



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 dalla soc. Abba Immobiliare srl e dalla sig. ra Rosa Pellegrino, proprietari delle aree,
per la realizzazione di un insediamento residenziale, attrezzature pubbliche e di uso pubblico*



Napoli, dicembre 2018

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

Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio – Sito Unesco:
direttore arch. Massimo Santoro

Servizio pianificazione urbanistica esecutiva:
dirigente arch. Massimo Santoro

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

Napoli, dicembre 2018

Indice

1. Premessa.....	4
2. Descrizione sintetica dell'intervento.....	4
3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari.....	4
<i>La proposta definitiva.....</i>	<i>5</i>
4. Esclusione dal procedimento Vas.....	7
5. Individuazione dell'area di intervento e descrizione della proposta di piano.....	9
<i>Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto.....</i>	<i>10</i>
<i>Sintesi della proposta di piano.....</i>	<i>11</i>
<i>Aspetti dimensionali.....</i>	<i>12</i>
<i>L'insediamento residenziale.....</i>	<i>13</i>
<i>Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....</i>	<i>13</i>
<i>Ulteriori contenuti del piano.....</i>	<i>15</i>
6. Valutazione della proposta di piano.....	16
<i>Completezza degli elaborati presentati.....</i>	<i>16</i>
<i>Conformità alla disciplina urbanistica vigente.....</i>	<i>16</i>
<i>La pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico.....</i>	<i>19</i>
<i>Dimensionamento del piano.....</i>	<i>20</i>
<i>Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali.....</i>	<i>21</i>
<i>Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore.....</i>	<i>22</i>
<i>Convenzione.....</i>	<i>26</i>
<i>Congruità del calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione e del valore complessivo degli oneri dovuti.....</i>	<i>26</i>
7. Conclusioni.....	27
8. Allegati	

1. Premessa

Sulle aree interessate dalla proposta di Piano urbanistico in esame la Giunta comunale, con le delibere n. 498 del 28.07.2016 e n. 798 del 15.12.2016, ha, rispettivamente, adottato e approvato un Piano Urbanistico Attuativo presentato da un gruppo di soggetti privati, proprietari delle aree.

Successivamente all'approvazione del piano, sono avvenuti trasferimenti di proprietà tra le aree interessate, che hanno determinato un cambiamento nello stato del Proponente del Piano.

In ragione di tali modifiche occorse nell'assetto proprietario delle aree private comprese nel piano, perveniva da parte del nuovo Proponente la richiesta di modificare il piano nella sua configurazione progettuale e nelle relative previsioni e destinazioni.

Lo scrivente Servizio ha ritenuto che le modifiche proposte costituissero la necessità di aprire un nuovo procedimento finalizzato alla predisposizione di una nuova proposta di delibera da sottoporre alla Giunta comunale per la revoca della delibera n. 798 del 15.12.2016, con la quale era stato approvato il precedente Piano, e la ri-adozione della nuova proposta di Piano Urbanistico Attuativo.

2. Descrizione sintetica dell'intervento

La nuova proposta di Pua è stata presentata dal nuovo Proponente costituito in solido dalla soc. Abba Immobiliare srl e dalla sig.ra Rosa Pellegrino, proprietari delle aree.

Sinteticamente la nuova proposta di Pua modifica il precedente piano approvato prevedendo la riconfigurazione dell'intervento privato ritenuto dal proponente più attraente dal punto di vista economico. Tale riconfigurazione riguarda essenzialmente uno dei tre edifici residenziali previsti, che si colloca lungo la via Mario Palermo e lascia sostanzialmente immutate le condizioni delle residue parti private e di quelle oggetto di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Su una superficie complessiva di 22.900 mq 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 un'attrezzatura privata ad uso pubblico, per una superficie complessiva pari a 3.906 mq.

Le attrezzature pubbliche che derivano dal soddisfacimento dello standard richiesto consistono in un asilo nido su un lotto di 2.040 mq e in un piccolo parcheggio pubblico di 205 mq, per complessivi 2.245 mq. Per la quota di fabbisogno residuo pari a 2.735 mq se ne propone la monetizzazione (di aree e opere) che ammonta complessivamente a poco meno di € 400.000 come disciplinato nella relativa convenzione. Sono anche previste opere di urbanizzazione primaria di riqualificazione stradale su aree già pubbliche per 6.961 mq.

3. Procedura attivata e condizioni formali preliminari

La revoca da parte della Giunta comunale della delibera di approvazione e la possibilità per gli uffici di istruire un nuovo procedimento sulle aree del piano, sono basate sulla richiesta del Proponente di

modificare il piano approvato e sulla contestuale presentazione di una nuova documentazione progettuale che si configura come volontà di rinunciare al Piano approvato.

Il nuovo piano è presentato dal proponente ai sensi della legge della regione Campania n. 16/2004 e dell'art. 33 delle Nta della Variante generale al Prg.

La richiesta da parte del Proponente di apportare modifiche al Piano veniva comunicata con nota acquisita al PG/132201 del 17.02.2017 (all. 1).

