



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 Madonnelle, compresa nel quartiere di Ponticelli,
presentata da un gruppo di soggetti privati proprietari delle aree,
per la realizzazione di un insediamento residenziale,
strutture commerciali e attrezzature pubbliche*



Napoli, agosto 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, agosto 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

Il comparto edificatorio

Sintesi della proposta di piano

Aspetti dimensionali

L'insediamento privato

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

Standard urbanistici

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 oltre 16.000 mq in via Madonnelle, nel quartiere di Ponticelli, nella zona orientale della città e ricadente in zona Bb della Variante generale al Prg.

Il piano urbanistico 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 di media distribuzione. Prevede inoltre opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dagli obblighi dettati dal DM 1444/68 e dalla Lrc 14/82.

Le attrezzature pubbliche che derivano dal soddisfacimento dello standard richiesto consistono in una attrezzatura a verde e sport di 3.400 mq, un'attrezzatura di interesse comune destinata a centro di aggregazione sociale di 820 mq e un parcheggio pubblico di 850 mq, per complessivi 5.070 mq. Per la quota di fabbisogno residuo pari a 1.732 mq se ne propone la monetizzazione (di aree e opere) che ammonta complessivamente a € 1.027.761,07 come disciplinato nella relativa convenzione.

In aggiunta sono inoltre previste opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di un nuovo spazio pubblico (piazza) lungo via Madonnelle, un nuovo tratto viario pubblico e nella razionalizzazione di parte del marciapiede pubblico, tutte oggetto di cessione per mq 2.100 oltre alla riqualificazione della fascia di verde stradale lungo via Palermo su aree già pubbliche per oltre 2.300 mq.

Nell'area oggetto di piano è inserita anche una quota di aree di proprietà di soggetti terzi che non aderiscono alla proposta di Pua.

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. Iorio Giulio, Angelo e Raffaele, Incarnato Luigi, Domenico, Enzo, Assunta e Roberto, D'Ambrosio Maria, Aruta Giovanni, Ciriello Maria e soc. CI.P.E. Costruzioni, in qualità di proprietari delle aree, la presentazione di una proposta di Piano urbanistico attuativo, acquisita con prot. n. 914/M del 19 ottobre 2007, relativa a un'area di circa 17.000 mq sita in via Madonnelle 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'istruttoria effettuata riscontrò incompletezza della documentazione richiedendo integrazioni.

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 ai Proponenti ogni utile informazione per la stesura dei piani attuativi nelle fasi successive. Il materiale di studio veniva trasmesso con nota n. 1127/M del 12.11.2008.

La proposta preliminare

La successiva versione della proposta di piano, presentata dai proponenti in data 29.05.2008 e acquisita con prot. n. 569/M, si configurava come Proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo in conformità con quanto previsto al punto 2 del suddetto *Disciplinare*.

Nella proposta presentata, anche alla luce delle osservazioni formulate dal *servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto*, veniva rilevato che l'organizzazione spaziale e funzionale dell'intero insediamento proposto non risolveva adeguatamente gli aspetti relativi al sistema della mobilità e all'accessibilità, nonché all'articolazione e funzionalità degli spazi pubblici e privati. Venivano pertanto richieste modifiche e integrazioni.

Tali modifiche e integrazioni venivano presentate in data 24.12.2008 e acquisite al prot. n. 1250/M.

Nella nuova versione l'area oggetto di piano includeva, oltre alle aree di proprietà dei proponenti, anche aree di proprietà comunale per le quali se ne proponeva la riqualificazione. L'esame istruttorio dell'ufficio formulava una serie di osservazioni e prescrizioni che riguardavano la necessità di presentare un piano particellare dell'intera area oggetto di piano da cui evincere la titolarità di tutti i soggetti interessati dal piano e i titoli di proprietà, le modalità di conteggio del numero di abitanti da insediare ai fini del calcolo degli standard, la necessità di redigere appositi elaborati con l'esatta definizione delle aree oggetto di cessione all'amministrazione per standard.

L'esito dell'esame istruttorio effettuato veniva infine comunicato ai proponenti con nota n. 466/M del 30.04.2009 (**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 27.01.2010 e acquisita al prot. n. 21/M.

Con nota prot. n. 65/M del 26.02.2010 il *Dirigente del Servizio pianificazione esecutiva aree di recente formazione* richiedeva modifiche e integrazioni prima di predisporre gli atti per la Conferenza dei servizi. La documentazione richiesta, aggiornata a seguito delle osservazioni d'ufficio, veniva presentata in data 30.07.2010 e acquisita al prot. n. 267/M. La proposta presentata prevedeva il ricorso ai comparti edificatori di cui all'art. 33 della Lrc16/2004 per la presenza, all'interno dei confini del piano, di un'area di proprietà aliena di circa 1.200 mq. Successivamente nel corso dell'esame istruttorio nella versione definitiva quest'area è entrata a far parte delle aree del Pua e i relativi proprietari si sono aggiunti ai Proponenti. Tuttavia, come meglio si vedrà nelle pagine che seguono, il ricorso al comparto edificatorio si è reso comunque necessario a causa dell'aggiunta di un'altra area di modesta superficie i cui proprietari non aderiscono alla proposta di Pua in argomento.

Tra le attrezzature pubbliche da cedere al Comune, una prima versione di proposta definitiva prevedeva la realizzazione di un asilo nido (in luogo di tale attrezzatura, nelle successive versioni, è stata prevista un'attrezzatura di interesse comune).

