



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento pianificazione urbanistica

*Servizio pianificazione esecutiva
degli insediamenti di formazione storica*

Piano Particolareggiato
via nazionale Sannitica a san Pietro a Patierno
Proponente
CUCIVIT SpA e IMMOBILIARE NEAPOLIS SpA

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Napoli, ottobre 2011



Relazione istruttoria

La proposta preliminare

La società IMMOBILIARE NEAPOLIS SpA in qualità di *promittente acquirente* dei suoli di proprietà CUCIVIT SpA e su autorizzazione di quest'ultima, ha presentato in data 23 marzo 2009 una proposta preliminare di Piano urbanistico attuativo prot. 58/A del 31/03/2009 successivamente integrato (prot. 113/A del 22/06/2009), riguardante un'area sita nel quartiere San Pietro a Patierno occupata da un complesso industriale dismesso.

Il progetto preliminare del piano urbanistico attuativo, in conformità con quanto previsto al punto 2 del *"Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata"* approvato con Disposizione dirigenziale n.18 del 14.03.08, è stato elaborato dopo alcuni incontri con l'ufficio che ha esaminato gli aspetti inerenti la conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente ed ha predisposto il materiale di studio personalizzato (nota prot. 21/A del 10/02/2009) previsto a conclusione della fase 1 del Disciplinare citato.

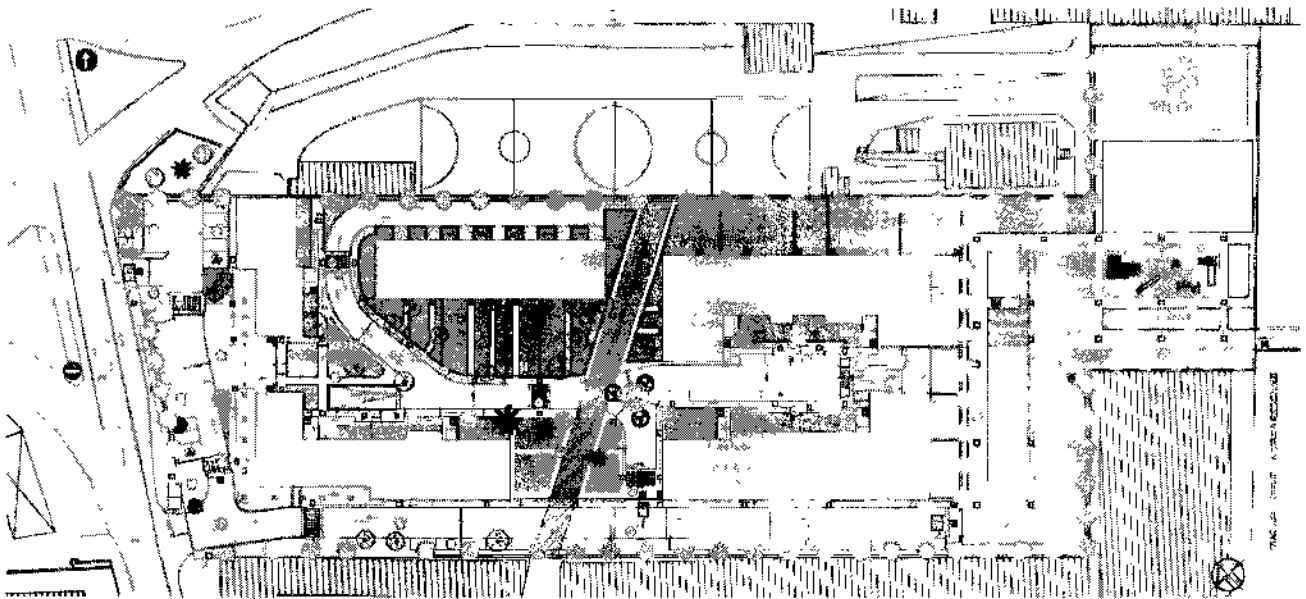
La proposta preliminare prevedeva la riconversione dell'area di circa 13.300 mq interamente di proprietà del proponente collocata su via Nazionale Sannitica, al confine con il comune di Casavatore, finalizzata alla realizzazione di un insediamento residenziale con attività commerciali al minuto e un'attrezzatura pubblica di interesse comune con relativi spazi a verde; lungo il margine sud-occidentale dell'area di intervento, al fine di garantire idoneo accesso all'attrezzatura, si prevedeva inoltre la realizzazione di una strada pubblica.

In esito all'esame istruttorio, con nota 136/A del 29/07/2009 è stata comunicata l'ammissibilità della proposta e sono state formulate osservazioni e prescrizioni utili al successivo sviluppo del progetto.