Lo scrivente Servizio, nell'esplicitare le precisazioni relative al procedimento come sopra riportate, richiedeva al Proponente la presentazione della documentazione progettuale nelle vesti di Proposta definitiva, ritenendo comunque condotta la fase preliminare così come configurata nel "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata", approvato dal dipartimento Pianificazione urbanistica con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.2008.

Difatti risultava automaticamente verificato che la proposta si presentasse 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 risultasse in contrasto con altri strumenti di settore in dotazione all'Amministrazione comunale.

La proposta definitiva

la nuova documentazione progettuale di piano nella forma di proposta definitiva di Piano urbanistico attuativo veniva presentata in data 30.11.2017 e acquisita con PG/2017/930590.

Al fine di sottoporre la proposta alla Giunta comunale per la relativa ri-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 urbanistica esecutiva, con nota PG/2018/143395 del 12.02.2018, indiceva per il giorno 13.03.2018 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 Mobilità sostenibile;
- Servizio Igiene e decoro della città;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione edifici scolastici;
- Servizio Controlli Ambientali;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione impianti sportivi;
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade e grandi assi viari e sottoservizi;
- Servizio Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica;
- Servizio Ciclo integrato delle acque;
- Servizio Sportello unico Edilizia privata;
- Servizio Difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa;
- Servizio Attività tecniche della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio;
- Servizio Pianificazione urbanistica generale.

Alla conferenza dei servizi veniva convocato anche il Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica della Asl Napoli 1 e l'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale.

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

- Servizio PRM Edifici scolastici (*cf. verbale all. 2*);
- nota del Servizio Sistema delle infrastrutture di trasporto, delle opere pubbliche a rete e dei parcheggi (PG.2018.194545 del 26.02.2018) (*all. 2b*);
- Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione strade e grandi assi viari e sottoservizi (PG.2018.206234 del 01.03.2018) (*all. 2c*);
- Servizio Pianificazione urbanistica generale (PG.2018.225751 del 07.03.2018) (*all. 2d*);
- Servizio Controlli ambientali (PG.2018.243502 del 12.03.2018) (*all. 2e*);
- Servizio PRM Impianti sportivi (PG.2018.244271 del 12.03.2018) (*all. 2f*);
- Servizio Ciclo integrato delle acque (PG/2018/246412 del 13.03.2018) (*all. 2h*).

Successivamente alla seduta di CdS del 13.03.2018 sono stati acquisiti i pareri con osservazioni così come elencati:

Servizio Attività tecniche della Municipalità 6 - Ponticelli, Barra, S. Giovanni a Teduccio (PG/250228 del 13.03.2018) (*all. 3*);

Servizio Sportello unico Edilizia privata per quanto riguarda gli aspetti legati alla convenzione (PG/262028 del 16.03.2018) (*all. 4*);

Servizio Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica (PG/267323 del 19.03.2018) (*all. 5*);

Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione edifici scolastici (PG/283298 del 22.03.2018) (*all. 6*);

Servizio Difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa (PG/399218 del 02.05.2018) (*all. 7*);

Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale (PG/570335 del 21.06.2018) (*all. 8*).

A seguito delle osservazioni e prescrizioni formulate, al fine di ottemperare alle modifiche e integrazioni richieste il Proponente, con nota acquisita al PG/2018/650562 del 13.07.2018, presentava una nuova documentazione progettuale.

Sulle modifiche e integrazioni apportate al piano venivano acquisiti i pareri dei servizi di seguito elencati:

Servizio Mobilità sostenibile (PG/2018/704399 del 31.07.2018) (*all. 9*);

Servizio P. R. M. Impianti Sportivi (PG/2018/707042 del 01.08.2018) (*all. 10*);

Servizio Pianificazione urbanistica generale (PG/2018/722373 del 07.08.2018) (*all. 11*);

Servizio PRM Edifici scolastici (PG/2018/791386 del 12.09.2018) (*all. 12*);

Servizio Sportello unico Edilizia privata per quanto riguarda gli aspetti legati alla convenzione (PG/798762 del 14.09.2018) (*all. 13*);

Servizio Sportello unico Edilizia privata per quanto riguarda gli aspetti edilizi (PG/887409 del 12.10.2018) (*all. 14*);

ASL Napoli 1 Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica (PG/921229 del 23.10.2018) (*all. 15*).

Gli elaborati finali della proposta di Piano presentati dal Proponente e oggetto della presente istruttoria sono riportati nell'elenco, allegato alla presente relazione (*all. 16*).

In ordine agli Enti esterni all'Amministrazione, la *ASL Napoli 1* Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica, come sopra riportato ha espresso parere igienico sanitario favorevole con osservazioni, ai sensi della legge regionale n. 13 del 1985, con nota prot. n.2117/Sisp del 23.10.2018 acquisito al PG/921229 di pari data (cfr. *all. 15*).

Come in precedenza riportato in sede di Conferenza dei servizi L'*Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino meridionale*, ha espresso parere favorevole con osservazioni con nota prot. 5930 del 21.06.2018 acquisita al PG/570335 di pari data (cfr. *all. 8*).