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/251914 del 18.04.2011, per il giorno 18.05.2011, 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 Sicurezza geologica e sottosuolo;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici;
- UOA Illuminazione pubblica, ventilazione gallerie, orologi cittadini;
- Servizio Ambiente, Unità UOI Agenti fisici inquinanti – rumore e vibrazioni;
- Servizio Realizzazione parchi;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade e sottoservizi;
- Servizio Commercio al dettaglio;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione edifici scolastici;
- Servizi Gestione del territorio e regolazione delle attività economiche e Manutenzione urbana della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio.

In esito alla suddetta Conferenza dei servizi sono stati acquisiti i pareri dei servizi convocati, che sono stati messi agli atti della conferenza, di cui al verbale allegato alla presente relazione (**all. 2**).

La documentazione in ottemperanza alle osservazioni e prescrizioni formulate in conferenza dei servizi viene presentata dal proponente nelle date 09.05.2012 (PG/2012/383121), 26.03.2013 (PG/2013/246522), 09.05.2013 (PG/2013/366151), 01.08.2013 (PG/2013/614258), 16.09.2013 (PG/2013/689925) e 10.01.2014 (PG/2014/19083).

In tale documentazione venivano apportate modifiche e integrazioni derivanti in parte dalle osservazioni e prescrizioni formulate dai partecipanti alla Conferenza dei servizi svoltasi il giorno 18.05.2011, in parte da approfondimenti progettuali effettuati dal Proponente in ordine all'assetto delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste nel piano.

Al fine di esaminare la nuova documentazione progettuale il dirigente del *Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva* indiceva, con nota n. PG/64716 del 27.01.2014, una nuova Conferenza dei servizi convocata per il giorno 25.02.2014.

Si riporta, in allegato (**all. 3**), il verbale della Conferenza dei servizi con tutti i pareri acquisiti. Successivamente, con nota prot. 162223 del 27.02.2014 è stato acquisito il parere del Servizio Qualità dello spazio urbano (**all. 4**).

Nelle more della redazione delle modifiche e integrazioni richieste nella conferenza dei servizi del 25.02.2014, in data 22.01.2015, i Proponenti comunicavano variazioni occorse alle aree oggetto di Pua, in termini di aggiunta di alcune aree e modifiche nella proprietà di altre, e alla conseguente intenzione di voler "*...procedere ad una proposta migliorativa del piano...*". Pertanto in data 28.09.2015 veniva trasmessa una nuova documentazione progettuale di piano, acquisita con PG/736995. Successivamente veniva infine presentata la documentazione progettuale aggiornata, acquisita al PG/988980 del 15.12.2015 e al PG/57119 del 22.01.2016.

Nella documentazione aggiornata veniva sistematizzato l'assetto dei Proponenti. I soggetti di seguito elencati, Abbate Rolando, amministratore della società Abbate Costruzioni e Ambiente Spa; Incarnato Domenico, Enzo, Assunta e Roberto; D'Ambrosio Maria; Ciriello Maria; Iorio Angelo, Giulio e Raffaele; Di Tuccio Carlo, Pasquale e Anna; Borrelli Salvatore; Aruta Giovanni con nota del 9 maggio 2016 acquisita al PG/392674 hanno prodotto delega al sig. Rolando Abbate amministratore unico della società Abbate Costruzioni e Ambiente Spa.

La nuova documentazione progettuale veniva esaminata nella seduta finale di Conferenza dei servizi svoltasi il giorno 22.03.2016 convocata dal dirigente del *Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva* con nota n. PG/134437 del 16.02.2016.

Nella seduta di Conferenza dei servizi del marzo 2016 venivano convocati anche gli enti esterni Autorità di bacino regionale della Campania centrale e all'Asl Napoli 1 Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e sanità pubblica.

Nella citata seduta di Conferenza dei servizi venivano acquisiti tutti i pareri dei servizi comunali e enti esterni, depositati agli atti di cui al relativo verbale allegato (**all. 5**) ad eccezione dei pareri del servizio *Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica* e del servizio *Verde della città* acquisiti successivamente (rispettivamente PG.249195 del 22.03.2016 - **all. 6** - e PG.233110 del 16.03.2016 - **all. 7**).

Gli elaborati finali della proposta di Piano presentati dal Proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (**all. 8**).

In ordine agli Enti esterni all'Amministrazione, per la *ASL Napoli 1* Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica il dott. Vincenzo Addario, nella seduta di conferenza dei servizi del 22 marzo 2016 (cfr. *verbale all. 5*) ha confermato il parere igienico sanitario favorevole con osservazioni, ai sensi della legge regionale n. 13 del 1985, già espresso con nota prot. n.704/Sisp del 22.06.2011 acquisito al PG/444455 del 07.07.2011 (**all. 9**).

L'*Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale*, a seguito della richiesta contenuta nella nota di convocazione della conferenza di servizio n. PG/134437 del 16.02.2016 ha comunicato, con nota n. 572 del 26.02.2016 acquisita al PG/171724 di pari data (**all. 10**), 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 nell'elaborato *G02 Relazione illustrativa del progetto di piano* si dà conto della verifica effettuata (cfr. pag. 36 della Relazione).

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/444629 del 24.05.2016, 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. 2016.0438686 del 28.06.2016 (**all. 11**).

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. 143/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 23.09.2015 il Proponente ha presentato, una breve relazione (**all.12**), a firma del tecnico incaricato arch. Michela Genovese, 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 e 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 del tecnico incaricato 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 ha un'estensione complessiva di mq. 16.425,40; è ubicata nel quartiere di Ponticelli, nella Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio, lungo via Madonnelle, ad una quota sottoposta rispetto all'andamento di via Mario Palermo. L'area oggetto di piano comprende un'area pubblica di superficie pari a 2.340,40 mq, oggetto di riqualificazione. Le relative particelle catastali, che derivano dalla acquisizione di aree per la realizzazione della attuale via Palermo, nell'ambito del Programma Straordinario di Edilizia Residenziale per Napoli (PSER) risultano intestate al Commissariato straordinario di Governo.

