano*

*Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali*

*Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore*

*Convenzione*

*Congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti*

### **6. Conclusioni**

### **7. Allegati**

## **1. Descrizione sintetica dell'intervento**

La proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in esame è stata presentata da un gruppo di soggetti privati proprietari delle aree e riguarda un'area di circa 16.000 mq in via Mario Palermo, nel quartiere di Ponticelli, nella zona orientale della città e ricadente in zona Bb della Variante generale al Prg.

Il piano prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area e la formazione di un insediamento residenziale, mediante la realizzazione di tre edifici con annessi spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e pedonali, parcheggi pertinenziali e attività commerciali al minuto. Prevede inoltre opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dagli obblighi dettati dal DM 1444/68 e dalla Lrc 14/82.

Infine nella proposta rientra un'area di 3.906 mq individuata nella tav. 8 Specificazioni della variante al Prg come area reperita per attrezzature pubbliche di quartiere da destinare a spazi pubblici. Il Pua ne prevede la diversa dislocazione all'interno dei confini dell'intervento, con l'impegno da parte del Proponente disciplinato nella convenzione di realizzare due attrezzature private a uso pubblico, per una superficie complessiva pari a 3.906 mq.

Le attrezzature pubbliche che derivano dal soddisfacimento dello standard richiesto consistono in un parcheggio pubblico di 540 mq, un asilo nido di 1.672 mq e un'area destinata a verde attrezzato di 1.682 mq, per complessivi 3.354 mq. Per la quota di fabbisogno residuo pari a 2.006 mq se ne propone la monetizzazione (di aree e opere) che ammonta complessivamente a € 460.340,80 come disciplinato nella relativa convenzione. Sono anche previste opere di urbanizzazione primaria di riqualificazione stradale su aree già pubbliche per 6.961 mq.

## **2. Procedura attivata e condizioni formali preliminari**

Ai sensi della legge della regione Campania n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg perveniva al Dipartimento pianificazione urbanistica, dai sigg. Antonio e Immacolata Coppola la presentazione di una proposta di Piano urbanistico attuativo, acquisita con prot. n. 884/M del 14 novembre 2005, relativa a un'area di 6.355 mq sita in via Mario Palermo nel quartiere di Ponticelli.

L'ufficio svolse le preliminari verifiche volte ad accertare che la proposta presentasse i requisiti formali e qualitativi per assumere la configurazione di piano urbanistico attuativo da sottoporre all'esame dell'Amministrazione. L'esame istruttorio verificò che la proposta si presentava compatibile con la disciplina urbanistica vigente dal punto di vista delle destinazioni d'uso e dal punto di vista dimensionale rispetto alle volumetrie residenziali e alle attrezzature pubbliche da realizzare e nel contempo non risultava in contrasto con altri strumenti di settore di cui si è dotata l'Amministrazione comunale. Tuttavia, al fine di contribuire al miglioramento qualitativo delle proposta e di intesa con il servizio *Pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle Infrastrutture di trasporto*, veniva osservato che si riteneva auspicabile che il piano potesse contribuire alla riqualificazione dell'area anche mediante il miglioramento dell'accessibilità e una nuova configurazione della viabilità di accesso attraverso una redistribuzione delle residenze e delle attrezzature.

Nel mese di marzo 2008 veniva approvato dal dipartimento Pianificazione urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008 il "*Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*", che prevedeva, tra le altre cose, la predisposizione di

apposito materiale di studio da parte dell'ufficio, al fine di fornire al Proponente ogni utile informazione per la stesura dei piani attuativi nelle fasi successive. Il materiale di studio veniva trasmesso con nota n. 561/M del 28.05.2008.

#### *La proposta preliminare*

La successiva versione della proposta di piano, presentata dai proponenti in data 07.08.2009 e acquisita con prot. n. 804/M, preceduta da diversi incontri con il tecnico incaricato dai proponenti della redazione del piano arch. Marco Ciannella, si configurava come Proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo in conformità con quanto previsto al punto 2 del suddetto *Disciplinare*.

Nella proposta presentata venivano rilevate incongruenze e inesattezze sia nell'identificazione delle particelle catastali, iscritte nel Nct di Napoli e concorrenti alla formazione dell'area oggetto di piano, sia nella quantificazione delle superfici delle aree di proprietà dei proponenti, ricadenti in sottozona Bb e quindi nel dimensionamento del piano. Ne derivava una indeterminatezza nello stesso confine delle aree oggetto di piano che imponeva la sospensione dell'esame istruttorio, in attesa di elaborazioni che riportassero la esatta delimitazione dell'area oggetto di piano e la precisa individuazione di tutte le particelle catastali interessate.

L'esito dell'esame istruttorio veniva trasmesso ai proponenti con nota n. 1154/M del 18.11.2009.

In data 16.02.2010 con prot. n. 57/M veniva acquisita una nuova versione della proposta preliminare che riportava una valida delimitazione delle aree oggetto di piano e un corretto dimensionamento del piano, mentre per quanto riguarda il dimensionamento degli standard derivanti dagli obblighi imposti dal Dm 1444/68 e dalla Lrc 14/82 venivano prescritte correzioni da apportare alle modalità di calcolo in merito alla determinazione del corretto numero di abitanti in relazione alle funzioni commerciali presenti nei piani terra di uno degli edifici residenziali. Si prendeva atto della riduzione della quantità di aree destinate a verde attrezzato a vantaggio di spazi destinati a parcheggio pubblico, non previsti nelle versioni precedenti e richiesti dall'ufficio. Con riferimento alle osservazioni formulate dal servizio Infrastrutture di trasporto, si riteneva opportuno che nella successiva fase progettuale la proposta definitiva, nell'illustrare le scelte progettuali operate e le motivazioni che avevano condotto alla stesura finale del piano, riportasse le considerazioni che potessero far ritenere il piano congruente dal punto di vista della accessibilità.

L'esito dell'esame istruttorio effettuato veniva infine comunicato ai proponenti con nota n. 125/M del 26.04.2010 (*all. 1*), formulando osservazioni e prescrizioni per le successive fasi progettuali e rilasciando il nulla osta all'avvio della successiva stesura del piano in forma definitiva.

#### *La proposta definitiva*

la proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo per l'area in esame veniva presentata in data 24.02.2011 e acquisita con PG/2011/122996.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la sua adozione, secondo quanto previsto dalla Lrc 16/2004, risultando necessaria l'acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente come propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, il dirigente del *Servizio Pianificazione esecutiva delle aree di recente formazione* indicava, con nota n. PG/495377 del 28.07.2011, per il giorno 08.09.2011, una Conferenza dei servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti

della legge n. 241/1990 e s.m.i per l'acquisizione dei pareri sulla Proposta definitiva convocando i seguenti servizi comunali:

- Servizio Pianificazione Programmazione e Progettazione del Sistema delle Infrastrutture di Trasporto;
- Servizio Viabilità e traffico;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione edifici scolastici;
- Servizio Sicurezza geologica e sottosuolo;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici;
- Servizio Ambiente, Unità UOI Agenti fisici inquinanti – rumore e vibrazioni;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade, sottoservizi e illuminazione pubblica;
- Servizio Commercio al dettaglio;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione impianti sportivi;
- Servizi Gestione del territorio e regolazione delle attività economiche e Manutenzione urbana della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio.