Infine la *Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli*, con nota prot. 2018.635956 del 10.10.2018 e acquisita al PG/919616 del 23.10.2018 (*all. 17*) ha confermato il parere favorevole di compatibilità sismica, ai sensi dell'art. 15 della legge regione Campania n. 9 del 1983 e art. 89 del Dpr 380/2001 espresso con nota prot. 835025 del 12.12.2015 (*all. 18*).

4. 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 precedenti, 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.

Nella documentazione progettuale di piano è presente l'elaborato D (*cf. all. 16*), 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.

5. 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
	24	soc. Abba Immobiliare	240,00	240,00
	25	soc. Abba Immobiliare	2.150,00	2.150,00
87	145	soc. Abba Immobiliare	211,00	211,00
	580	soc. Abba Immobiliare	143,00	143,00
	581	soc. Abba Immobiliare	23,00	23,00
	582	soc. Abba Immobiliare	211,00	211,00
	583	soc. Abba Immobiliare	366,00	366,00
	584	soc. Abba Immobiliare	543,00	543,00
	585	soc. Abba Immobiliare	543,00	543,00
	418	soc. Abba Immobiliare	1.115,00	1.115,00
	tot.		16.039,00	15.939,00 *

* di cui mq 3.906 aree reperite per spazi pubblici

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)

Particelle pubbliche incluse nel Pua			
foglio Nct	particelle	superficie catastale	superficie nel Pua
	n.	mq.	mq.
	893	1.807,00	337,00
	718	520,00	252,00
	708	400,00	260,00
87	704	320,00	255,00
	727	4.250,00	1.332,00
	702	1.630,00	572,00
	703	2.500,00	1.995,00
88	604	8.185,00	1.240,00
parte di via Botteghelle			718,00
tot.			6.961,0

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
sup. complessiva oggetto di Pua	22.900

L'area oggetto di PUA è posta lungo la via Mario Palermo, asse stradale classificato come strada primaria che 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.

Per quanto riguarda l'accessibilità, a partire dall'analisi dei flussi veicolari presentata dal Proponente per ottemperare ad una prescrizione del Servizio Mobilità sostenibile (cfr. all. 9), l'elaborato di piano "E Viabilità e traffico - Relazione tecnico illustrativa dello studio trasportistico" illustra i principali accessi alle aree oggetto di intervento che avvengono da via Botteghelle, da via provinciale delle Brece e da via Molino Fellapane. Queste ultime due strade confluiscono entrambe nella controstrada accessibile da via Mario Palermo.

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. Michela Genovese, descrive, per ognuno degli immobili censiti, il titolo autorizzativo corrispondente (pratica di condono edilizio/comunicazione di inizio lavori opere abusive).

Le aree private ricadono interamente in sottozona Bb del Prg e risultano tutte nella disponibilità del Proponente.

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, nelle date 30.11.2017 (PG/2017/930590), 13.07.2018 (PG/2018/650562) e 08.11.2018 (PG/970200) con le modifiche e integrazioni 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 (cfr. all. 16). 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 22.900 mq, il piano urbanistico attuativo 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 205 e un asilo nido su un lotto di 2.040 mq. In aggiunta a tali attrezzature, che derivano direttamente dagli obblighi dettati dal DM 1444/68, il Piano prevede opere di urbanizzazione primaria su un'area di 6.961 mq 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 il Piano comprende l'area di 3.906 mq individuata nella tav. 8 Specificazioni del PRG al n.6 come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici. La proposta di piano ne prevede una diversa dislocazione, nel rispetto del comma 3 lettera e) dell'art. 26 della Lrc 16/2004 e ss.mm.ii. che recita: "*L'approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc. A tal fine non costituiscono varianti al Puc:*

.....

e) 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.....".

Pertanto nel Piano sono inseriti gli obblighi del Proponente a realizzare un'attrezzatura ad uso pubblico su aree di proprietà del Proponente che si sviluppa mediante una attrezzatura sportiva su una superficie di 3.676 mq e una piccola area di parcheggio di 230 mq per complessivi 3.906 mq. L'attrezzatura ad uso pubblico sarà realizzata 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 seguente tabella d) le caratteristiche funzionali e dimensionali, desunte dagli elaborati del piano.

tab. d)

funzioni destinazioni		superficie	volumetria	aree oggetto di cessione
		mq	mc	mq
UMI				
<i>Insedimenti privati</i>				
C1	Residenze		20.766	
	superficie coperta			
	aree pavimentate carrabili e pedonali			
	verde privato			
	<i>totale C1</i>	5.908,00	20.766	
C2	Residenze			
	superficie coperta		900	
	aree pavimentate carrabili e pedonali			
	verde privato			
	<i>totale C2</i>	1.715,00	900	
C3	Residenze			
	superficie coperta		2.400	
	aree pavimentate carrabili e pedonali			
	verde privato			
	<i>totale C3</i>	1.425,00	2.400	
	<i>viabilità carrabile e pedonale</i>	740,00		
	tot. insed. Privati	9.788,00	24.066,00	
<i>Urbanizzazioni primarie</i>				
A1	Parcheggio pubblico da standard	205,00		205,00
R	Riqualificazione su area pubblica viabilità e parcheggi	3.805,00		
R1	Realizzazione nuova rotatoria stradale	3.156,00		
	tot.	7.166,00		205,00
<i>Urbanizzazioni secondarie</i>				
A	Asilo nido	2.040,00		2.040,00
	tot.	2.040,00		2.040,00
	totale urb. Primarie e secondarie	9.206,00		2.245,00
<i>Attrezzature a uso pubblico</i>				
B	Campi di calcetto, servizi, ristoro e parcheggi	3.676,00		
B1	Parcheggi a servizio dei campi	230,00		
	tot.	3.906,00		
	tot.	22.900,00	24.066,00	2.245,00