In particolare, in relazione alla perimetrazione del piano, considerata la particolare forma, ubicazione e dimensioni dell'area di intervento, si rappresentava l'opportunità di estendere il perimetro del piano alle aree confinanti individuate dalla variante al prg e destinate alla realizzazione di attrezzature, di cui all'art.134 - ambito n.9 - mercato dei fiori- San Pietro a Patierno. Tale ampliamento avrebbe consentito di mettere in relazione la viabilità di progetto e l'attrezzatura pubblica prevista con il tessuto urbano esistente del quartiere, di migliorare l'accessibilità da e verso le nuove funzioni previste, esigenza peraltro emersa anche nel corso degli incontri con il servizio Pianificazione, programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto.



La nuova proposta, riportante il prot. n.343/A del 16/04/2010, recependo le indicazioni degli uffici, includeva nel perimetro un'area adiacente, per complessivi 15.854 mq. In tale ipotesi restava tuttavia irrisolta l'auspicata connessione tra la viabilità di progetto ed il tessuto urbano esistente, in considerazione della verifica effettuata con gli enti competenti dai progettisti incaricati dai proponenti circa l'impossibilità di realizzare attraversamenti carrabili del tracciato posto lungo il margine nord-orientale sovrapposto all'impianto ad alta pressione dell'Arin.



Di conseguenza la proposta preliminare è stata ulteriormente modificata fino alla sua stesura definitiva (prot. 1122/A del 02/12/2010) che è quella che si esamina e che non contiene più la prevista attrezzatura in quanto non collegabile ad est, come ipotizzato, mediante attraversamenti carrabili della condotta Arin.

La proposta definitiva

Gli elaborati che costituiscono il Piano particolareggiato proposto dalla CUCIVIT SpA, proprietaria dei suoli, e dalla IMMOBILIARE NEAPOLIS SpA in qualità di *promittente acquirente* sono riportati nell'elenco allegato alla presente relazione. I proponenti hanno richiesto inoltre di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire ai sensi dell'art. 26 comma 5 della Lr 16/2004. A tale fine hanno prodotto gli elaborati progettuali architettonici degli edifici per l'istruttoria del competente Servizio edilizia privata.

L'area di intervento è ubicata nella periferia nord orientale della città nel quartiere San Pietro a Patierno, tra via nazionale Sannitica al confine con il comune di Casavatore in prossimità dello svincolo della circunvallazione esterna di Napoli, ed il tracciato di una condotta dell'ARIN.

Il perimetro del piano interessa una superficie pari a 14.642,40 mq e comprende:

- le aree di proprietà della CUCIVIT spa, individuate al nuovo catasto terreni al foglio 25 particelle 29, 30, 31, 32, 774, 765, 157;



- la particella 773 di proprietà della Regione Campania – Acquedotto Campano;
- una porzione di superficie stradale della via nazionale Sannitica.

In dettaglio nella tabella che segue si riportano le superfici catastali interessate dalla proposta:

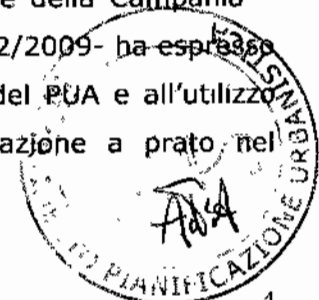
NCT		superficie (mq)	proprietà
foglio	particelle		
25	29	240,00	CUCIVIT spa
	30	240,00	"
	31	4.780,00	"
	32	37,00	"
	774	4.565,00	"
	765	1.955,00	"
	157	1.493,00	"
		13.310,00	totale area di proprietà del proponente
25	773	285,00	Regione Campania (acquedotto)
		1.047,40	strada comunale via Nazionale Sannitica
		1.332,40	totale altre aree
		14.642,40	totale superficie PUA

Descrizione dello stato di fatto

L'area di intervento, collocata in un contesto urbano degradato caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio misto residenziale e industriale/commerciale, di forma pressoché rettangolare, è occupata da un impianto produttivo dismesso composto da due capannoni ad unico livello ed una palazzina residenziale di due livelli oltre il piano seminterrato. All'interno dell'insediamento è presente un folto impianto arboreo di essenze appartenenti a generi botanici differenti con alcuni esemplari di pregio. Nella parte centrale al margine inferiore dell'insediamento è presente un impianto di depurazione non più in uso funzionale all'ex stabilimento industriale.

Gli edifici risultano realizzati con licenza edilizia n.80/57 del 31 luglio 1957 e n.830/59 del 8 dicembre 1959 e successive concessioni in sanatoria rilasciate con disposizione dirigenziale n.8099 in data 4 giugno 2008 e n.7884 in data 24 maggio 2008, come esposto al paragrafo 2 dell'*elaborato U1 - relazione illustrativa e tecnica del progetto*. Nessuno dei manufatti oggetto di intervento risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 1943.