I soggetti proponenti, di seguito elencati, Abbate Rolando, amministratore della società Abbate Costruzioni e Ambiente Spa; Incarnato Domenico, Enzo, Assunta e Roberto; D'Ambrosio Maria;

Ciriello Maria; Iorio Angelo, Giulio e Raffaele; Di Tuccio Carlo, Pasquale e Anna; Borrelli Salvatore; Aruta Giovanni con nota del 9 maggio 2016 acquisita al PG/392674 hanno prodotto delega al sig. Rolando Abbate amministratore unico della società Abbate Costruzioni e Ambiente Spa.

L'area privata di proprietà dei proponenti complessivamente è pari a 14.070 mq.

Infine nel Pua è inserita anche un'area di 15 mq appartenente a soggetti che non aderiscono alla proposta di Pua; tale area rappresenta quota della parte scoperta della particella catastale n. 540 individuata al foglio n. 88 del Nuovo Catasto Terreni di Napoli di superficie complessiva pari a 500 mq intestata ai sigg. Cozzolino Luigi e Nicoletti Angela. Nella tabella a) in allegato (**all.13**) si riporta il dettaglio delle aree così individuate, tutte al foglio n. 88 del Nuovo Catasto Terreni di Napoli.

La presenza tra le aree oggetto di Pua di una quota parte di una particella catastale di proprietà di soggetti terzi che non aderiscono alla proposta di Pua, impone la costituzione di un comparto edificatorio di cui all'art. 33 della Lrc 16/2004.

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.

Le piante arboree e arbustive presenti sull'area non presentano un valore botanico, agricolo o paesistico degno di nota.

Nell'area insistono allo stato attuale alcuni immobili per i quali il piano prevede la completa demolizione. Nell'elaborato *P08 Accertamento sugli immobili* essi sono individuati con lo stato dettagliato delle relative richieste di concessione in sanatoria.

In tema di accessibilità l'area risulta direttamente accessibile da via Madonnelle e non utilizza la traversa privata Madonnelle.

Riguardo al sistema di trasporto su ferro, l'area risulta in prossimità della stazione Madonnelle della linea 3 della nuova rete metropolitana.

Il comparto edificatorio

Come già detto la presenza, tra le aree oggetto di Pua, di una quota parte di una particella catastale di proprietà di soggetti terzi che non aderiscono alla proposta, impone la costituzione di un comparto edificatorio di cui all'art. 33 della Lrc 16/2004.

In termini percentuali i soggetti proponenti detengono il 99,89% del totale delle aree private che sviluppano capacità edificatoria, mentre i soggetti privati terzi che non aderiscono alla proposta di Pua detengono lo 0,11% del totale delle quote edificatorie.

Prima dell'approvazione del Piano, Il servizio Pianificazione urbanistica esecutiva che cura il procedimento dovrà procedere alla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi del D.P.R. 327/2001 e della L. 241/1990.

I proprietari della particella interessata nei trenta giorni decorrenti dalla data di ricevimento dell'avviso potranno fare pervenire le proprie osservazioni in forma scritta.

Una volta concluse le procedure di approvazione del Pua e accertata l'inerzia o il rifiuto dei terzi, i proponenti potranno procedere all'attuazione del piano.

Infatti ai sensi dell'art. 12 del Regolamento della Regione Campania n. 5/2011, i soggetti privati proponenti possono procedere all'attuazione del programma di interventi previsti dal piano attuativo

anche nel caso di rifiuto o inerzia dei terzi proprietari. A tal fine i proponenti, prima di dare corso all'acquisizione, dovranno preventivamente costituire in mora i terzi proprietari con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni.

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 22 gennaio 2016 con le successive modifiche e integrazioni come precedentemente riportate.

Gli elaborati della proposta di Piano presentata dal Proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (**cf. all. 8**). Il Proponente ha presentato, inoltre, in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04, uno schema di convenzione di cui si dirà più avanti.

Su una superficie complessiva di 16.425,40 mq, il piano urbanistico 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 di media distribuzione. Prevede inoltre opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dagli obblighi dettati dal DM 1444/68 e dalla Lrc 14/82.

Le attrezzature pubbliche che derivano dal soddisfacimento dello standard richiesto consistono in una attrezzatura a verde e sport di 3.400 mq, un'attrezzatura di interesse comune destinata a centro di aggregazione sociale di 820 mq e un parcheggio pubblico di 850 mq, per complessivi 5.070 mq. Per la quota di fabbisogno residuo pari a 1.732 mq se ne propone la monetizzazione (di aree e opere) che ammonta complessivamente a € 1.027.761,07 come disciplinato nella relativa convenzione.

In aggiunta sono inoltre previste opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di un nuovo spazio pubblico lungo via Madonnelle, un nuovo tratto viario pubblico e nella razionalizzazione di parte del marciapiede pubblico, tutte oggetto di cessione per mq 2.100 oltre alla riqualificazione della fascia di verde stradale lungo via Palermo su aree già pubbliche per oltre 2.300 mq.

Aspetti dimensionali

Si riportano, nella tabella b) in allegato (**all. 14**) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

Complessivamente la superficie privata ricadente in Bb è pari a 14.085 mq.