Alla conferenza dei servizi veniva convocato anche il Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica della Asl Napoli 1.

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi sono stati acquisiti i pareri recanti osservazioni e prescrizioni, dei servizi convocati, che sono stati messi agli atti della conferenza, di cui al verbale allegato (*all. 2*), con le eccezioni di seguito precisate.

Il parere del Servizio Viabilità e traffico veniva acquisito successivamente con nota n. PG/569228 del 13.09.2011 (*all.3*); diversamente non venivano rilasciati i pareri di competenza dai servizi *Progettazione, realizzazione e manutenzione edifici scolastici* e *Progettazione, realizzazione e manutenzione impianti sportivi*.

La proposta definitiva esaminata in Conferenza dei servizi individuava aree per il soddisfacimento degli obblighi dettati dal DM 1444/68 in misura non sufficiente a coprire l'intero fabbisogno, determinando una quota residua per la quale veniva proposta la monetizzazione.

Successivamente, a seguito di numerosi incontri svolti tra l'ufficio e il tecnico incaricato per la redazione del piano arch. Marco Ciannella è pervenuta la presentazione (acquisita con PG/181150 del 05.03.2013) di elaborati progettuali integrativi. In tale nuova proposta il piano, oltre ad ottemperare alle osservazioni e prescrizioni formulate in sede di conferenza dei servizi, assume una differente configurazione progettuale, con la riduzione delle aree destinate all'insediamento residenziale privato e con la previsione di un ampliamento dell'area destinata a verde attrezzato con relativa cessione al Comune.

Al fine di sottoporre ai servizi comunali competenti le modifiche apportate al piano il Dirigente ad interim del *Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva* ha indetto, con nota PG/562111 del 12.07.2013 per il giorno 30.07.2013 una apposita Conferenza dei servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i per l'acquisizione dei pareri sulla proposta definitiva aggiornata di piano urbanistico attuativo in argomento.

In esito alla suddetta seduta di Conferenza dei servizi sono stati acquisiti i pareri, favorevoli con osservazioni e prescrizioni, dei servizi convocati, che sono stati messi agli atti della conferenza, di cui al verbale allegato (*all. 4*).

A seguito delle osservazioni e prescrizioni formulate in quella sede, il Proponente presentava una nuova documentazione progettuale in sostituzione e integrazione della precedente e acquisita con PG/2014/750927 del 01.10.2014.

Infine nella seduta conclusiva di Conferenza dei servizi svoltasi il giorno 20.10.2014 sono state valutate le suddette integrazioni presentate dal Proponente e l'ottemperanza alle osservazioni e prescrizioni formulate dai servizi interessati, di cui al verbale allegato (*all. 5*).

Gli elaborati finali della proposta di Piano presentati dai Proponenti e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (*all. 6*).

In ordine agli Enti esterni all'Amministrazione, la *ASL Napoli 1* Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso parere igienico sanitario favorevole con osservazioni, ai sensi della legge regionale n. 13 del 1985, con nota prot. n.1702/Sisp del 28.04.2014 acquisito al PG/347875 del 30.04.2014 (*all. 7*).

L'*Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale*, a seguito della richiesta contenuta nella nota n. PG/2014/93501 del 05.02.2014 ha comunicato, con nota n. 2450 del 29.11.2013 acquisita al PG/90847 del 04.02.2014 (*all. 8*), la non competenza all'espressione del parere in quanto il piano *".....non rientra nei casi previsti dall'art.7 delle Norme di Attuazione del vigente PSAI. Si raccomanda comunque il rispetto degli indirizzi presenti nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche adottato con delibera 611 del 31.05.2012 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania e pubblicato sul BURC n.35 del 04.06.2012 ed in particolare il disposto di cui all'art.5, ultimo comma, in cui si stabilisce un indice di permeabilità del 50% delle aree soggette a trasformazione urbanistica"*. Con riferimento a quest'ultima raccomandazione è stata effettuata la verifica di permeabilità affidata ad un apposito elaborato di piano (Tav. 16B).

Infine la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/2014/428534 del 28.05.2014 e sollecitata con nota PG/2015/99327 del 03.02.2015, ha espresso, ai sensi dell'art. 15 della legge regione Campania n. 9 del 1983 e art. 89 del Dpr 380/2001, il parere favorevole di compatibilità sismica di cui alla nota n. 2015.0835025 del 02.12.2015 (*all. 9*).

### **3. Esclusione dal procedimento Vas**

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):

- *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"*.

Infine, nel mese di agosto 2011 è stato emanato il nuovo *"Regolamento di attuazione per il governo del territorio"* n. 5 del 04.08.2011, pubblicato sul BURC della regione Campania n. 53 del 08.08.2011. Tale regolamento, emanato ai sensi dell'art. 43 bis della Lrc n. 16/2004, definisce i rapporti e le integrazioni che intercorrono tra attività di pianificazione e processo di Vas, precisa alcuni aspetti del procedimento Vas, definisce le competenze delle autorità coinvolte e ribadisce il citato regolamento n. 17/2009.

Ciò premesso, per il piano in questione si ritiene che sussistano 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"*.

Infatti la sottozona Bb, come precisato nella circolare esplicativa *"Interventi in sottozona Bb - Criteri a cui è improntata l'attività istruttoria del dipartimento urbanistica nell'esame delle proposte di intervento"* approvata con disposizione dirigenziale n. 73 del 3.10.2006, rappresenta uno dei settori urbani in cui la *variante* individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione delle aree di espansione recente, a ridosso delle aree centrali ed in periferia, mediante interventi di trasformazione sia alla scala edilizia sia alla scala urbanistica. Per riqualificazione la variante intende innanzitutto un consistente aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi



pubblici; intende inoltre il riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità. Inoltre, nella suddetta sottozona Bb la *variante* assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla *variante* stessa. A questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche privata, attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo (Pua), finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni.

Con nota n. 144/M del 30.04.2010 il *Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione* ha richiesto al Proponente di far pervenire, nel merito, le proprie determinazioni.

In data 30.10.2015 il Proponente ha presentato, un elaborato (*all. 10*), a firma del tecnico incaricato arch. Marco Ciannella, recante dichiarazione resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del Dpr n. 445 del 2000 come previsto negli "*Indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in regione Campania*". Nella dichiarazione si sostiene che il piano rientra nella fattispecie di cui all'art. 2, comma 5, lettera c) del regolamento regionale 17/2009 3 che pertanto esso debba ritenersi da escludersi dall'assoggettamento alla procedura di VAS.

Pertanto, rilevato che la proposta di Pua in questione prevede la riqualificazione urbanistica, in conformità con la variante al Prg, secondo le considerazioni sopra riportate, e sulla scorta, anche, della dichiarazione a firma dei tecnici incaricati dal Proponente, 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.