L'area di intervento è attraversata nella parte centrale in direzione est/ovest da un tratto di condotta di adduzione in CAP con portata di 1.100 l/s, facente parte dell'Acquedotto Campano (ex Cassa del Mezzogiorno oggi Regione Campania). La Giunta Regionale della Campania – Settore Ciclo Integrato delle Acque – con nota prot.2009/1073990 del 11/12/2009 – ha espresso nulla osta preventivo all'inclusione della porzione di area nel perimetro del PUA e all'utilizzo della stessa con attraversamenti pedonali/carrabili nonché alla sistemazione a prato, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni formulate nello stesso parere.



Il perimetro del PUA include inoltre, come detto, parte della strada pubblica, corrispondente alla via nazionale Sannitica coincidente con il fronte dell'area privata.

Sintesi della proposta di piano

Il piano prevede la completa demolizione degli edifici esistenti e dei manufatti e la realizzazione di un insediamento residenziale con una cubatura di 26.595 mc per complessive 72 unità abitative ed annessi spazi a verde e parcheggi privati e la riconfigurazione della viabilità di accesso dalla via Nazionale Sannitica.

Nella tabella che segue si riportano le caratteristiche funzionali e dimensionali desumibili dagli elaborati del piano.

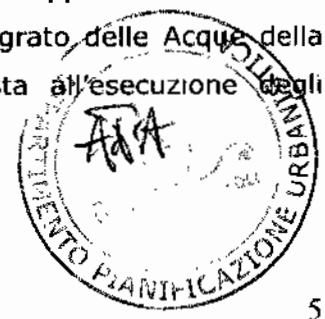
proprietà CUCIVIT SpA	mq	13.310,00
volumetria ammissibile (2 mc/mq)	mc	26.620,00

volumetria di progetto	mc	abitanti da insediare	urbanizzazioni DM 1444/1968 (20mq/ab) mq
destinazione residenziale	19.489,10	(80 ab/mc) 244	4.888
destinazione residenziale e commercio al minuto	7.105,90	(100 ab/mc) 71	1.420
totale	26.595,00	315	6.300

riconfigurazione della viabilità pubblica	mq
cessione area di proprietà della società proponente	901,00
porzione strada esistente - via Nazionale Sannitica	1.047,40
totale viabilità pubblica	1.948,40

Il progetto prevede un insediamento composto da 8 edifici, di cui 7 in linea - per 65 unità abitative - che si sviluppano su tre piani fuori terra ed un piano interrato destinato a box auto, ed un edificio a schiera - per 7 unità abitative - che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato destinato a box auto, per un totale di 72 unità abitative. Il piano terra dei due edifici in linea, posti sul fronte prospiciente la via Sannitica é destinato ad attività commerciali al minuto, che si aprono su un porticato di uso pubblico.

Il sedime della condotta che attraversa l'area e sottoposto a servitù, non risulta in uso alla società CUCIVIT che quando il piano sarà approvato dovrà richiedere apposita concessione d'uso come espressamente previsto dal parere del Settore Ciclo Integrato delle Acque della Giunta Regionale della Campania, che contiene anche il nulla osta all'esecuzione degli interventi previsti dal pua.



La superficie scoperta è sistemata a verde, con il recupero parziale dell'impianto arboreo esistente e comprende altresì percorsi pedonali e carrabili, le rampe di accesso ai box interrati, un'area destinata a parcheggio a raso, nonché un'area attrezzata per lo sport.

Il lotto è delimitato da siepi e recinzioni in muratura che lo separano dalle aree private confinanti, mentre il fronte sulla via Sannitica, è delimitato dai porticati e dai negozi dei due edifici in linea. L'accesso è previsto da un unico varco pedonale e carrabile posizionato al centro del nuovo fronte urbano arretrato rispetto alla sede stradale con la formazione di uno spazio ad uso pubblico realizzato mediante l'ampliamento del marciapiede, in continuità con quello esistente, che comprende l'area porticata dei negozi, e l'inserimento di panchine e verde.

Accessibilità

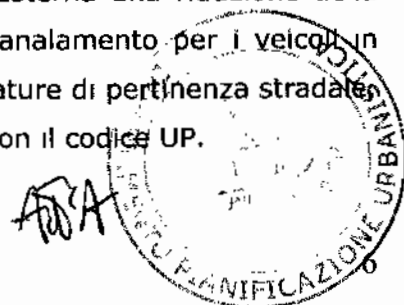
L'area oggetto del PUA è raggiungibile da diverse direzioni attraverso le principali arterie di accesso rappresentate da via Nazionale Sannitica e dalla Circumvallazione Esterna di Napoli.