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
Superficie totale oggetto di Pua	22.900,00

L'insediamento residenziale

Il piano prevede la formazione di un insediamento residenziale su un lotto complessivo di superficie pari a 9.788 mq con spazi destinati a verde privato, percorsi carrabili e pedonali e parcheggi pertinenziali interrati, mediante la realizzazione di tre edifici.

Il maggiore dei tre edifici è posizionato lungo l'asse viario di Mario Palermo con la presenza di una serie di negozi di vicinato posti al piano terra serviti da un porticato ad uso pubblico che invita la percorribilità pedonale. L'edificio presenta lungo via Palermo *".....un ampio spazio pedonale servito da verde alberato e ornamentale e da panchine che, sebbene di proprietà privata, sarà comunque aperto per consentire l'accesso ai negozi di vicinato che saranno serviti da un portico di uso pubblico al fine di consentire che la zona residenziale possa colloquiare direttamente con la fruizione pubblica a beneficio di una migliore interconnessione tra diverse funzioni urbane....."* (cfr. elaborato T1 Relazione illustrativa).

Il lotto, comprensivo anche di verde e percorsi carrabili e pedonali, si sviluppa su una superficie di 5.908 mq. Gli altri due lotti residenziali di superficie pari a mq 1.715 e mq 1.425 sviluppano una volumetria pari, rispettivamente a 900 mc e 2.400 mc.

Gli edifici saranno dotati di garage interrato (almeno un posto auto per ogni unità abitativa) ed eventuali cantinole, il tutto realizzato secondo le vigenti norme antincendio ed in grado di garantire le quantità minima di parcheggio occorrenti ai sensi della Lg. 122/1989.

Le sistemazioni esterne saranno particolarmente curate, sia per quanto riguarda i materiali, sia in riferimento alle sistemazioni a verde, per le quali sarà elaborato un apposito progetto che tenga conto della qualità delle essenze da impiantare, che saranno meglio definite nella fase del permesso a costruire.

La strada privata di accesso ai due lotti residenziali minori è assoggettata a servitù di passaggio in quanto la stessa serve anche a raggiungere l'attrezzatura sportiva di uso pubblico.

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 da standard nella misura complessiva di 2.245 mq:

un asilo nido su un lotto di mq 2.040 mq e un parcheggio pubblico su una superficie di 205 mq.

L'asilo nido ospita un'unica sezione di 6 lattanti e 24 divezzi, costituito da un edificio di circa 400 mq oltre a a spazi esterni direttamente collegati all'asilo di circa 196 mq ed altri 700 mq destinati ai giochi

e alla deambulazione all'aperto. All'esterno le aree pavimentate si alternano a spazi a verde dotati di alberature e piante tipiche della macchia mediterranea, utilizzando filtri alberati al fine di mitigare l'impatto derivante dagli assi viari.

Il progetto definitivo dell'opera sarà redatto nel rispetto delle norme in materia di edilizia scolastica della regione Campania con particolare riferimento alla Lrc n. 48/1974 e succ. secondo la quale è stata dimensionata l'area occorrente che risulta maggiore di quella prevista per 40 mq/bambino (n.30 x 40 mq = mq 1.200 contro i previsti mq 2.040).

Attraverso l'accesso carrabile si accede al parcheggio dotato di 11 posti auto (di cui uno per disabile), calcolati in base alla volumetria di progetto, 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.

Il parcheggio pubblico di progetto, localizzato all'estremità dell'intervento con ingresso da via Botteghelle, servirà ad integrare quello da realizzare lungo la via Palermo ed in particolare individua una zona di sosta per le auto dei diversamente abili e dei motocicli che vorranno usufruire della sosta nel verde antistante il fabbricato residenziale e servirsi dei negozi di vicinato posti al piano terra dello stesso immobile. E' prevista la piantumazione di essenze arboree in numero pari a 150/Ha, pari ad n.3 alberi (cfr. Tav.32). Un idoneo impianto di illuminazione servirà l'intera superficie.

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 4.980 mq; per la quota rimanente di fabbisogno residuo, pari a 2.735 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 opere di urbanizzazione primaria su un'area pubblica di 6.961 mq. In particolare sono previsti interventi di riparazione delle pavimentazioni stradali, ove necessario, e la rimodulazione, lungo il fronte di via Palermo, del parcheggio esistente con stalli lineari per circa 28 posti auto, con una corsia di servizio non minore di mt. 6,50, comprensivi di quelli necessari per i diversamente abili.