#### 4. Individuazione dell'area d'intervento e descrizione della proposta di piano

L'area oggetto di intervento del Piano, con una estensione complessiva pari a mq. 22.900, è ubicata nella periferia orientale della città, nel quartiere di Ponticelli, nella Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio, lungo via Mario Palermo. L'area di proprietà del proponente con superficie pari a 15.939 mq risulta così individuata al Nuovo Catasto Terreni di Napoli:

tab. a)

Particelle private incluse nel Pua				
foglio Nct	particelle	intestazione catastale	superficie catastale	superficie nel Pua
	<i>n.</i>		<i>mq.</i>	<i>mq.</i>
	1.049	Pellegrino Rosa	8.059,00	7.959,00
	105	Pellegrino Rosa	84,00	84,00
	51	Pellegrino Rosa	750,00	750,00
	1.050	Pellegrino Rosa	1.601,00	1.601,00
87	24	Abba Immobiliare	240,00	240,00
	25	Abba Immobiliare	2.150,00	2.150,00
	145	Scognamiglio Natalia	211,00	211,00
	580	Scognamiglio Carlo	143,00	143,00
	581	Scognamiglio Salvatore	23,00	23,00

582	Germani Scognamiglio e altri	211,00	211,00
583	Riccardi Giovanni	366,00	366,00
584	Scognamiglio Salvatore	543,00	543,00
585	Scognamiglio Anna	543,00	543,00
418	Ottaiano Restino e altri	1.115,00	1.115,00
<b>tot.</b>		<b>16.039,00</b>	<b>15.939,00</b>

Tali particelle comprendono un'area di 3.906 mq, individuata nella tav. 8 Specificazioni della Variante al Prg tra quelle reperite per spazi pubblici, ovvero per attrezzature per il verde e lo sport.

Il piano è esteso anche su aree già pubbliche per una superficie di 6.961 mq oggetto di riqualificazione. Dette aree sono così individuate nell'NCT di Napoli:

tab. b)

foglio Nct	particelle n.	superficie catastale mq.	superficie nel Pua mq.
	893	1.807,00	347,00
	718	520,00	257,00
	708	400,00	265,00
87	704	320,00	260,00
	727	4.250,00	1.350,00
	702	1.630,00	570,00
	703	2.500,00	1.994,00
88	604	8.185,00	1.200,00
	parte di via Botteghelle	726,00	718,00
	<b>tot.</b>		<b>6.961,0</b>

Di seguito si sintetizzano le aree oggetto di Pua:

tab. c)

aree private ricadenti in Bb	12.033
aree reperite per spazi pubblici	3.906
aree pubbliche	6.961
<b>sup. complessiva oggetto di Pua</b>	<b>22.900</b>

In tema di accessibilità l'area è posta lungo la via Mario Palermo dalla quale risulta direttamente accessibile. Via Mario Palermo è classificata strada primaria e si sviluppa da un capo all'altro di via Argine lungo il lato orientale del quartiere garantendo i collegamenti con le vicine autostrade.

Riguardo al sistema di trasporto su ferro, l'area si trova a circa 15 minuti di percorrenza dalla stazione Madonnelle della linea 3 della nuova rete metropolitana.

Sui rimanenti fronti, orientale e meridionale, essa confina con proprietà aliene.

*Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto*

L'area di intervento si configura morfologicamente come un'area autonoma e pianeggiante contermina al tessuto edificato delimitato dalle viabilità esistenti. Nell'area insistono allo stato attuale

alcuni fabbricati rurali e alcune serre, per i quali il piano prevede la completa demolizione. A tal proposito, nell'elaborato di piano *Tav. 10 - Rilievo e Piano quotato* sono individuate ed elencate le consistenze relative alle volumetrie preesistenti nell'area. A corredo, nell'elaborato *A/1 Accertamento sugli immobili* la dichiarazione, resa ai sensi del Dpr 445/2000 a firma dell'arch. Ciro Auriemma, descrive, per ognuno degli immobili censiti, il titolo autorizzativo corrispondente (pratica di condono edilizio/Scia relativa a richiesta di demolizione).

Le aree private ricadono interamente in sottozona Bb del Prg e risultano tutte nella disponibilità del Proponente. A tal proposito, con riferimento alla seduta di Conferenza dei servizi del 20.10.2014 di cui al verbale (*cf. all. 5*) si precisa che la sovrapposizione georeferenziata tra le banche dati corrispondenti alla zonizzazione di Prg, al rilievo planimetrico del Comune di Napoli e alla base catastale - sovrapposizione riportata nel nuovo elaborato di piano "*PON\_12A\_Sovrapposizione Mappa Catastale, Aerofotogrammetria e Perimetro PUA*" - ha manifestato una parziale occupazione di una particella privata inserita nel piano da parte delle volumetrie e dei muri di confine appartenenti a particelle escluse dal piano. Al fine di scongiurare eventuali problemi con la cessione delle aree al Comune, il Proponente ha ritenuto opportuno escludere dalle aree oggetto di Pua le aree oggetto di tale sovrapposizione per una superficie di 100 mq.

#### *Sintesi della proposta di piano*

La proposta di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata esaminata, di cui di seguito si descrivono le caratteristiche tecniche ed economiche, è quella presentata dai suddetti proponenti, in data 12 luglio 2013 con le successive modifiche e integrazioni come precedentemente riportate.

Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della Lr 16/04, in particolare tra i piani particolareggiati (comma 2 lettera a), di cui alla legge 1150/42, artt. 13 e 28.

Gli elaborati della proposta di Piano presentata dal Proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (*cf. all. 6*). Il Proponente ha presentato, inoltre, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lr 16/04, uno schema di convenzione di cui si dirà più avanti.

Su una superficie complessiva di 22.900 mq, il piano particolareggiato prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area e la formazione di un insediamento residenziale mediante tre edifici, con annessi spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e pedonali e parcheggi pertinenziali, oltre a prevedere opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico su una superficie di mq 540, un'area destinata a verde pubblico attrezzato di 1.682 mq e un asilo nido su un lotto di 1.672 mq. In aggiunta a tali attrezzature, che derivano direttamente dagli obblighi dettati dal DM 1444/68, il Piano prevede un'opera di urbanizzazione primaria su area di 6.961 mq già pubblica di proprietà del comune di Napoli. L'opera consiste in un progetto di riqualificazione stradale del tratto di via Palermo prospiciente l'intervento mediante l'adeguamento e la riparazione della pavimentazione stradale, la razionalizzazione di uno spazio destinato a parcheggio lineare e la realizzazione di una rotatoria all'incrocio con via Botteghele.

Infine nel Piano sono inseriti gli obblighi del Proponente a realizzare due attrezzature di uso pubblico su aree di proprietà del Proponente stesso: una attrezzatura sportiva su una superficie di

1.950 mq e un parco attrezzato per il tempo libero di 1.956 mq. Le attrezzature a uso pubblico saranno realizzate ai sensi delle delibere GC n. 1882/2006 e n. 160/2014 che disciplinano la procedura per l'approvazione delle attrezzature di uso pubblico ex art. 56 delle Nta.