Il "Piano delle 100 stazioni" approvato dal Consiglio del Comune di Napoli il 18 dicembre 2006, che delinea le strategie tese ad incrementare il territorio servito dalla rete del trasporto pubblico su ferro, ha previsto la linea metropolitana 10 che partendo dalla stazione Museo collega la rete metropolitana di Napoli (linee 1, 2 e 9) con la stazione Tav di Afragola, attraversando i comuni di Casavatore e Casoria, servendo peraltro alcune delle aree più densamente abitate del territorio cittadino, escluse dal sistema del trasporto pubblico su ferro, tra cui il quartiere di San Pietro a Patierno.

In particolare, l'area in questione, nello scenario futuro previsto dal suddetto piano, risulta in posizione baricentrica tra le due stazioni di progetto: stazione *Casavatore - San Pietro* e stazione *Casoria - San Pietro*, risultando pertanto potenzialmente servita da un adeguato servizio metropolitano con un tempo di percorrenza a piedi stimato per raggiungere la stazione *Casavatore - San Pietro* inferiore a 9 minuti.

Il piano prevede il ridisegno del tratto di strada sul fronte occidentale dell'area per garantire un migliore accesso alle nuove residenze. La riconfigurazione della viabilità pubblica interesserà circa 85 metri della via Nazionale Sannitica prospiciente il nuovo insediamento residenziale, in particolare si interverrà su una superficie di circa 1.948 mq di cui mq 1.047,40 corrispondenti alla viabilità pubblica esistente e mq 901 di proprietà del proponente, che ad ultimazione dei lavori verrà ceduta. Il progetto prevede la realizzazione di una mezza rotonda e la conseguente riorganizzazione del sistema di percorrenza veicolare e degli attraversamenti pedonali al fine di garantire un miglioramento dei flussi veicolari e della sicurezza stradale determinando in prossimità dello svincolo della Circumvallazione Esterna una riduzione della velocità per i veicoli in uscita da Napoli ed una corsia di pre-incanalamento per i veicoli in ingresso alla città. L'intervento sarà completato con aiuole ed alberature di pertinenza stradale.

La progettazione di tali opere è contenuta nei 14 elaborati indicati con il codice UP.



Conformità della proposta alla disciplina urbanistica e valutazione

Si riportano nel seguito 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 delibera di Giunta regionale n. 804 del 11 maggio 2007) e dal "Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata" di cui alla disposizione dirigenziale n.18 del 14 marzo 2008 del Dipartimento Urbanistica;
- conformità della proposta alla disciplina urbanistica comunale vigente (*variante* generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- conformità alle norme di settore.

Completezza degli elaborati presentati.

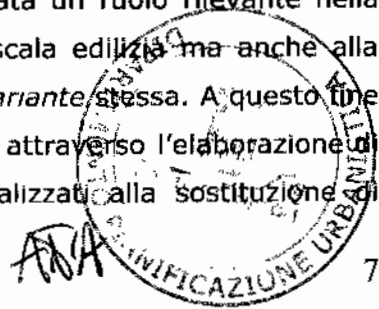
Gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative su richiamate per quanto concerne la tipologia di elaborati, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti.

Conformità alla disciplina urbanistica vigente.

Il piano proposto è 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. Il piano risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della Lr 16/04 in quanto la società CUCIVIT SpA risulta detentrica di oltre il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi. A tale scopo la società ha fornito, a corredo della proposta, copia degli atti di provenienza degli immobili di proprietà (elaborato A6 - Atti di proprietà) e il preliminare di contratto di compravendita degli immobili oggetto di piano con la società IMMOBILIARE NEAPOLIS Spa.

Con riferimento alla *variante* al Prg, approvata con DPGRC n.323/2004, l'area oggetto d'intervento risulta assoggettata alla disciplina della *sottozona Bb - Espansione recente* - di cui all'art. 33 delle norme di attuazione; dalla lettura della *Tav. 12 Vincoli geomorfologici* le aree interessate dal piano sono classificate come area stabile e non ricadono nei perimetri delle aree sottoposte a vincoli ex L.1497/39 di cui al D.lgs n.42/2004 né rientrano nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano-Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione dei parchi istituiti con legge regionale.

La sottozona Bb, come precisato nella circolare esplicativa approvata con disposizione dirigenziale n.73 del 3 ottobre 2006 già citata, rappresenta uno dei settori urbani in cui la *variante* individua la maggiore potenzialità ai fini della riqualificazione delle aree di espansione recente. Nella 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 attraverso l'elaborazione di piani urbanistici attuativi (PUA), anche di iniziativa privata, finalizzati alla sostituzione di



impianti urbani esistenti o al loro completamento urbanistico mediante nuove costruzioni, di aree con estensione di almeno 5.000 mq. L'indice di fabbricabilità territoriale non può essere superiore a 2 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti, o 2,5 mc/mq se la volumetria esistente risulta maggiore di 2mc/mq (commi 5 e 6 dell'art. 33 delle Nta). Riguardo alle destinazioni d'uso proposte il comma 4 dell'art. 33 stabilisce che sono compatibili le utilizzazioni definite alle a), c) e d) dell'art.21, tra le quali tra cui, in particolare, rientrano le abitazioni ordinarie e le attività commerciali al minuto per beni di prima necessità.