La volumetria prevista risulta contenuta nella volumetria massima ammissibile.

Le altezze dei nuovi edifici a torre scaturiscono dalla relazione con quelle degli edifici esistenti, in particolare dagli edifici facenti parte dell'ex Rione INCIS; sono verificate tutte le distanze di rispetto dai manufatti esistenti in quanto tutti i nuovi edifici di progetto sono posizionati alla distanza minima di 10 metri da quelli esistenti e comunque a una distanza non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici circostanti esistenti e di quella degli edifici di progetto.

L'accessibilità alle parti private e alle attrezzature pubbliche previste dal piano è garantita mediante un breve nuovo tratto viario, i cui oneri sono posti a carico dei proponenti, che sarà oggetto di cessione all'Amministrazione e che si diparte dalla via Madonnelle. Tale strada pubblica assicura l'accesso nel contempo a due edifici residenziali previsti; uno, direttamente; l'altro mediante un

tratto viario privato, che rimane quindi nella proprietà dei proponenti. Infine il terzo edificio residenziale previsto ha accessibilità diretta dalla via Provinciale Madonnelle. In definitiva il piano risolve l'accessibilità, pubblica e privata, all'interno dei confini dell'area oggetto di intervento.

L'insediamento privato

Il piano urbanistico attuativo prevede la formazione di un insediamento residenziale e una struttura commerciale.

L'insediamento residenziale si sviluppa su tre lotti la cui superficie complessiva è pari a 25.273,60 mq con spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e pedonali e parcheggi pertinenziali interrati. Sui tre lotti è prevista la realizzazione di tre edifici. L'accessibilità è diretta e avviene lungo via Madonnelle.

La struttura commerciale prevista rientra nella tipologia ME media struttura di vendita per il commercio di prodotti non alimentari, così classificata dalla Lrc n. 1/2014. Si compone di una galleria commerciale, dall'altezza modesta, che si affaccia sulla nuova piazza pubblica e funge da portale verso il parco. Sulle aree commerciali è anche previsto, in convenzione, la costituzione a favore del Comune di Napoli, di servitù di passaggio finalizzata alla realizzazione di un percorso di collegamento diretto tra la piazza ed il parco oltre agli accessi pubblici previsti.

Anche la parte commerciale è fornita dei necessari parcheggi pertinenziali, previsti al livello interrato. Tutte le aree private risultano recintate, con cancelli carrabili e pedonali.

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 5.070 mq:

- un centro di aggregazione sociale su un lotto di mq 820 mq;
- un'attrezzatura sportiva e area a verde attrezzato su una superficie di 3.400 mq;
- un parcheggio pubblico su una superficie di 850 mq.

Si riporta, di seguito, uno stralcio della Relazione illustrativa che bene descrive le motivazioni e gli obiettivi perseguiti nella individuazione delle attrezzature selezionate:

"La scelta delle funzioni e dei servizi previsti all'interno del piano sono scaturite, oltre che dal necessario soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla normativa di riferimento, anche da un'approfondita analisi della zona effettuata presso gli organi comunali di regolamentazione e gestione del territorio quali la VI Municipalità, il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica, lì dove è stato possibile prendere visione delle iniziative in corso per lo sviluppo e la gestione dell'area est del Comune di Napoli; il confronto con gli organi comunali ha rappresentato un momento fondamentale sia durante la fase di studio dell'area, in quanto ha permesso di individuare le criticità di carattere urbano evidenziando quali sono le opere di urbanizzazione insufficienti o del tutto assenti, sia in fase di redazione del piano in quanto questo approccio ha permesso di stabilire le attrezzature da inserire nel progetto evitando di ripetersi di scelte presenti in piani già in corso di approvazione; non a caso l'idea di prevedere all'interno del piano un'area adibita a verde pubblico attrezzato scaturisce proprio dall'assenza di questa attrezzatura necessaria alla qualità di un contesto già antropizzato e

urbanizzato; seguendo lo stesso principio si è scelti di sostituire l'asilo nido previsto nella precedente versione del PUA con un centro di aggregazione sociale in quanto l'asilo nido è un'attrezzatura già presente in altri piani in corso di approvazione; in tal modo si raggiunge l'obiettivo di riqualificare una zona degradata andando ad ampliare la varietà dei servizi offerti dall'area di Ponticelli e integrando le proposte del PUA con quelle previste negli altri piani attuativi presenti nello stesso ambito".

Tutte le attrezzature hanno accesso diretto dal nuovo tratto viario di collegamento con via Madonnelle.

Il *centro di aggregazione sociale* è costituito da un manufatto ad unico livello che bene si inserisce nel disegno del parco. Ha ingresso indipendente e accesso diretto al parco. E' dotato di parcheggi pertinenziali a raso e di percorsi e spazi verdi. Internamente il centro ospita uno spazio di accoglienza con annessi servizi, una sala proiezioni e diversi spazi per uffici articolati con pareti mobili tali da rendere flessibili gli spazi adiacenti. La progettazione preliminare del centro ha seguito le indicazioni fornite dalla Municipalità.

L'area destinata a *verde pubblico attrezzato e impianti sportivi di quartiere* occupa una superficie pari a 3.400,00 mq e prevede la realizzazione di campi di calcetto con annessi spogliatoi e servizi, aree e piazze pavimentate e dotate di arredo urbano, aree a verde con alberature e aree attrezzate per il gioco per bambini.

Il *parcheggio pubblico*, su una superficie di 850 mq è posizionato direttamente in prossimità di via Madonnelle attraverso accessi riservati per l'ingresso e l'uscita in modo da non incidere sul traffico locale. Il parcheggio sarà recintato e ospiterà circa 20 posti auto e presenta un accesso pedonale diretto verso il parco.