Per quanto riguarda i marciapiedi esistenti è prevista l'intera ripavimentazione dei percorsi pedonali con l'inserimento di betonelle colorate. Lo spazio estremo, che attualmente crea un'ansa pedonale presso la via Botteghelle, sarà riorganizzato con una zona di sosta con la creazione di un'ampia aiuola a verde servita da panchine ed illuminazione con paline (cfr. tavv. 17-31).

Inoltre è prevista la realizzazione di una rotatoria posta all'incrocio tra via Palermo e via Botteghelle, al fine di regolare l'attuale traffico veloce che crea disagi e pericolosità (cfr. tav. 30).

Infine nella convenzione è regolamentato l'impegno del Proponente a realizzare, a proprie cura e spese, un'attrezzatura 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.

Si tratta di un'attrezzatura sportiva con lotto di superficie pari a mq 3.676 mq che prevede la realizzazione di due campi di calcetto, anche ad uso polifunzionale, serviti da un corpo servizi (spogliatoi, locali funzionali all'attività) e da un'ampia area destinata a verde e parcheggio.

Il corpo servizi comprenderà anche una zona bar-ristoro e w.c. a servizio dell'utenza.

E' prevista un'area parcheggio a raso per gli utenti lungo la strada da realizzare a servizio dei lotti.

Il lotto a ciò destinato, al netto dell'area parcheggio e dei marciapiedi al contorno, sarà protetto da apposita recinzione (cfr. Tav. 33).

A ciò si aggiunge un ulteriore parcheggio di mq. 230 a servizio dell'impianto sportivo a compensazione della superficie dovuta, destinato ai soli motocicli, a vantaggio dell'utenza, in continuità a quello previsto.

Le indicazioni di cui sopra e quelle descritte nelle tavole grafiche sono indicative e potranno essere modificate comunque nell'ambito della Convenzione da sottoscrivere da parte dei proponenti e nella fase della progettazione definitiva.

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. 26 – Progetto preliminare Rete Fognaria per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;

Tav. 27 – Progetto preliminare Rete di Alimentazione Idrica e Gas per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;

Tav. 28 – Progetto preliminare Rete di Alimentazione Elettrica, di Illuminazione e Telefonica per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

Tav. 29 – Progetto preliminare Particolari costruttivi degli impianti a Rete;

Tav. 30 – Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione Primaria - Rotatoria;

Tav. 31 – Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione Primaria – Particolari via M. Palermo.

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 € 1.305.619,77.

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.

In merito alle prescrizioni dettate dal Comitato tecnico dell'Autorità di bacino circa il rispetto dell'indice di permeabilità di almeno il 50%, la documentazione progettuale di piano comprende l'elaborato tav. 19 "Verifica dell'indice di permeabilità".

Per quanto previsto dall'art. 14 della LRC 9/83 e dall'art. 89 del DPR 380/01, il piano presenta l'elaborato (tav.B) "Relazioni: Geologica con Indagini Geognostiche, indagini effettuate e

Caratterizzazione sismica del suolo” al fine della 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 Lr 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.

6. 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 (cfr. tab. e)), 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 comma 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 modificando l'originaria ubicazione posta sul confine orientale dell'intervento e in posizione di scarsa accessibilità dalla viabilità pubblica.

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 la presentazione da parte del Proponente, contestualmente allo schema di convenzione relativo alla disciplina di attuazione del PUA, anche lo schema di convenzione nell'ambito 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 individua un'area di 3.676 mq che ospita una attrezzatura sportiva con relativa sistemazione a verde e un'area di 230 mq destinata al relativo parcheggio per una superficie complessiva pari, appunto, a 3.906 mq.

La proposta di Piano urbanistico 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 2.040 mq e un parcheggio pubblico di 205 mq, per complessivi 2.245 mq.

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.

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 249 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature pubbliche pari a 4.980 mq.

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

tab.f)

parametro	volume	abitanti	abitanti	istruzione	int. comune	verde	parcheggi	tot.
	<i>mc</i>	<i>Vol/100</i>	<i>Vol/80</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	
20 mq/ab	3.300,00		41,25					
	20.766,00	207,66						
totale	24.066,00		248,91					4.980,00
<i>di cui:</i>								
5 mq/ab				1.245,00				
2,5 mq/ab					622,50			
10 mq/ab						2.490,00		
2,5 mq/ab							622,50	
totale				1.245,00	622,50	2.490,00	622,50	4.980,00

A fronte di tale fabbisogno, pari complessivamente a 4.980 mq di attrezzature pubbliche, il piano prevede la realizzazione e la relativa cessione delle aree di un asilo nido di mq 2.040 mq e di un parcheggio pubblico di 205 mq, per complessivi 2.245 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 2.735 mq (4.980 - 2.245), 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 ulteriori aree da destinare a attrezzature pubbliche. Pertanto propone di assolvere agli obblighi di cui al DM 1444/68, per la parte rimanente di 2.735 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 un parcheggio dotato di 11 posti auto dimensionato secondo la volumetria di progetto pari a 1.400 mc a cui deve corrispondere, nel rispetto della L. 122/89, una superficie minima di 140 mq (1mq/10 mc), contro un'area complessiva di circa 280 mq prevista nel progetto.