#### *Aspetti dimensionali*

Si riportano, nella tabella d) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

tab. d)

	superfici	volumi	aree oggetto di cessione
	mq	mc	mq
<i>Insedimenti privati</i>			
C1 AC Residenze	5.339,00	18.416,00	
C1 AC Residenze e commercio		2.350,00	
C2 A Residenze	1.685,00	900,00	
C3 A Residenze	1.115,00	2.400,00	
<b>tot.</b>	<b>8.139,00</b>	<b>24.066,00</b>	
<i>Urbanizzazioni primarie</i>			
A1 Parcheggio pubblico da standard	540,00		540,00
riqualificazione su area pubblica con parcheggi e realizzazione nuova rotonda stradale	6.961,00		
<b>tot.</b>	<b>7.501,00</b>		<b>540,00</b>
<i>Urbanizzazioni secondarie</i>			
A2 Asilo nido	1.672,00		1.672,00
A3 Verde attrezzato da standard	1.682,00		1.682,00
<b>tot.</b>	<b>3.354,00</b>		<b>3.354,00</b>
<i>Attrezzature a uso pubblico</i>			
B1 Parco attrezzato per il tempo libero	1.956,00		
B2 Impianto sportivo a uso pubblico	1.950,00		
<b>tot.</b>	<b>3.906,00</b>		
<b>tot.</b>	<b>22.900,00</b>	<b>24.066,00</b>	<b>3.894,00</b>

Qui si riportano in sintesi le superfici complessive:

tab. e)

Superficie di proprietà dei proponenti ricadente in zona Bb	12.033,00
Aree reperite per spazi pubblici	3.906,00
Aree pubbliche oggetto di riqualificazione	6.961,00
<b>Superficie totale oggetto di Pua</b>	<b>22.900,00</b>

#### *L'insediamento residenziale*

Il piano particolareggiato prevede la formazione di un insediamento residenziale su un lotto complessivo di superficie pari a 8.139 mq con spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e

pedonali e parcheggi pertinenziali interrati, mediante la realizzazione di tre edifici. L'accessibilità è diretta e avviene lungo la via Palermo. Il primo dei tre edifici con tipologia a corte è posizionato in arretramento sul fronte di via Palermo, con la quinta di fondo lungo le aree pubbliche sulle quali si affacciano le unità commerciali protette da un porticato di uso pubblico. Tutte le aree private risultano recintate, in muratura con sovrapposta barriera metallica con altezza massima di 2,50 m.

#### *Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

Il piano migliora la dotazione di spazi pubblici a servizio del quartiere, mediante la realizzazione e la relativa cessione delle aree delle seguenti attrezzature pubbliche da standard nella misura complessiva di 3.894 mq:

un asilo nido su un lotto di mq 1.672 mq;

un'area destinata a verde attrezzato su una superficie di 1.682 mq;

un parcheggio pubblico su una superficie di 540 mq.

L'asilo nido ospita un'unica sezione di 6 lattanti e 24 divezzi. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere redatto nel rispetto delle norme in materia di edilizia scolastica della regione Campania. L'attrezzatura prevede un edificio a elle con porticato e spazio giochi. I parcheggi di pertinenza sono previsti al livello interrato e saranno dimensionati secondo quanto previsto dalle specifiche norme di settore o, in mancanza, nel rispetto della L. n. 122/1989, per la quale nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

L'area destinata a verde pubblico attrezzato si articola mediante l'organizzazione di aree per la sosta e per il gioco bambini, connesse direttamente con l'ampio marciapiede lungo via Palermo e con la funzione commerciale e dall'altra parte ospitando un'area protetta per la deambulazione dei cani a ciò organizzata e con un locale per uso deposito e spogliatoio per gli addetti alla manutenzione del parco.

Il parcheggio pubblico con ingresso da via Botteghelle prevede la realizzazione di circa 17 posti auto con relative corsie di manovra e almeno un posto riservato e dimensionato per disabili. È prevista la piantumazione di essenze arboree in numero adeguato, un apposito impianto necessario per la disoleazione dei motori e idoneo impianto di illuminazione.

Le attrezzature previste tuttavia non coprono completamente il fabbisogno di spazi pubblici che scaturisce dall'applicazione del DM 1444/68 e della Lrc 14/82 e determinato in 5.900 mq; per la quota rimanente di fabbisogno residuo, pari a 2.006 mq si è accettata la proposta del Proponente di far fronte a tali obblighi mediante la monetizzazione, intesa comprensiva sia del valore di acquisizione delle aree dovute - valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente agenzia delle entrate - sia della realizzazione delle relative opere.

Alle attrezzature da standard sopra richiamate va aggiunta un'opera di urbanizzazione primaria su un'area pubblica di 6.961 mq. L'opera consiste nella realizzazione di un progetto di riqualificazione stradale di via Palermo, nel tratto prospiciente l'area di intervento, attraverso l'adeguamento alle sistemazioni di progetto, la riparazione della pavimentazione, la razionalizzazione di un parcheggio pubblico lineare per circa 50 posti e la realizzazione di una rotonda all'incrocio con via Botteghelle.

Infine nella convenzione è regolamentato l'impegno del Proponente a realizzare, a proprie cura e spese, due attrezzature di uso pubblico ex art. 56 delle Nta della Variante ai sensi delle delibere GC

n. 1882/2006 e n. 160/2014 che disciplinano la procedura per l'approvazione delle attrezzature di uso pubblico ex art. 56 delle Nta.

Le due attrezzature di uso pubblico previste sono, su un lotto di 1.956 mq, due campi coperti per il gioco delle bocce protetti con copertura aperta ai lati, con chiosco di ristoro e servizi e sistemazione a verde delle aree residuali e su un lotto di 1.950 mq un campo per il gioco del calcetto, non adibito ad attività agonistica, servito da illuminazione per il gioco notturno, con gradonata per il pubblico, spogliatoio e servizi e una piccola area riservata a parcheggio.

#### *Ulteriori contenuti del piano*

La documentazione di piano comprende, in ottemperanza all'art. 5 della Lrc 19/2001, le tavole delle infrastrutture esistenti e di progetto con la verifica della compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti:

*Tav. 23 – Rete Fognaria per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;*

*Tav. 24 – Rete di Alimentazione Idrica e Gas per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;*

*Tav. 25 – Rete di Alimentazione Elettrica, di Illuminazione e Telefonica per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.*

In ottemperanza al Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 in materia di lavori pubblici, il Proponente ha presentato i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, con relative caratteristiche qualitative e quantitative di massima e il computo metrico delle relative opere che prevede un importo complessivo pari a € 1.787.677,57.

Inoltre, ai sensi dell'art. 10 della Normativa di attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica approvato con delibera consiliare n. 204 del 21.12.2001, la documentazione del piano comprende la *Relazione Impatto Acustico* (elaborato tav.C), al fine della verifica della compatibilità dell'intervento con la zona acustica in cui il piano ricade.

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta la *Relazione Idrogeologica con Indagini Geognostiche* (tav.B) al fine della verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

In adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, il Proponente ha presentato una bozza di convenzione riguardante le modalità di cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 del Dm. 1444/68, e di realizzazione delle relative opere, la proposta di "monetizzazione" della quota residua degli standard dovuti e l'impegno del Proponente relativamente alle attrezzature di uso pubblico comprese nel piano.

### **5. Valutazione della proposta di piano**

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

- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (Lr 16/04 e relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011) e dal "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa

*privata*” di cui alla disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008 del Dipartimento Urbanistica e, relativamente al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, dagli artt. 24 e seguenti del DPR 207/2010 - nuovo Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo n. 163/2006 recante “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”;

- conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente (*variante* generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- compatibilità con la pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico;
- conformità alle norme di settore;
- schema di convenzione proposto;
- congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.