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 6.802 mq; per la quota rimanente di fabbisogno residuo, pari a 1.732 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 vanno aggiunte le seguenti opere di urbanizzazione primaria che contribuiscono in maniera significativa alla riqualificazione urbanistica dell'area.

Per prima va riportata la già citata realizzazione di un nuovo tratto viario di 800 mq che si diparte da via Madonnelle e costituisce l'accessibilità alle attrezzature pubbliche e a due edifici residenziali privati. Tale nuova viabilità pubblica viene realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e prevede la cessione al Comune della relativa area.

Analoga cessione dell'area è prevista per la realizzazione di un nuovo spazio pubblico di superficie pari a 1.200 mq, una piazza lungo via Madonnelle sulla quale si sviluppano le attività commerciali che fanno anche da filtro per l'accesso al parco pubblico.

E' prevista inoltre la riqualificazione di un tratto di marciapiedi lungo via Madonnelle per una superficie di 100 mq, anch'essa oggetto di cessione al Comune.

Infine, su una superficie pubblica di 2.340,40 mq il piano prevede la realizzazione di una quinta ecologica sull'area che costeggia l'asse viario di via Mario Palermo, mediante la costituzione di una quinta alberata con funzione di mitigazione e di filtro tra i nuovi manufatti architettonici e la strada.

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:

ELABORATI DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Tav. U01 - Verde pubblico attrezzato
- Tav. U02 - Attrezzature sportive - campo da calcetto e campo polivalente
- Tav. U03 - Attrezzature sportive - locale spogliatoi/servizi
- Tav. U04 - Centro di aggregazione sociale
- Tav. U05 - Parcheggio pubblico
- Tav. U06 - Verde di pertinenza stradale su fascia demaniale
- Tav. U07 - Rete stradale
- Tav. U08 - Rete fognaria (acque bianche e nere)
- Tav. U09 - Rete gas
- Tav. U10 - Rete idrica
- Tav. U11 - Rete di irrigazione
- Tav. U12 - Rete illuminazione pubblica
- Tav. U13 - Rete di distribuzione telefonica e telematica
- Tav. U14 - Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico

In ottemperanza al Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 in materia di lavori pubblici (oggi Dlgs n. 50/2016), 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 € 1.586.770,66.

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 acustica* (elaborato G09) 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 sia la *Relazione geologica - tecnica: carte tematiche, tabelle e schede stratigrafiche, planimetria generale, calcoli geotecnici, elaborazione dati STP* (elaborato G03) sia la *Relazione geotecnica: modellazione sismica* (elaborato G03bis) finalizzate alla verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le caratteristiche del suolo.

Infine, 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 e all'art. 5 del Dm. 1444/68, e di realizzazione delle relative opere e la proposta di "monetizzazione" della quota residua degli standard dovuti.

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. 23 e seguenti del decreto legislativo n. 50/2016 recante il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;

- 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 proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi (fatta salva la quota di area pubblica, oggetto di riqualificazione) detengono oltre il 99% 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. G07 - Titoli di proprietà).

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 14.070 - e in aggiunta la quota di 15 mq di area della particella catastale n. 540 per un totale di 14.085 mq - 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, rientrano la destinazione residenziale e quella commerciale previste.

La proposta di Piano urbanistico attuativo presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi generali sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento residenziale e una nuova struttura commerciale, prevede anche nuove opere di urbanizzazione primaria e la riqualificazione delle urbanizzazioni primarie esistenti. Inoltre il *Piano* opera un miglioramento della dotazione delle attrezzature di quartiere, mediante la realizzazione di una attrezzatura a servizio del quartiere destinata a centro di aggregazione sociale con annesso verde e parcheggi, su un lotto di mq 820 mq, un'area destinata a verde attrezzato con impianti sportivi su una superficie di 3.400 mq e un parcheggio pubblico su una superficie di 850 mq su un lotto complessivo di mq 5.070.

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

Per quanto riguarda l'aggiornamento legato al nuovo scenario della zona rossa del Vesuvio si riepiloga sinteticamente quanto segue.

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 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, il piano prevede una volumetria pari a 25.273,60 mc destinata all'insediamento residenziale e una volumetria pari a 2.822,15 destinata alla struttura commerciale. Complessivamente la volumetria prevista pari a 28.095,75 risulta contenuta nel volume massimo consentito di 28.170 mc (14.085 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 private e ricadenti in sottozona Bb pari appunto a mq 14.085. 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 il *Piano* in esame non ha valore di permesso di costruire e oggetto della presente adozione e della successiva approvazione è lo sviluppo plano-volumetrico degli interventi previsti, con l'approvazione della massima volumetria consentita nell'area pari a 28.170 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.

Standard urbanistici

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 - e dall'art. 5.

Per la destinazione residenziale, 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 305 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a 6.100 mq.

Per la destinazione commerciale l'art. 5 del Dm 1444/68 stabilisce che nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. La struttura commerciale prevista nel piano prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a 877.50 mq. Ne discende un fabbisogno di spazi pubblici minimo pari a $80/100 \times 877.50 = 702$ mq.