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 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 nota PG/2018/246412 del 13.03.2018 (cfr. all. 2h), agli atti della conferenza dei servizi del 13.03.2018, esprime parere favorevole sull'intervento rappresentando, per la futura redazione del progetto definitivo, una serie di prescrizioni e di condizioni da assicurare.

Per quanto riguarda la **illuminazione pubblica**, il Servizio Grandi reti tecnologiche e illuminazione pubblica con nota PG/2018/267323 del 19.03.2018 (cfr. all. 5) fornisce una serie di indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni finalizzate alla redazione dei progetti definitivi.

In merito agli aspetti connessi alla **circolazione veicolare e pedonale**, e in generale all'accessibilità il rappresentante del *Servizio Mobilità sostenibile*, nel corso della seduta di Conferenza dei servizi del 13.03.2018 formulava analoghe osservazioni a quelle contenute nel parere del servizio Strade in merito alla insufficienza del progetto relativo alla rotatoria stradale. Inoltre, al fine di valutare l'adeguatezza dell'accessibilità all'area di intervento, richiedeva una analisi dei flussi veicolari (cfr. verbale all. 2). La documentazione integrativa presentata dal proponente veniva valutata ancora insufficiente nel parere reso con nota PG/704399 del 31.07.2018 (cfr. all. 9). Nella nota, pur esprimendo un parere favorevole di massima all'intervento, veniva precisata la necessità che la successiva fase di progettazione definitiva delle opere ottemperasse alle osservazioni e prescrizioni formulate. In ogni caso veniva ribadita la necessità di acquisire uno studio trasportistico dei flussi veicolari attuali e futuri prodotti dall'intervento in esame.

In data 8.11.2018 veniva acquisita al PG/970200 la documentazione presentata dal tecnico incaricato della redazione del piano consistente in una relazione tecnico-illustrativa e uno studio trasportistico.

Nell'elaborato viene condotto un esame del funzionamento della rete viaria esistente e del sistema di accessibilità all'area di intervento. Quindi passa ad analizzare l'indotto dell'intervento sulla rete del traffico veicolare. La relazione presentata dal proponente conclude che ".....la realizzazione dell'intervento è del tutto compatibile con le strutture viarie esistenti in quanto non presuppone fattori di accrescimento apprezzabile dei flussi di traffico esistenti né indurrà variazioni significative nella tipologia di merci e veicoli equivalenti transitanti.....".

Anche riguardo alla rotatoria viene modificata la soluzione precedentemente presentata al fine di adeguare il progetto alle osservazioni formulate.

Per quanto riguarda le **opere di urbanizzazione primaria previste sulle aree pubbliche** consistenti nella riqualificazione stradale di via Palermo e nella realizzazione della rotatoria posta all'incrocio con via Botteghelle, il Servizio PRM Strade, Grandi assi viari e Sottoservizi, nella nota PG/206234 del 01.03.2018 agli atti della conferenza dei servizi del 13.03.2018, riscontrava carenze e approssimazioni nella documentazione progettuale e, segnatamente riguardo alla geometria della rotatoria, non conformità con il dettato normativo vigente. Richiedeva pertanto, tra le altre cose, di adeguare il progetto alle normative richiamate. A seguito delle osservazioni e prescrizioni a vario titolo

formulate dai servizi partecipanti alla Conferenza dei Servizi, il proponente presentava la documentazione progettuale integrativa che lo scrivente Servizio provvedeva a pubblicare nella pagina riservata del sito con le stesse modalità seguite per la convocazione della CdS.

Il rilascio del definitivo parere veniva pertanto richiesto al competente Servizio Strade con nota PG/2018/655823 del 16.07.2018 e sollecitato con nota PG/2018/971175 del 08.11.2018. Entrambe le note sono risultate prive di riscontro.

In merito al **sistema dei trasporti e della mobilità** 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/2018/194545 del 26.02.2018 (cfr. all. 2b), agli atti della conferenza dei servizi del 13.03.2018, parere favorevole alla proposta di piano in esame. Nel parere si osserva in merito alla necessità di gravare di uso pubblico anche il tratto stradale privato di accesso ai lotti interni C2 e C3 e alla stessa attrezzatura sportiva privata ad uso pubblico. Tale previsione, unitamente alla rivisitazione progettuale del parcheggio a servizio della suddetta attrezzatura, è stata conseguentemente inserita nella proposta di piano e nello schema di convenzione.

Il Servizio **Attività tecniche della Municipalità** n. 6 Ponticelli – Barra – S. Giovanni ha espresso il proprio parere favorevole con osservazioni con nota PG/2018/250228 del 13.03.2018 (cfr. all. 3).