#### *Completezza degli elaborati presentati.*

Gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative su richiamate per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti.

#### *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 particolareggiati (comma 2 lettera a), di cui alla legge 1150/42, artt. 13 e 28. Inoltre il piano risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell’art. 27 della Lr 16/04 in quanto i proponenti risultano unici proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi (fatta salva la quota di area pubblica, oggetto di riqualificazione) e quindi detengono il 100% del complessivo valore imponibile dell’area interessata dagli interventi e a tale scopo hanno fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di provenienza di tale immobile (Tav. A – Titoli di Proprietà dei Proponenti e Visure Catastali).

Con riferimento alla variante al Prg, approvata con Dpgrc n.323/2004, l’area oggetto d’intervento del piano risulta assoggettata alla disciplina della sottozona Bb - Espansione recente - di cui all’art. 33 delle norme di attuazione, e la stessa area rientra nell’ambito n.18 Ponticelli disciplinato dall’art.149 delle medesime norme.

L’ambito 18, esteso all’intero quartiere, assoggetta a normativa indiretta solo alcune parti del territorio, espressamente indicate nell’art. 149 delle norme di attuazione che al comma 2, tra gli obiettivi principali da perseguire, prevede, tra gli altri, “.....- *la ricomposizione urbanistica dell’area e l’integrazione delle parti di cui è formata, da realizzarsi attraverso la valorizzazione degli elementi strutturanti la sua organizzazione spaziale e funzionale, prima fra tutti la rete della viabilità locale attraverso la riclassificazione delle strade e la riorganizzazione della viabilità locale;*

*- il miglioramento del collegamento con il centro urbano e con l’intera area metropolitana attraverso la realizzazione dell’asse verde.....”.*

La sottozona Bb, come precisato nella circolare esplicativa approvata con disposizione dirigenziale n. 73 del 3.10.2006, rappresenta uno dei settori urbani in cui la *variante* individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione delle aree di espansione recente, a ridosso delle aree centrali

ed in periferia, mediante interventi di trasformazione sia alla scala edilizia sia alla scala urbanistica. Per riqualificazione la *variante* intende innanzitutto un consistente aumento della dotazione e della qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici; intende inoltre il riordino degli spazi privati, anche mediante il completamento delle aree a minore densità.

Nella suddetta sottozona Bb la *variante* assegna all'iniziativa privata un ruolo rilevante nella promozione di questo processo di riqualificazione, non solo alla scala edilizia ma anche alla scala urbanistica e anche all'esterno degli ambiti individuati dalla *variante* stessa. A questo fine essa individua, tra le altre modalità, la ristrutturazione urbanistica, di iniziativa anche privata, attraverso l'elaborazione di un piano urbanistico attuativo (Pua), finalizzata alla sostituzione di impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni; in entrambi i casi per aree con estensione di almeno 5.000 mq e con indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti, o a 2,5 mc/mq se la volumetria esistente risulta maggiore di 2mc/mq (commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta).

L'area di proprietà del Proponente di superficie pari a mq 12.033 al netto dell'area di 3.906 mq reperita per spazi pubblici, ricade interamente in zona B, sottozona Bb e risulta, di conseguenza superiore al limite fissato di 5.000 mq per la presentazione di un piano urbanistico attuativo.

Riguardo alle destinazioni d'uso proposte il comma 4 dell'art. 33 stabilisce che sono compatibili le utilizzazioni definite alle lettere a), c) e d) dell'art. 21 tra cui, in particolare, rientra la destinazione residenziale prevista.

Si evidenzia che il Pua comprende un'area di 3.906 mq individuata nella tav. 8 Specificazioni della Variante al Prg tra quelle reperite per spazi pubblici, ovvero per attrezzature per il verde e lo sport. Il Proponente ha proposto il ricorso all'art. 26 c. 3 lettera e) della Lrc n. 16/2004 secondo il quale non costituisce variante al Prg *"...la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi"*. Ciò per conseguire l'obiettivo di localizzare tale attrezzatura lungo il fronte stradale di via Palermo, modificando l'originaria ubicazione posta sul confine orientale dell'intervento in posizione di scarsa accessibilità dalla viabilità pubblica. Quanto sopra era infatti emerso nel corso dell'istruttoria da parte del servizio allora denominato *Pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle Infrastrutture di trasporto*.

La nuova dislocazione proposta implica l'effettiva inclusione nel Pua dei progetti delle attrezzature corrispondenti alle previsioni della tav. 8 e, come tali, assoggettate alla disciplina dell'art. 56 delle Nta del Prg, ai sensi del quale è possibile prevedere l'assoggettamento ad uso pubblico delle stesse mediante convenzione. La proposta di Pua in esame prevede che il proponente si obblighi in convenzione a presentare al servizio competente apposita istanza di avvio del procedimento per l'istruttoria e l'approvazione delle attrezzature da assoggettare a uso pubblico ai sensi delle delibere GC n. 1882/2006, n. 160/2014 e n. 3/2016.

Inoltre la previsione di tali attrezzature di uso pubblico convenzionate lascia inalterato il bilancio di Pua, nel senso che esse risultano aggiuntive rispetto al lotto di almeno 5.000 mq (come previsto dal comma 5 dell'art. 33 delle Nta del Prg che disciplina la sottozona Bb), necessario per il piano attuativo.

La diversa dislocazione avviene a parità di superficie. Infatti, in luogo dell'area di mq. 3.906 individuata nella tav. 8 Specificazioni della Variante al Prg, reperita per spazi pubblici a verde e



sport, e in aggiunta alle attrezzature previste per soddisfare gli obblighi dettati dal Dm 1444/68 in materia di standard, il piano particolareggiato individua due aree, di 1.956 mq e di 1.950 mq destinate alla realizzazione di due attrezzature sportive di uso pubblico.

La proposta di Piano particolareggiato presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi generali sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento residenziale, prevede anche opere di riqualificazione delle urbanizzazioni primarie esistenti. In aggiunta il piano opera un miglioramento della dotazione delle attrezzature di quartiere, mediante la realizzazione di una attrezzatura a servizio del quartiere destinata ad asilo nido con annesse aree verdi e parcheggi, su un lotto di mq 1.672 mq, un'area destinata a verde attrezzato su una superficie di 1.682 mq e un parcheggio pubblico su una superficie di 540 mq su un lotto complessivo di mq 3.894.

Le aree comprese nel piano non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano-Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del parco regionale dei "Campi Flegrei", né nella perimetrazione del "Parco metropolitano delle colline di Napoli".

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

Infine, dalla lettura della Tav. 12 - Vincoli geomorfologici del Prg le aree interessate dal piano sono classificate come area stabile.

Per tutto quanto sopra detto la destinazione dell'area prevista dalla proposta di piano è conforme alla disciplina urbanistica vigente.

#### *La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico*

Un cenno a parte merita l'aggiornamento legato al nuovo scenario della zona rossa del Vesuvio.

La legge regione Campania n. 21/2003 "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana" stabilisce, all'art. 1 che essa ".....si applica ai comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile -prefettura di Napoli - osservatorio vesuviano."