In merito agli aspetti dimensionali, la volumetria complessiva proposta, pari a mc 26.595,00 risulta inferiore al volume massimo consentito pari a mc 26.620,00. Quest'ultimo scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,00 mc/mq, (ai sensi del comma 6 dell'art. 33 delle Nta), sulla superficie delle aree ricadenti in sottozona Bb di proprietà del proponente pari a mq 13.310 mq.

La cubatura complessiva è ripartita:

destinazione residenziale	19.489,10 mc
destinazione residenziale con commercio al minuto <25%	7.105,90 mc

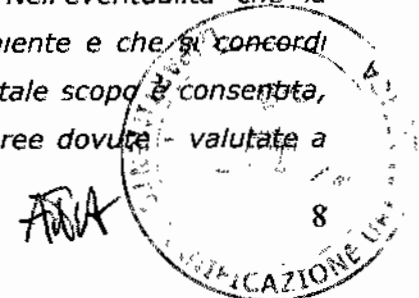
La proposta di PUA presentata è pertanto conforme alla disciplina urbanistica vigente e risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi sopra citati in quanto configura un nuovo insediamento urbano costituito da residenze ed attività commerciali, oltre a prevedere la riqualificazione della viabilità locale.

Per ciò che riguarda gli *standard urbanistici*, la superficie da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere all'amministrazione deve corrispondere a quella prevista dall'art.3 del Dm 1444/68, come modificato dalla Lr 14/82, nella misura di 20 mq per abitante insediato.

Considerando, nel rispetto del medesimo art.3 del Dm 1444, un rapporto di 80 mc/abitante per gli edifici esclusivamente residenziali ed un indice di 100 mc/abitante per gli edifici a destinazione mista, la nuova popolazione da insediare prevista dal progetto è di 315 abitanti, cui corrisponde una superficie per attrezzature di mq 6.300.

A fronte di tale fabbisogno, verificata la non idoneità delle aree destinabili ad attrezzature, per i motivi esaminati nel paragrafo riguardante la proposta preliminare, la società proponente ha richiesto di assolvere agli obblighi di cui al Dm 1444/68 mediante "monetizzazione" della quota degli standard dovuti, composta sia dal valore di acquisizione delle aree sia dal costo di realizzazione delle relative opere.

Tale ipotesi è stata ritenuta condivisibile e accoglibile per due ordini di motivi. Il primo è che la modalità è espressamente ammessa dalla norma regionale ed è prevista 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 recita " *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....”... Il secondo è costituito dalla particolare forma, ubicazione e dimensioni dell’area che rendono non idonee le aree disponibili all’interno del lotto di intervento per la realizzazione di attrezzature, come peraltro emerso ed accertato nel corso dell’esame della proposta preliminare.

Pertanto il fabbisogno in aree ed opere è stato calcolato come segue:

- il valore delle aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, viene determinato, assumendo il valore di esproprio delle aree destinate desumibile dalla stima elaborata dal Proponente (elaborato U.2, Relazione di stima), per un costo unitario di €/mq 137,66. Il valore delle aree pertanto è pari a € 867.258,00 (mq 6.300 x €/mq 137,66).

- il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è determinato assumendo il costo parametrico unitario delle categorie di opere, indicato nella Relazione della Variante di Prg, aggiornato con l’indice di variazione ISTAT (periodo gennaio 1999 – giugno 2011) ed integrato da una quota forfettaria relativa alle somme a disposizione della stazione appaltante, secondo quanto stabilito nella disposizione dirigenziale del Dipartimento Pianificazione Urbanistica n. 31 del 21/10/2011. Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertanto è pari a € 1.490.580,00 (mq 6.300 x €/mq 236,60).

Pertanto, l’importo complessivo da monetizzare relativo alle aree e alle opere di urbanizzazione ex art.3 DM1444/68 è pari a € 2.357.838,00.

Oggetto di cessione all’Amministrazione risulta inoltre un’area, con superficie pari a 901 mq destinata alla sistemazione del tratto di viabilità pubblica su via Nazionale Sannitica, per un totale di opere per mq 1.948,40.