Il calcolo delle quote corrispondenti viene riportato nella seguente tabella c).

tab.c)

quote		slp/ abitanti	istruzione	int. comune	verde	parcheggi	totale
		n	mq	mq	mq	mq	mq
art. 5	commercio	877,50	0,00	0,00	351,00	351,00	702,00
art. 3	residenze	305,00					6.100,00
	istruzione		1.525,00				1.525,00
	int. comune			762,50			762,50
	verde e sport				3.050,00		3.050,00
	parcheggi					762,50	762,50
tot. art. 3			1.525,00	762,50	3.050,00	762,50	6.100,00
tot.			1.525,00	762,50	3.401,00	1.113,50	6.802,00

A fronte di tale fabbisogno, pari complessivamente a 6.802 mq di attrezzature pubbliche, il piano prevede la realizzazione - e la relativa cessione delle aree - di una attrezzatura a verde e sport di 3.400 mq, un'attrezzatura di interesse comune destinata a centro di aggregazione sociale di 820 mq e un parcheggio pubblico di 850 mq, per complessivi 5.070 mq.

Relativamente alla quota residua del fabbisogno di attrezzature pubbliche, pari a 1.732 mq (6.802 - 5.070), 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 1.732 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...". Lo schema di convenzione presentato dal Proponente ne disciplina le modalità di calcolo e gli impegni assunti per la corresponsione al Comune di Napoli.

Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali.

Per le residenze 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 25.273,60 mc richiede una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a $25.273,60/10 = 2.527,36$ mq. Il Pua prevede che i parcheggi pertinenziali relativi agli edifici residenziali siano collocati al livello interrato degli edifici per una superficie di mq 4.496,80. E' anche prevista una quota di parcheggi pertinenziali a raso per una superficie di 238,30 che porta la dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali per la parte di residenza a 4.735,10 mq che soddisfa ampiamente la dotazione minima richiesta.

Per la funzione commerciale, la struttura di media distribuzione prevista deve assicurare in primo luogo quanto stabilito dalla normativa di settore. La Lrc n. 1/2014 recante la *Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale*, all'art. 22 dimensiona le aree di parcheggio in funzione della classificazione della struttura commerciale e della relativa superficie di vendita. Per le medie strutture ME è fissato un coefficiente pari a 1 della superficie di vendita che risulta pari a 616,90 mq. Ne discende una superficie minima da destinare a parcheggio pari a 616,90 mq. A fronte di tale fabbisogno il Pua prevede una superficie di parcheggi di 815 mq collocati al livello interrato della struttura. Tale dotazione soddisfa evidentemente anche quanto richiesto dall'art. 41-sexies della L. 1150/42.

Le verifiche svolte sono riassunte nella seguente tabella d).

tab. d)

	indice	SV superficie	volume	dotazione	superfici previste dal piano		
		di vendita			minima	interrate	a raso
		mq	mc	mq	mq	mq	mq
residenze							
art. 41 sexies L.1150/42	UMI1		8.262,80		1.611,80	75,80	1.687,60
	UMI2		8.262,80		1.685,00	100,00	1.785,00
	UMI3		8.748,00		1.200,00	62,50	1.262,50
		1 mq/10 mc	25.273,60	2.527,36	4.496,80	238,30	4.735,10
Lrc 1/2014	UMI 11	1 x Sv	616,90	616,90			
art. 41 sexies L.1150/42			2.822,15	282,22	815,00	0,00	815,00

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è assicurata, infine, anche per le due attrezzature pubbliche previste. Nel ricordare che esse sono comunque servite dal previsto parcheggio pubblico di 850 mq, le volumetrie presenti (755,80 mc per l'attrezzatura sportiva e 1.100,70 mc per il centro sociale) determinano una superficie minima da destinare a parcheggi - nel rispetto della L. 1150/42 come modificata dalla L. n. 122/1989 - rispettivamente di 75,58 mq e di 110,07 mq. Le superfici destinate a parcheggio a servizio delle due suddette attrezzature, rispettivamente di 77 mq e 120 mq, soddisfano quanto richiesto dalla normativa vigente.

Pertanto, in merito agli aspetti funzionali e dimensionali, al soddisfacimento degli standard urbanistici e al corretto dimensionamento delle aree da destinare a parcheggio pertinenziale, il piano presentato risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.

Sui temi dell'accessibilità, il Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi ha esaminato il Pua nelle susseguenti versioni progettuali oggetto delle diverse conferenze di servizi svolte, fornendo, di volta in volta, indicazioni progettuali e formulando osservazioni e prescrizioni che hanno contribuito alla definitiva stesura del progetto di piano. Tra le osservazioni e prescrizioni dettate, sinteticamente si riportano quelle contenute nella nota PG/287549 del 04.05.2011 (**cf. all. 2b**) agli atti della Conferenza dei servizi del 18.05.2011.

Il servizio Infrastrutture valuta positivamente l'inserimento, tra le aree oggetto di Pua, del rilevato stradale lungo via Palermo. Tale richiesta, formulata nei pareri preliminari, è stata assimilata dal piano e nella versione progettuale oggetto di adozione da parte della Giunta l'area del rilevato stradale è oggetto di riqualificazione per la costituzione della quinta alberata con funzione di mitigazione e di filtro tra i nuovi manufatti architettonici e la strada.

Altrettanto positivamente viene valutata la realizzazione di un accesso pedonale al parco oltre che da via Madonnelle, anche da via Mario Palermo, richiesta anche quest'ultima nei pareri preliminari espressi dal Servizio. Tuttavia, al riguardo, successivamente il Servizio Mobilità sostenibile, nel parere espresso nella nota PG/247948 del 22.03.2016 (**cf. all. 5l**) agli atti della Conferenza dei servizi del 22 marzo 2016 imponeva di eliminare l'accesso pedonale previsto all'area a verde da via Palermo prescrivendo che *".....nessun tipo di accesso, né carrabile né pedonale, deve essere previsto su via Mario Palermo, che sia esso aperto su suolo privato o pubblico del Pua....."*.