All'art. 2 impone che "Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni di cui all'articolo 1 non possono contenere disposizioni che consentono l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori."

Come è noto, a seguito delle attività del Dipartimento di Protezione Civile, della Commissione Nazionale per il Piano e delle Valutazioni della Commissione Nazionale Grandi Rischi - settore rischio vulcanico, si è concretizzato il nuovo scenario della Zona Rossa.

Nell'ambito delle previste procedure il Comune di Napoli ha provveduto per quanto di competenza con delibera consiliare del 26.06.2013 avente ad oggetto "Definire, ai fini della predisposizione del Piano di evacuazione preventiva della popolazione residente della Municipalità VI (quartieri Barra, S. Giovanni, Ponticelli) la delimitazione individuata dai limiti esterni delle particelle censuarie intersecate dalla suddetta linea c.d. Gurioli 2010" e la regione Campania ha proceduto, per quanto di competenza, con delibera di Giunta regionale n. 250 del 26.07.2013 A.G.C. 5 Ecologia, tutela dell'ambiente, disinquinamento, protezione civile settore 3 Programmazione interventi di protezione civile sul territorio, pubblicata sul Burc 41 del 29.07.2013 avente ad oggetto "Delimitazione della

*zona rossa 1 e della zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana. Presa d'atto delle proposte comunali", deliberando, altresì "di trasmettere la presente deliberazione al Dipartimento nazionale della protezione civile per le determinazioni finali".*

Con provvedimento del 14 febbraio 2014 del Presidente del Consiglio dei Ministri "Disposizioni per l'aggiornamento della pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio" è stata definitivamente sancita la delimitazione delle aree.

L'area oggetto di Pua in esame non ricade nella zona rossa 1. Tuttavia essa ricade nella cosiddetta zona rossa 2; zona che interessa l'intero territorio della Municipalità n.6.

Infine con delibera della Giunta Regionale n. 29 del 09.02.2015 è stata approvata la nuova delimitazione della zona gialla. Essa include, oltre a 63 comuni dell'area vesuviana il territorio della municipalità n. 6 Barra Ponticelli San Giovanni già individuata come zona rossa 2. L'area così delimitata è considerata quella con una probabilità maggiore di essere coinvolta, in caso di evento, nella ricaduta di ceneri vulcaniche con il possibile conseguente crollo dei tetti.

Al fine della messa in sicurezza di tutte le coperture degli edifici ricadenti nella zona gialla, la delibera regionale fornisce indicazioni sui carichi verticali da cenere (concomitanti con la pioggia), che dovranno essere considerati nella realizzazione di nuove costruzioni o nell'adeguamento delle esistenti, e sugli spessori di cenere attesi.

Pertanto, in relazione a tale aggiornamento e nelle more di eventuali future disposizioni in merito alle prescrizioni da adottare per le trasformazioni previste nel territorio che ricade nella zona gialla, i progetti definitivi delle opere private e delle attrezzature previste dovranno conformarsi alle prescrizioni dettate dalla citata delibera regionale.

#### *Dimensionamento del piano*

In merito agli aspetti relativi al *dimensionamento* del piano, la volumetria complessiva proposta, pari a mc 24.066 interamente destinata all'insediamento residenziale, risulta pari al volume massimo consentito (12.033 mq x 2 mc/mq). Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq, (ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta), sulla superficie delle aree di proprietà del Proponente e ricadenti in sottozona Bb pari appunto a mq 12.033 al netto delle aree reperite per spazi pubblici. La volumetria riportata non ha carattere prescrittivo e viene indicata ai fini del calcolo degli abitanti insediati e della relativa determinazione degli standard urbanistici di cui al Dm 1444/68.

A tal proposito si ritiene utile precisare che oggetto della presente adozione del piano e della successiva approvazione è lo sviluppo plano-volumetrico degli interventi previsti, con l'approvazione della massima volumetria consentita nell'area pari a 24.066 mc.

La successiva fase procedimentale, la cui istruttoria accerterà il calcolo delle volumetrie di progetto e che determinerà il rilascio del permesso di costruire, non potrà in ogni caso consentire una volumetria complessiva maggiore di quella massima ammissibile, oggetto della presente adozione.

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie minima da destinare ad attrezzature pubbliche e da cedere all'Amministrazione deve corrispondere a quella prevista dall'art. 3 del Dm 1444/68, come modificato dall'art. 1.4 dell'allegato n. 1 della Lr 14/82, nella misura di 20 mq per abitante insediato. Considerando, nel rispetto del medesimo articolo 3 del Dm 1444, un rapporto di 80 mc/ab per gli edifici esclusivamente residenziali e di 100mc/ab per quelli che comprendono

destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, la nuova popolazione prevista è pari a 295 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a 5.900 mq.

Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella tabella f).

tab.f)

parametro	volume mc	abitanti Vol/100	abitanti Vol/80	istruzione mq	int. comune mq	verde mq	parcheggi mq	tot.
20 mq/ab	2.350,00	23,50						
	21.716,00		271,45					
<b>totale</b>	<b>24.066,00</b>		<b>295,00</b>					<b>5.900,00</b>
di cui:								
5 mq/ab				1.475,00				
2,5 mq/ab					737,50			
10 mq/ab						2.950,00		
2,5 mq/ab							737,50	
			<b>totale</b>	<b>1.475,00</b>	<b>737,50</b>	<b>2.950,00</b>	<b>737,50</b>	<b>5.900,00</b>

A fronte di tale fabbisogno, pari complessivamente a 5.900 mq di attrezzature pubbliche, il piano prevede la realizzazione e la relativa cessione delle aree di un asilo nido di mq 1.672 mq, di un'area destinata a verde attrezzato di 1.682 mq e di un parcheggio pubblico di 540 mq, per complessivi 3.894 mq.

La scelta della realizzazione di tali attrezzature nasce dal confronto con le attuali dotazioni del quartiere ed è stata motivata dalla considerazione, in un ambito territoriale densamente abitato, della carenza di tali tipologie di attrezzature.

Relativamente alla quota residua del fabbisogno di attrezzature pubbliche, pari a 2.006 mq (5.900 - 3.894), il Proponente dichiara la impossibilità di reperire, all'interno dell'area oggetto di piano, ulteriori aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature, in quanto le specifiche esigenze funzionali delle attività previste dal Pua non consentono la disponibilità di aree da destinare a attrezzature pubbliche. Pertanto propone di assolvere agli obblighi di cui al DM 1444/68, per la parte rimanente di 2.006 mq, mediante la "monetizzazione" sia del valore di acquisizione delle aree dovute - valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente agenzia del territorio - sia della realizzazione delle relative opere.