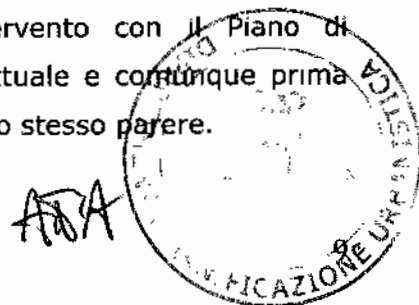
Pareri propedeutici all’approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi

Secondo quanto previsto dalla Lr n.16 del 22 dicembre 2004, sono stati acquisiti i pareri dei seguenti servizi dell’amministrazione allegati alla presente relazione.

In merito agli aspetti relativi alla sicurezza geologica il Servizio Sicurezza geologica e sottosuolo, nel parere prot. n.1218/A del 20.12.2010, ha indicato alcune prescrizioni da osservare nelle successive fasi progettuali.

In merito alla compatibilità dell’intervento con la fognatura urbana, il Servizio Progettazione, realizzazione e manutenzione fognature e impianti idrici ha espresso, con nota PG/2011/234598, il proprio parere favorevole precisando che il nulla osta alla esecuzione delle opere potrà essere rilasciato solo dopo aver esaminato il progetto esecutivo.

In merito agli aspetti relativi all’impatto acustico ed ambientale il Servizio Ambiente, con nota PG/2011/251594 del 18/04/2011, ha valutato congruente l’intervento con il Piano di Zonizzazione Acustica ed ha richiesto per la successiva fase progettuale e comunque prima dell’inizio dei lavori, alcune integrazioni dettagliatamente indicate nello stesso parere.



In merito agli aspetti connessi alla viabilità, il Servizio Traffico e viabilità, con nota PG/2011/3677 del 04/01/2011, ha espresso parere favorevole condizionato al rispetto delle indicazioni di dettaglio puntualmente elencate nello stesso parere.

In merito agli aspetti connessi alla pubblica illuminazione, la Unità Organizzativa Autonoma I.V.O. ed Energia, con nota PG/2011/132177 del 01/03/2011, ha espresso parere favorevole all'intervento, formulando alcune osservazioni puntualmente illustrate nello stesso. Il Servizio ha inoltre precisato che nella fase esecutiva dovrà essere contattata l'ATI CITELUM ACEA COGEI a cui è affidato il servizio di gestione degli impianti di illuminazione pubblica ed ha allegato la nota n.2445/116.DIR.SV. del 01/07/2010 contenente specifiche indicazioni per quanto riguarda le modalità di costruzione di nuovi impianti.

In merito agli aspetti relativi al verde, il Servizio Gestione del Verde Pubblico, con nota PG/2011/123111 del 24/02/2011, ha espresso parere favorevole all'intervento.

Sono stati inoltre acquisiti i seguenti pareri obbligatori:

- Autorità di bacino nord-occidentale della Campania, che con nota prot. 146 del 26/01/2011 (PG/2011/50777 del 26/01/2011), ha comunicato che l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre al parere di competenza della stessa, ai sensi delle norme tecniche di attuazione del PAI approvate con Delibera di Comitato Istituzionale n.384 del 29.11.2010 (BURC n.82 del 20/12/2010).

- Settore Provinciale del Genio Civile, che con nota prot. 2011 0263245 del 4/4/2011 (PG/2011/270149 del 27/04/2011), ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 15 della L.R. 9/83 e dell'art. 89 del DPR 380/2001, segnalando la obbligatorietà di una specifica valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisiche e geotecniche preliminari alla fase esecutiva del progetto.

- Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL Napoli 1 che con nota prot. 2151/SISP del 15/03/2011 (PG/2011/262479 del 21/04/2011), ha espresso parere favorevole alla proposta di piano, a condizione che, nel rispetto di quanto riportato nel D.lgs 152/06, venga caratterizzata l'area dell'intervento verificandone la sua eventuale bonifica e che vengano presentati, ad approvazione del piano, i progetti definitivi delle strutture, degli impianti e delle destinazioni d'uso degli ambienti abitativi, commerciali e terziari, nel rispetto delle normative vigenti.

- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Ufficio Tecnico e Prevenzione in merito agli aspetti relativi alla sicurezza antincendio dei box auto collocati al piano interrato, che con nota prot. n. 0027716 del 15/12/2009 (prot.n.116/A del 08/02/2010), ha espresso parere favorevole sulla conformità dell'attività di autorimessa alla normativa antincendio ai sensi del Dm n.92 del 16/02/82, formulando alcune condizioni e prescrizioni puntualmente illustrate nello stesso. E' inoltre precisato che l'esercizio dell'attività a lavori ultimati resta subordinata al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi come disciplinato all'art. 3 del DPR 37/98.