Infine nella citata nota PG/287549 il Servizio Infrastrutture dettava prescrizioni relative alla conformazione della piazza pubblica posta lungo via Madonnelle, agli accessi previsti al parco, al tratto di nuova viabilità pubblica.

Nella Conferenza dei servizi del 25 febbraio 2014 veniva esaminata una versione progettuale lievemente differente. Il servizio Infrastrutture, nella nota PG/118941 del 13.02.2014 agli atti della Conferenza (**cf. all. 3c**) valutava favorevolmente la diversa distribuzione degli edifici residenziali e la previsione del parcheggio pubblico e formulava osservazioni in merito all'opportunità di considerare la piazza pubblica in continuità con i marciapiedi esistenti come parte integrante della viabilità pubblica e pertanto da considerarsi opera di urbanizzazione primaria sottraendola alla pertinenza del vicino centro sociale.

Infine nella Conferenza dei servizi del 22.03.2016 il servizio Infrastrutture ha rilasciato il definitivo parere favorevole con nota PG/199862 del 07.03.2016 agli atti della Conferenza (**cf. all. 5e**) dove vengono valutate positivamente le modifiche apportate al piano.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi alla *circolazione veicolare e pedonale*, il Servizio Mobilità sostenibile ha espresso, con nota PG/247948 del 22.03.2016 agli atti della Conferenza dei servizi del marzo 2016 (**cf. all. 5l**), parere favorevole al piano con le osservazioni e prescrizioni sopra riportate relative agli accessi, al parcheggio, alla piazza e agli attraversamenti pedonali.

In merito alla presenza delle *attività commerciali* il Servizio Commercio al dettaglio, Artigianato e Made in Naples con nota PG/195155 del 4.03.2016 agli atti della conferenza dei servizi del marzo 2016 (**cf. all. 5c**), ha espresso il proprio parere favorevole alla previsione dell'intervento commerciale subordinando l'esercizio delle attività al possesso di apposito titolo abilitante.

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 Ciclo integrato delle acque con la nota PG/241594 del 18.03.2016 agli atti della conferenza dei servizi del marzo 2016 (**cf. all. 5j**), nel confermare il parere favorevole già espresso sottolinea la necessità di procedere, nelle successive fasi progettuali "*.....ad una generale razionalizzazione della rete di smaltimento che porti a realizzare, sulla via Madonnelle, due uniche immissioni nei manufatti fognari pubblici esistenti, corrispondenti a due nuovi manufatti fognari pubblici, uno per le acque bianche e uno per le acque nere, da prevedere lungo la strada pubblica di progetto.....*".

Il parere favorevole già espresso si riferisce al parere formulato con nota PG/151802 del 24.02.2014 agli atti della conferenza dei servizi del febbraio 2014 (**cf. all. 3g**), contenente, tra l'altro, osservazioni e prescrizioni per le successive fasi progettuali.

Per quanto riguarda la *illuminazione pubblica*, il Servizio Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica, ha espresso parere favorevole con nota PG/249195 del 22.03.2016 (**all.6**) acquisita successivamente alla Conferenza dei servizi nella seduta del 22 marzo 2016. Nel parere si prende atto che la proposta ha recepito le indicazioni fornite dal servizio nelle precedenti conferenze dei servizi (**cf. all. 3f e all. 2f**) e per le successive fasi progettuali resta in attesa dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.

In merito agli aspetti relativi alla riqualificazione del verde pubblico stradale lungo via Palermo, il Servizio Demanio e Patrimonio, nella nota PG/239451 del 18.03.2016, agli atti della Conferenza dei servizi del marzo 2016 (**cf. all. 5h**) comunica che nulla osta alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione e demanda al competente servizio Verde della città l'individuazione delle modalità procedurali e operative in merito.

Al riguardo il Servizio PRM Strade e Grandi assi viari e sottoservizi, dal momento che non si evincono interventi sulla strada primaria, non ravvisa proprie competenze nella nota PG/237997 del 18.03.2016 agli atti della Conferenza dei servizi del marzo 2016 (**cf. all 5g**).

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla progettazione delle aree a verde pubblico, il Servizio Verde della città nella nota PG/233110 del 16.03.2016 (**all. 7**) pervenuta successivamente alla Conferenza dei Servizi del marzo 2016, richiedeva elaborati integrativi. Successivamente, alla luce della presentazione da parte del Proponente delle modifiche richieste (vedi elaborato G12- Relazione agronomica), il servizio Verde della città, con nota PG/355625 del 26.04.2016 (**all. 15**) ha espresso il proprio parere favorevole.

In merito alla previsione di impianti sportivi, il servizio *PRM Impianti sportivi* nella nota PG/239852 del 18.03.2016 (**cf. all. 5i**) agli atti della conferenza dei servizi del marzo 2016 esprime parere favorevole con osservazioni e prescrizioni da adottare nella successiva fase progettuale di redazione del progetto definitivo.

Per quanto attiene agli aspetti relativi all'*impatto ambientale e acustico* il Servizio Ambiente, con nota n. PG/322870 del 18.05.2011 (**cf. all. 2m**) agli atti della conferenza dei servizi, riteneva congruente l'intervento con il piano di zonizzazione acustica osservando tuttavia la necessità di integrare il piano con documentazione tecnica concernente il contenimento dei consumi energetici.

Nella successiva seduta di Conferenza dei Servizi del febbraio 2014 (**cf. verbale all.3**) il dott. Aimone, rappresentante del *Servizio Controlli ambientali* rilevava che la nuova versione di piano esaminata non aveva ottemperato alle osservazioni e alle prescrizioni dettate.