Il servizio della Municipalità, pur valutando positivamente il Pua in quanto prevede anche opere di riqualificazione delle urbanizzazioni primarie esistenti, sottolinea l'esiguità delle risorse economiche a disposizione per la manutenzione delle aree verdi e propone una attrezzatura di tipo sportivo in luogo del previsto asilo nido. A tal proposito si precisa che tra le opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente e cedute al Comune non vi sono aree verdi e che la scelta di confermare la realizzazione di un asilo nido è stata ribadita dal competente **Servizio PRM Edifici scolastici** il cui rappresentante, in sede di seduta di Conferenza dei servizi, ribadiva l'opportunità di confermarne la previsione, riservandosi ogni altra valutazione all'espressione del proprio parere (cfr. verbale all. 2).

Il parere veniva rilasciato con nota PG/283298 del 22.03.2018 (cfr. all. 6). Il Servizio, sentito l'assessore, confermava la previsione di piano relativamente alla realizzazione dell'asilo nido e formulava una serie di osservazioni in merito al dimensionamento della struttura e all'articolazione degli spazi e dei servizi generali.

Sulla base delle osservazioni formulate, il Proponente provvedeva a riformulare la proposta progettuale che successivamente, con nota PG/2018/791386 del 12.09.2018 (cfr. all. 12) veniva positivamente valutata dal competente Servizio.

In merito alla presenza di **attività commerciali di vicinato** nel piano terra dell'edificio residenziale il Servizio Commercio, artigianato e Made in Naples aveva già espresso parere favorevole alla proposta di piano approvata con del. GC 798 del 15.12.2016. I suddetti pareri sono quelli rilasciati con le note PG/771452 del 8.10.2014 e PG/553085 del 6.09.2011, che ad ogni buon fine si allegano alla presente relazione (all. 19 e all. 20).

Per quanto attiene agli **aspetti edilizi**, è stato acquisito il parere del *servizio Sportello unico Edilizia privata* contenuto nella nota PG/887409 del 12.10.2018 (*cfr. all. 14*).

Nel parere favorevole acquisito si riscontrano alcune incongruenze presenti nelle elaborazioni relative agli involucri di massima nei quali andranno collocati gli edifici e la mancanza in alcuni punti delle quote relative alle distanze dai fabbricati. 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** è stato acquisito il parere favorevole con osservazioni del *Servizio Difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa* (*cfr. all. 7*). Il parere contiene raccomandazioni e indicazioni da osservare nelle successive fasi progettuali.

In merito agli aspetti relativi all'**impatto ambientale e acustico** il Servizio Controlli ambientali, con nota n. PG/243502 del 12.03.2018 (*cfr. all. 2e*) agli atti della conferenza dei servizi, ha fornito indicazioni e prescrizioni in materia di prestazioni di fonoisolamento, di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e di contenimento del consumo di energia. Ha inoltre rilevato la necessità di eseguire aggiornate misure fonometriche.

A seguito delle osservazioni e prescrizioni a vario titolo formulate dai servizi partecipanti alla Conferenza dei Servizi, il Proponente presentava la documentazione progettuale integrativa – tra cui l'elaborato *C1 Relazione Previsionale – Aggiornamento Indagini Fonometriche* – che lo scrivente Servizio provvedeva a pubblicare nella pagina riservata del sito con le stesse modalità seguite per la convocazione della CdS. Il rilascio del definitivo parere veniva pertanto richiesto al competente Servizio Controlli ambientali con nota PG/2018/655823 del 16.07.2018 e sollecitato con nota PG/2018/971175 del 08.11.2018. Entrambe le note sono risultate prive di riscontro.

Per quanto riguarda l'**attrezzatura a uso pubblico** prevista sulle aree assoggettate alla disciplina dell'art. 56 delle Nta del Prg, la Conferenza dei Servizi ha acquisito i relativi pareri di competenza.

Il Servizio Pianificazione urbanistica generale, con nota PG/225751 del 07.03.2018 (*cfr. all. 2d*) agli atti della Conferenza, ha espresso parere favorevole con prescrizioni. Nella nota si dà atto della ammissibilità della diversa dislocazione delle attrezzature effettuata dal progetto di piano, richiedendo tuttavia una maggiore definizione "*.....della scelta dell'impianto sportivo, la volumetria da destinare a servizio dello stesso e la conseguente definizione della superficie da destinare a parcheggi a servizio dell'attrezzatura.....*".

Nella nota si propone che la delibera di approvazione del Pua approvi contestualmente anche la fattibilità urbanistica dell'attrezzatura a uso pubblico e si forniscono indicazioni e prescrizioni da riportare nelle norme di attuazione del Pua e nello schema di convenzione che ne disciplina l'attuazione.

A seguito delle osservazioni e prescrizioni a vario titolo formulate dai servizi partecipanti alla Conferenza dei Servizi, il Proponente presentava la documentazione progettuale integrativa che lo scrivente Servizio provvedeva a pubblicare nella pagina riservata del sito con le stesse modalità

seguite per la convocazione della CdS. In merito alle integrazioni presentate il Servizio Pianificazione urbanistica generale con nota PG/722373 del 07.08.2018 (*cf. all. 11*) riscontrava le modifiche apportate e dettava ulteriori raccomandazioni.