In merito all'utilizzo del suolo compreso nel perimetro del piano, di proprietà della Regione Campania (ex CASMEZ), occupato dalla condotta idrica in concessione ARIN, il Settore Ciclo Integrato delle Acque della Giunta Regionale della Campania, con nota prot.2011/0060596 del



26/01/2011 (PG/2011/71986 del 04/02/2011), ha espresso nulla osta, precisando che dopo l'approvazione del piano particolareggiato dovrà essere richiesta regolare *concessione in uso* dell'area al Settore Regionale Demanio e Patrimonio e che sulla stessa dovranno essere mantenute tutte le servitù attive e passive.

Considerato, infine, che il proponente ha richiesto di conferire valore di permesso di costruire alla delibera di approvazione del PUA, il piano è stato trasmesso al Servizio Edilizia privata, completo degli elaborati architettonici dei singoli edifici. Il Servizio Edilizia ha effettuato una prima istruttoria esprimendo, con nota PG/2011/159750 del 11/03/2011, visto anche il parere della Commissione Edilizia seduta del 10/02/2011, parere favorevole.

Conclusioni

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della delibera GRC n. 834 del 11.05.2007, e al "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania", di cui al DPGRC n.17 del 18.12.2009 (Burc n.77 del 21.12.2009) questo Servizio ha ritenuto che per il piano in questione sussistono 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".

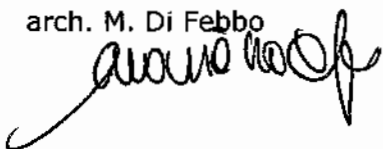
Pertanto, con nota prot. n.404/A del 04/05/2010 questo ufficio ha comunicato ai proponenti, ai sensi della suindicata disciplina regionale, la sussistenza delle condizioni di esclusione dall'assoggettamento alla procedura di VAS per il piano in oggetto.

Il soggetto proponente, con nota prot. n. 752/A del 11/08/2010, ha comunicato di condividere le determinazioni dell'ufficio relativamente alla esclusione dalla procedura VAS.

In conclusione si ritiene, per tutti i motivi sopra esposti e in considerazione dei pareri acquisiti, che il piano particolareggiato di iniziativa privata proposto dalla società CUCIVIT SpA, proprietaria dei suoli, e dalla IMMOBILIARE NEAPOLIS SpA in qualità di *promittente acquirente* è conforme alla disciplina urbanistica vigente.