Infine nella seduta del marzo 2016 (**cf. verbale all. 5**) il dott. Aimone, sulla base delle integrazioni presentate, esprimeva parere favorevole con la raccomandazione che, nelle successive fasi progettuali la progettazione acustica degli edifici venga coordinata con la progettazione energetica.

Il *Servizio Attività tecniche* della Municipalità n. 6 Ponticelli – Barra – S. Giovanni ha espresso il proprio parere favorevole con osservazioni con nota PG/134437 del 16.02.2016 (**cf. all. 5d**), agli atti della conferenza dei servizi.

Il servizio della Municipalità suggerisce la possibilità di prevedere in convenzione "...modalità di gestione delle opere di urbanizzazione secondaria che possano sollevare in tutto o in parte la municipalità da tale onere..."

A tal proposito, nella Convenzione, all'art. 2 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 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 marzo 2016 conferma (**cf. verbale all. 5**) i pareri favorevoli al piano già espressi con le note PG/152904 del 25.02.2014 (**cf. all. 3l**) e PG/320710 del 17.05.2011 (**cf. all. 2i**) agli atti delle relative Conferenze dei servizi, rispettivamente del 25 febbraio 2014 e del 18 maggio del 2011.

Per quanto attiene agli *aspetti edilizi*, è stato acquisito il parere del servizio Sportello unico Edilizia privata contenuto nella nota PG/246354 del 21.03.2016 (**cf. all. 5k**) 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 valore conoscitivo e preliminare. L'istruttoria tuttavia recepisce le indicazioni fornite dal servizio per la successiva fase progettuale.

In merito agli aspetti sanitari, il dott. Vincenzo Addario rappresentante della *l'ASL Napoli 1* Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, nel corso della seduta di Conferenza dei

servizi del marzo 2016 (**cf. verbale all. 5**) conferma il parere igienico sanitario favorevole al piano; parere con osservazioni già espresso, con nota n. 704/Sisp del 22.06.2011 e acquisita al PG/444455 del 07.07.2011 (**cf. all. 9**).

Sugli aspetti riguardanti l'assetto idrogeologico l'*Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale*, a seguito della richiesta contenuta nella nota di convocazione della conferenza di servizio n. PG/134437 del 16.02.2016 ha comunicato, con nota n. 572 del 26.02.2016 acquisita al PG/171724 di pari data (**cf. all. 10**), 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 nell'elaborato G02 Relazione illustrativa del progetto di piano si dà conto della verifica effettuata (cf. pag. 36 della Relazione).

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/444629 del 24.05.2016, 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. 2016.0438686 del 28.06.2016 (**cf. all. 11**).

Convenzione.

Come già detto, 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/ 619733 del 25.07.2016 (**all. 16**).

Nello schema il Proponente si obbliga alla realizzazione, a scapito degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, alla cessione in favore del Comune di Napoli delle aree relative e a monetizzare il fabbisogno residuo.

In sintesi il Proponente si impegna a realizzare opere di urbanizzazione primaria su una superficie complessiva di 4.440,40 mq di cui 2.100 mq sono oggetto di cessione al Comune mentre 2.340,40 mq sono già pubblici e sono oggetto di riqualificazione.

Il Proponente inoltre si impegna a realizzare attrezzature da standard per complessivi 5.070 mq, tutte oggetto di cessione al Comune. Riguardo al fabbisogno residuo di attrezzature pubbliche che si viene a determinare di 1.732 mq il Proponente propone di soddisfare tale fabbisogno con la monetizzazione.

La 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 € 1.027.761,07 (190.520,00 + 837.241,07).

Sulle aree commerciali è prevista la costituzione a favore del Comune di Napoli, di servitù di passaggio finalizzata alla realizzazione di un percorso di collegamento diretto tra la piazza ed il parco oltre agli accessi pubblici previsti.

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 U14 - Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico* redatto sulla base del Tariffario OO.PP. della Regione Campania 2014, è pari complessivamente a € 1.586.770,66 ed è così suddiviso (tabb. e) e f):

tab. e)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard DM 1444/68	superficie	Costo stimato dal proponente	costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2015	costo parametrico indicizzato
	mq	€	€/mq	€
centro di aggregazione sociale	820,00	353.131,19	138,70	113.734,00
attrezzature sportive e verde di quartiere	3.400,00	568.486,26	97,08	330.072,00
parcheggio pubblico	850,00	131.658,24	104,02	88.417,00
totale attrezzature da standard	5.070,00	1.053.275,69		532.223,00

tab. f)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria	superficie	Costo stimato dal proponente	costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2015	costo parametrico indicizzato
	mq	€	€/mq	€
riqualificazione fascia di verde quinta ecologica	2.340,40	161.893,44	69,35	162.306,74
marciapiede su via Madonnelle	100,00	9.312,36	69,35	6.935,00
piazza pubblica	1.200,00	223.552,43	69,35	83.220,00
viabilità pubblica	800,00	138.736,74	173,37	138.696,00
	4.440,40	533.494,97	totale	391.157,74
totale urbanizzazioni primarie	5.290,40	665.153,21		479.574,74
totale urbanizzazioni secondarie	4.220,00	921.617,45		443.806,00
totale urbanizzazioni	9.510,40	1.586.770,66		923.380,74

In conclusione il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare stimato dal Proponente e pari a € 1.586.770,66 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 € 923.380,74.

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 € 230.000 (calcolato provvisoriamente 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 e 5 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 R.dP
arch. Pasquale Antignano