Ancora sull'attrezzatura a uso pubblico, il Servizio PRM Impianti sportivi, con nota PG/244271 del 12.03.2018 (*cf. all. 2f*) agli atti della Conferenza, rilevava carenze e incongruenze nella documentazione progettuale e richiedeva una maggiore definizione del dimensionamento e della distribuzione funzionale. Quindi, a seguito della documentazione progettuale integrativa presentata dal Proponente, il Servizio PRM Impianti sportivi esprimeva il proprio parere favorevole con nota PG/707042 del 01.08.2018 (*cf. all. 10*).

Infine, sugli aspetti legati allo schema di convenzione che disciplina le attrezzature di uso pubblico è stato acquisito il parere favorevole con osservazioni del Servizio Sportello unico Edilizia privata, per le proprie competenze in materia di supporto giuridico alle convenzioni, contenuto nella nota PG/798762 del 14.09.2018 (*cf. all. 13*).

In merito agli **aspetti sanitari**, l'ASL Napoli 1 Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso, con nota n. 2117/SISP del 23.10.2018 e acquisita al PG/921229 del 23.10.2018 (*cf. all. 15*), parere igienico sanitario favorevole con osservazioni.

In merito agli aspetti riguardanti l'**assetto idrogeologico**, L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha espresso parere favorevole con raccomandazioni con nota n. 5930 del 21.06.2018 acquisita al PG/570335 di pari data (*cf. all. 8*). Nel parere si prende atto della completezza della documentazione progettuale di piano, della previsione di un sistema di raccolta delle acque provenienti dalle coperture degli edifici, della realizzazione di una rete duale di acque bianche e nere. Le raccomandazioni sono sintetizzate nel garantire la massima permeabilità possibile del terreno per le acque meteoriche anche per le nuove aree pavimentate non destinate al sedime stradale e nell'assicurare il rispetto del risparmio idrico attraverso l'aumento della capacità di drenaggio artificiale e mediante il recupero delle acque piovane dei tetti.

Infine, in merito agli aspetti relativi alla *compatibilità sismica*, la Direzione Generale LL.PP. e Protezione civile - Genio Civile di Napoli con nota 2018.0635956 del 10.10.2018 acquisita al PG/919616 del 23.10.2018 (*cf. all. 17*) ha confermato il parere favorevole già espresso nell'ambito del procedimento di Piano Urbanistico Attuativo che aveva portato all'approvazione del piano nella precedente versione. Il parere confermato è quello rilasciato con nota 2015.0835025 del 02.12.2015 acquisito al PG/956863 del 03.12.2015 (*cf. all. 18*).

Convenzione.

Come già accennato, il Proponente ha presentato, nella documentazione progettuale di piano, due schemi di convenzione: uno schema è finalizzato alla disciplina dell'attuazione dell'attrezzatura di uso pubblico prevista a fronte dell'area reperita da destinare a spazi pubblici e disciplinata dall'art. 56 delle Nta del Prg; il secondo schema è presentato in adempimento a quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e dal regolamento di attuazione della Lrc 16/04. Su entrambi gli schemi di convenzione è stato acquisito il competente parere favorevole del Servizio Sportello unico Edilizia privata (per le proprie competenze in materia di convenzioni) espresso con le note PG/262028 del 16.03.2018 (cfr. all. 4) e PG/2018/798762 del 14.09.2018 (cfr. all. 13).

Dello schema di convenzione relativo all'attrezzatura di uso pubblico si è già detto.

Nello schema di convenzione che disciplina l'attuazione del Pua 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 2.245 e a monetizzare il fabbisogno residuo relativo a 2.735 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 € 399.938,88 (€ 300.850+ € 99.088,88).

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 vigente, è pari complessivamente a € 1.305.619,77 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 aprile 2018	costo parametrico aggiornato a aprile 2018	Costo stimato dal proponente
tipologia dell'urbanizzazione	mq	€/mq	€	€
<i>attrezzature da standard</i>				
Asilo nido	2.040,00	383,92	783.196,80	780.140,21
Parcheggi pubblici	205,00	105,28	21.582,40	38.334,43
tot.	2.245,00		804.779,20	818.474,64

tab. g)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria	superficie	costo parametrico unitario aggiornato a aprile 2018	costo parametrico aggiornato a aprile 2018	Costo stimato dal proponente
urbanizzazioni primarie	mq	€/mq	€	€
R riqualificazione su area pubblica con parcheggi	3.805,00	70,18	267.034,90	342.636,10
R1 realizzazione nuova rotatoria stradale	3.156,00	70,18	221.488,08	144.509,03
tot.	6.961,00		488.522,98	487.145,13
totale opere di urb. primaria e secondaria	9.206,00		1.293.302,18	1.305.619,77

In conclusione il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare stimato dal Proponente e pari a € 1.305.619,77 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 – aprile 2018), pari a € 1.293.302,18.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione ex art. 16 del DPR 380/2001, si rileva che il costo complessivo 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.

7. 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