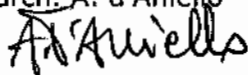
il responsabile del procedimento

arch. M. Di Febbo



il dirigente

arch. A. d'Aniello



Allegati

- 1) elenco elaborati
- 2) pareri



INDICE	TAV n°	DESCRIZIONE	SCALA	NOTE	PROTOCOLLO
A		ANALISI DELLE CONDIZIONI ESISTENTI			
	1	INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO E ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI			1122/A del 02/12/2010
	2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			1122/A del 02/12/2010
	3	RELAZIONE TECNICA DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO		INTEGRAZIONE	PG/2011/86640 del 10/02/2011
	5	RELAZIONE TECNICA CIRCA LA CONSISTENZA CATASTALE E LA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI			1122/A del 02/12/2010
	6	ATTI DI PROPRIETA			1122/A del 02/12/2010
	7	STATO DI CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ARBOREO ESISTENTE E PIANO DI ABBATTIMENTO			1122/A del 02/12/2010
	8	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ARBOREO REPERTORIO FOTOGRAFICO			1122/A del 02/12/2010
	8	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ARBOREO REPERTORIO FOTOGRAFICO - INTEGRAZIONE		INTEGRAZIONE	PG/2011/86640 del 10/02/2011
	9	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA			1122/A del 02/12/2010
	10	PROVE GEOTECNICHE SUI TERRENI			1122/A del 02/12/2010
	11	RILIEVO PLANO ALTIMETRICO DELLO STATO DI FATTO E PROFILI DI RILIEVO			1122/A del 02/12/2010
		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			1122/A del 02/12/2010
U		PROGETTO URBANISTICO			
	1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA DEL PROGETTO DI PIANO			1122/A del 02/12/2010
	2	RELAZIONE DI STIMA			1122/A del 02/12/2010
	3	PARTICELLARE DESCRITTIVO CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE CEDUTE			1122/A del 02/12/2010
	4	PERIMETRAZIONE E LOTTIZZAZIONE DEL PUA SU MAPPA CATASTALE QUADRO PARTIC		AGGIORNAMENTO	PG/2011/508606 del 03/08/2011
	5	INDIVIDUAZIONE DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI PUBBLICHE E PRIVATE SU BASE CARTOGRAFICA		AGGIORNAMENTO	PG/2011/508606 del 03/08/2011
	6	CONNESSIONI URBANE SCHEMA DI CIRCOLAZIONE - STATO DI FATTO			1122/A del 02/12/2010
	7	CONNESSIONI URBANE SCHEMA DI CIRCOLAZIONE INTERVENTI DI PROGETTO			1122/A del 02/12/2010
	8	CONNESSIONI URBANE RELAZIONE TECNICA SULLA MOBILITA DI PROGETTO			1122/A del 02/12/2010
	9	PLANIMETRIA SU BASE CARTOGRAFICA E LE SUE RELAZIONI CON IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE ED URBANIZZAZIONI ESISTENTI			1122/A del 02/12/2010
	10	CALCOLO DELLA SUPERFICIE E DEL VOLUME DI PROGETTO			1122/A del 02/12/2010
	11	PLANOVOLUMETRICO DI PROGETTO E TABELLA DEI PARAMETRI EDILIZI			1122/A del 02/12/2010
	12	GRAFICI DI PROGETTO RETI DEI SOTTOSERVIZI - RETE GAS E RETE ELETTRICA			1122/A del 02/12/2010
	13	GRAFICI DI PROGETTO IMPIANTI ACQUE NERE E ACQUE BIANCHE			1122/A del 02/12/2010
	13 b	RETI DI SOTTOSERVIZI CON INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO DA CONSERVARE		INTEGRAZIONE	PG/2011/86640 del 10/02/2011
	14	RELAZIONE TECNICA DEGLI IMPIANTI DI ACQUE NERE E ACQUE BIANCHE			1122/A del 02/12/2010
		RELAZIONE TECNICA DEGLI IMPIANTI DI ACQUE NERE E ACQUE BIANCHE - INTEGRAZIONE		INTEGRAZIONE	PG/2011/288359 del 04/05/2011
	15	RELAZIONE TECNICA RIGUARDO LE OPERE DI DIFESA DELLA CONDOTTA IDRICA CHE ATTRAVERSA IL LOTTO D'INTERVENTO			1122/A del 02/12/2010
E		PROGETTO EDILIZIO			
	1	GRAFICI DI PROGETTO PIANTE PIANO TERRA	1 200		1122/A del 02/12/2010
	2	GRAFICI DI PROGETTO PIANTE PIANO PRIMO	1 200		1122/A del 02/12/2010
	3	GRAFICI DI PROGETTO PIANTE PIANO SECONDO	1 200		1122/A del 02/12/2010
	4	GRAFICI DI PROGETTO PIANTE LASTRICO SOLARE	1 200		1122/A del 02/12/2010
	5	GRAFICI DI PROGETTO PIANTE DELLE COPERTURE	1 200		1122/A del 02/12/2010
	6	GRAFICI DI PROGETTO PIANTE PIANO BOX	1 200		1122/A del 02/12/2010
	7	GRAFICI DI PROGETTO SEZIONI	1 200		1122/A del 02/12/2010
	8	GRAFICI DI PROGETTO PROSPETTI	1 200		1122/A del 02/12/2010
		TAVOLA UNICA		INTEGRAZIONE	
UP		PROGETTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
	1	INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO E ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI			1122/A del 02/12/2010
	2	PARTICELLARE DESCRITTIVO CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE CEDUTE			1122/A del 02/12/2010
		GRAFICI DI PROGETTO PLANIMETRIA DI RILIEVO QUOTATA, PLANIMETRIA DI PROGETTO QUOTATA, PROFILI STRADALI DI RILIEVO PROFILI STRADALI DI PROGETTO			1122/A del 02/12/2010
	4	GRAFICI DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - PIANTE DI TRACCIAMENTO	1 100		1122/A del 02/12/2010
	5	GRAFICI DI PROGETTO PIANTE SEZIONE STRADALE TIPOLOGICA, DETTAGLIO DELLA PANCHINA E DELL'AREA PEDONALE			1122/A del 02/12/2010
	6	GRAFICI DI PROGETTO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E DETTAGLI PALI DI ILLUMINAZIONE	1 500		1122/A del 02/12/2010
	7	GRAFICI DI PROGETTO PIANO DI SEGNALAMENTO ORIZZONTALE E VERTICALE - RETI SOTTOSERVIZI	1 200		1122/A del 02/12/2010
	8	RELAZIONE TECNICA - DESCRITTIVA			1122/A del 02/12/2010
	9	COMPUTO METRICO			1122/A del 02/12/2010
	10	COMPUTO ESTIMATIVO			1122/A del 02/12/2010
	11	ELENCO PREZZI			1122/A del 02/12/2010
	12	LISTA LAVORAZIONI E FORNITURE			1122/A del 02/12/2010
	13	STIMA INCIDENZA SICUREZZA			1122/A del 02/12/2010
	14	RELAZIONE GEOLOGICO - TECNICA			1122/A del 02/12/2010