Si ritiene di poter accogliere quanto proposto dal Proponente in merito alla suddetta monetizzazione in quanto tale modalità è espressamente ammessa dalla Lrc 14/82 al Titolo III Strumentazione esecutiva, Capo III *Piani di lottizzazione convenzionata* e dalla circolare esplicativa sui "Criteri a cui è approntata l'attività istruttoria del dipartimento di urbanistica nell'esame delle proposte di intervento in sottozona Bb" di cui alla disposizione del coordinatore del Dipartimento urbanistica n. 73/06, che prevede "...Nell'eventualità che la collocazione delle attrezzature dentro il comparto non appaia conveniente e che si concordi circa l'impossibilità di reperire all'esterno del comparto aree idonee a tale scopo è consentita, in alternativa, la monetizzazione sia del valore di acquisizione delle aree

*dovute valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente agenzia del territorio, sia della realizzazione delle relative opere....”.*

*Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali.*

Il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali va effettuato nel rispetto dell'art. 41-sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2 della L. n. 122 del 1989, per il quale *“...nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione....”.*

L'insediamento residenziale con una volumetria complessiva di 24.066 mc richiede una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a  $24.066/10 = 2.407$  mq. Il piano prevede che i parcheggi pertinenziali relativi agli edifici residenziali siano collocati al livello interrato degli edifici. Nelle successive fasi progettuali dovrà essere assicurato il corretto dimensionamento di tali parcheggi.

L'attrezzatura pubblica destinata a asilo nido prevede anch'essa che i parcheggi di pertinenza siano collocati nel livello interrato dell'edificio. In analogia con i parcheggi pertinenziali privati le successive fasi progettuali assicureranno - e il relativo esame istruttorio accerterà - il corretto dimensionamento dei parcheggi.

Pertanto, in merito agli aspetti funzionali e dimensionali ed al soddisfacimento degli standard urbanistici, il piano presentato risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

*Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.*

In merito *al sistema dei trasporti e della mobilità* e in generale *dell'accessibilità*, il piano è stato sottoposto all'esame del competente *Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi*, che ha espresso, con nota PG/2014/802911 del 20.10.2014 (*cfr. all. 5h*), agli atti della conferenza dei servizi di pari data, parere favorevole alla proposta di piano in esame, richiamando le osservazioni formulate in occasione della precedente conferenza dei servizi del luglio 2013.

In particolare viene confermata la valutazione positiva in merito alla riconfigurazione delle attrezzature attraverso lo spostamento lungo via Palermo sia delle attrezzature a uso pubblico che di quelle connesse all'intervento edilizio privato.

In merito agli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, il *Servizio Viabilità e Traffico* ha espresso, con nota PG/2011/569228 del 13.09.2011 (*cfr. all. 3*), parere favorevole con osservazioni in merito alle caratteristiche geometriche della prevista rotatoria stradale all'incrocio di via Palermo con via Botteghele, alla larghezza minima dei percorsi pedonali e alla necessità di prevedere attraversamenti pedonali.

Il piano ha adeguato il progetto alle osservazioni formulate. Il progetto di piano è stato vagliato nel corso delle successive sedute della conferenza dei servizi. A tali sedute, tuttavia, il servizio Viabilità e traffico nel frattempo denominato *Mobilità sostenibile*, pur convocato non ha partecipato e non ha fatto pervenire il relativo parere di competenza. Pertanto si prescrive che i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione che verranno presentati dopo l'approvazione del piano e dopo la stipula della

convenzione, siano redatti nel rispetto delle osservazioni su richiamate per essere infine sottoposti all'esame del competente servizio *Mobilità sostenibile*.

In merito alla *compatibilità e collegabilità delle opere di urbanizzazione primaria*, di cui all'art. 5 della Lrc 19/2001, sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei relativi servizi competenti. In particolare, per quanto riguarda gli aspetti relativi agli *impianti idrici e fognature* il Servizio *Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici*, con fax 1476, acquisito al PG/2011/553886 del 07.09.2011 (*cf. all. 2c*), agli atti della conferenza dei servizi del 8.09.2011, esprime parere favorevole sull'intervento rilevando nel contempo la necessità di acquisire nelle successive fasi progettuali opportuna documentazione in merito, tra gli altri, al sistema di scarico di troppo pieno, ai disoleatori della raccolta delle acque dai garage e dai viali carrabili, alle quote di immissioni nei collettori dinamici pubblici.

Successivamente, in esito alle modifiche e integrazioni apportate al piano, nella seduta di Conferenza dei servizi del 30.07.2013, il competente servizio nel frattempo denominato *Ciclo integrato delle acque*, con nota PG/2013/606019 del 30.07.2013 agli atti (*cf. all. 4o*) conferma il parere favorevole con osservazioni già espresso.

In merito agli aspetti relativi alla *riqualificazione stradale, alla rotatoria e alla realizzazione del parcheggio pubblico*, sono stati acquisiti i pareri dei servizi comunali competenti.

In particolare, è stato acquisito il parere favorevole del Servizio PRM Strade e Grandi assi viari e sottoservizi. Il parere, acquisito con nota PG/2014/795898 del 16.10.2014 (*cf. all. 5f*) agli atti della Conferenza dei servizi del 20.10.2014 viene reso con prescrizioni da ottemperare nei successivi livelli progettuali.

Per quanto riguarda la *illuminazione pubblica*, il Servizio Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica ha confermato con nota PG/2014/801273 del 17.10.2014 (*cf. all. 5i*) il proprio parere favorevole con osservazioni già formulato con le note PG/2011/557699 del 8.09.2011 (*cf. all. 2h*) e PG/2013/605240 del 29.07.2013 (*cf. all. 4n*) agli atti delle relative conferenze di servizi.

Il Servizio *Attività tecniche* della Municipalità n. 6 Ponticelli – Barra – S. Giovanni ha espresso il proprio parere favorevole con osservazioni con nota PG/2014/790760 del 15.10.2014 (*cf. all. 5e*), agli atti della conferenza dei servizi.

Il servizio della Municipalità osserva tra l'altro di disporre di esigue risorse economiche per la manutenzione urbana per cui auspica la possibilità di prevedere in convenzione che la manutenzione delle attrezzature che saranno cedute all'Amministrazione venga effettuata dal proponente con oneri a proprio carico. A tal proposito, nella Convenzione si è stabilito che, relativamente all'attrezzatura pubblica destinata a verde attrezzato, Il Proponente si impegna a provvedere, a titolo gratuito, alla manutenzione ordinaria e straordinaria per una durata di 5 anni. Tale manutenzione dovrà essere concordata con il servizio comunale competente.

In merito alla *presenza di attività commerciali di vicinato* nel piano terra dell'edificio residenziale a corte aperta il Servizio Commercio, artigianato e Made in Naples con nota PG/771452 del 8.10.2014

agli atti della conferenza (*cf. all. 5b*), ha confermato il proprio parere favorevole già espresso con nota PG/553085 del 6.09.2011 anch'essa agli atti della conferenza di servizi (*cf. all. 2b*).

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla progettazione delle aree a verde pubblico, il *Servizio Qualità dello spazio urbano* ha espresso il proprio parere in sede di Conferenza dei servizi del 22.10.2014 con nota PG/801253 del 17.10.2014 (*cf. all. 5g*) agli atti della conferenza dei servizi. Nella nota si confermano le osservazioni già formulate in sede di conferenza dei servizi del 30.07.2013 con nota PG/602971 del 29.07.2013 (*cf. all. 4e*) agli atti della relativa conferenza. In sintesi il Servizio, pur dando indicazioni per le successive fasi progettuali si riserva il puntuale parere di competenza in sede di istruttoria dei progetti definitivi delle opere.

Relativamente all'attrezzatura per l'istruzione destinata ad asilo nido prevista nel piano, in Conferenza dei servizi è stato acquisito il parere favorevole del competente Servizio PRM Edifici scolastici. In particolare il parere è stato espresso dal rappresentante arch. Vincenzo Quaranta nel corso della Conferenza dei servizi del 20.10.2014 (*cf. verbale all. 5*), a conferma del parere favorevole già espresso dall'arch. Nicoletta Pilla nel corso della seduta di Conferenza dei servizi del 30.07.2013 (*cf. verbale all.4*).

Per quanto attiene agli *aspetti edilizi*, è stato acquisito il parere del servizio Sportello unico Edilizia privata contenuto nella nota PG/803959 del 20.10.2014 (*cf. all. 4m e 5j*) agli atti della conferenza dei servizi. Si precisa che il piano non ha valore di permesso di costruire. L'invito a partecipare alla Conferenza dei servizi esteso al servizio Edilizia privata ha avuto pertanto un mero valore conoscitivo e preliminare. L'istruttoria tuttavia recepisce le indicazioni fornite dal servizio per la successiva fase progettuale.

In merito agli aspetti relativi alla *sicurezza geologica* il geol. Giuseppe Marzella del *Servizio Difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa*, nel corso della Conferenza dei servizi del 20.10.2014 conferma (*cf. verbale all. 5*) il parere favorevole al piano già espresso con nota PG/604836 del 29.07.2013 (*cf. all. 4g*) agli atti della relativa Conferenza dei servizi.

In merito agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Ambiente, con nota n. PG/557830 del 08.09.2011 (*cf. all. 2e*) agli atti della conferenza dei servizi, ha espresso parere favorevole al piano rilevando tuttavia la mancanza di elaborati concernenti il contenimento dei consumi energetici. Ha pertanto richiesto una relazione tecnica sugli aspetti energetici. A tale riguardo il piano ha inserito all'art. 20 delle Norme di attuazione l'impegno a redigere nelle successive fasi progettuali tale relazione contenente l'asseverazione di cui al Dlgs 192/05, del Dlgs 311/06 e s.m.i., che attesti la rispondenza puntuale al DPR 59/09 ed a quanto eventualmente disposto da successivi decreti e leggi.

In merito agli *aspetti sanitari*, l'ASL Napoli 1 Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso, con nota n. 1702/SISP del 28.04.2014 e acquisita al PG/347875 del 30.04.2014 (*cf. all. 7*), parere igienico sanitario favorevole con osservazioni.

In merito agli aspetti riguardanti l'assetto idrogeologico, L'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, a seguito della richiesta contenuta nella nota n. PG/2014/93501 del 05.02.2014 ha comunicato, con nota n. 2450 del 29.11.2013 acquisita al PG/90847 del 04.02.2014 (cfr. *all. 8*), la non competenza all'espressione del parere in quanto il piano ".....*non rientra nei casi previsti dall'art.7 delle Norme di Attuazione del vigente PSAI. Si raccomanda comunque il rispetto degli indirizzi presenti nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche adottato con delibera 611 del 31.05.2012 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania e pubblicato sul BURC n.35 del 04.06.2012 ed in particolare il disposto di cui all'art.5, ultimo comma, in cui si stabilisce un indice di permeabilità del 50% delle aree soggette a trasformazione urbanistica*". Con riferimento a quest'ultima raccomandazione è stata effettuata la verifica di permeabilità affidata ad un apposito elaborato di piano (Tav. 16B).

Infine, in merito agli aspetti relativi alla *compatibilità sismica*, la Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli, a seguito della richiesta da parte di questo ufficio con nota PG/2014/428534 del 28.05.2014 e sollecitata con nota PG/2015/99327 del 03.02.2015, ha espresso, ai sensi dell'art. 15 della legge regione Campania n. 9 del 1983 e art. 89 del Dpr 380/2001, il parere favorevole di compatibilità sismica di cui alla nota n. 2015.0835025 del 02.12.2015 (cfr. *all. 9*).

#### *Convenzione.*

Come già accennato, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, il Proponente ha presentato uno schema di convenzione sul quale è stato acquisito il competente parere favorevole del Servizio Sportello unico Edilizia privata espresso con nota PG/2016/ 571731 del 07.07.2016 (*all. 11*). Nello schema di convenzione il Proponente si obbliga alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, alla cessione in favore del Comune di Napoli delle aree relative per complessivi mq 3.894 e a monetizzare il fabbisogno residuo relativo a 2.006 mq. Tale monetizzazione è intesa come controvalore sia del valore di acquisizione delle aree dovute – valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente Agenzia delle entrate – sia della realizzazione delle relative opere. L'importo complessivo relativo alla monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere, risulta pari a € 460.340,80 (220.660,00 + 239.680,80).

#### *Congruità del calcolo della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.*

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e delle opere di urbanizzazione primaria stimato dal Proponente con computo metrico delle opere previste – *elaborato T4. Computo preventivo Opere di urbanizzazione primaria e secondaria* redatto sulla base del Tariffario OO.PP. della Regione Campania 2013, è pari complessivamente a € 1.787.700 ed è così suddiviso (tabb. f e g):

tab. f)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2015	costo parametrico aggiornato a luglio 2015	Costo stimato dal proponente
tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€
<i>attrezzature da standard</i>				
Asilo nido	1.672,00	379,34	634.256,48	722.780,00
Verde attrezzato	1.682,00	97,08	163.288,56	253.962,00
Parcheggi pubblici	540,00	104,02	56.170,80	76.640,00
<b>tot.</b>	<b>3.894,00</b>		<b>853.715,84</b>	<b>1.053.382,00</b>

tab. g)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a luglio 2015	costo parametrico aggiornato a luglio 2015	Costo stimato dal proponente
urbanizzazioni primarie	mq	€/mq	€	€
riqualificazione su area pubblica con parcheggi e realizzazione nuova rotonda stradale	6.961,00	69,35	482.745,35	734.318,00
<b>tot.</b>	<b>6.961,00</b>		<b>482.745,35</b>	<b>734.318,00</b>
<b>totale opere di urb. primaria e secondaria</b>	<b>10.855,00</b>		<b>1.336.461,19</b>	<b>1.787.700,00</b>

In conclusione il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare stimato dal Proponente e pari a € 1.787.700 risulta maggiore rispetto a quello derivante dai costi parametrici riportati nella Relazione della *variante* (aggiornati secondo gli indici ISTAT della variazione dei costi di costruzione, riferiti al periodo gennaio 1999 – luglio 2015), pari a € 1.336.461,19.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione ex art. 16 del DPR 380/2001, si rileva che il costo complessivo delle aree oggetto di cessione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi e dell'importo della monetizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, risulta maggiore degli oneri dovuti il cui importo stimato è pari a € 200.000 (calcolato ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04).

Pertanto si ritiene che lo schema di convenzione proposto risulti rispondente a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti in merito all'assolvimento, da parte del Proponente, degli obblighi relativi alla cessione di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 del DM 1444/68.

## 6. Conclusioni

In conclusione si ritiene, per i motivi sopra esposti e in considerazione dei pareri acquisiti, che non sussistono elementi ostativi all'adozione del PUA presentato, con le osservazioni e prescrizioni su riportate.

Il Dirigente  
arch. Massimo Santoro

Il RdP  
arch. Pasquale Antignano