



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

OGGETTO: Proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica, per la realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e relative urbanizzazioni primarie e secondarie nel quartiere Soccavo - "Ambito n. 1 rione Traiano - Soccavo", sub-ambiti 1 e 2 del PRU di Soccavo - Relazione istruttoria

La presente relazione istruttoria (prevista dall'art. 17 del "Disciplinare per il funzionamento della Commissione Urbanistica" approvato con delibera di G.C. n. 51 del 7/2/2013) è finalizzata ad illustrare la proposta di Piano Urbanistico Attuativo in oggetto. Essa è articolata in quattro parti con la precisazione che per tutto quanto non contenuto si rinvia agli elaborati grafici e descrittivi allegati:

1. inquadramento urbanistico e normativo;
2. iter istruttorio;
3. descrizione sintetica dell'intervento;
4. ammissibilità della proposta di PUA.

1. Inquadramento urbanistico

Gli immobili oggetto d'intervento sono individuati al N.C.T. Foglio 125, particelle 330, 726, 730, 745, 897, 898, 899, 900, 911, 916, 917 (parte), 922, 939, 941 (parte), 950, 951, 1187, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200 e in particolare:

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Ba - edilizia d'impianto* disciplinata dagli artt. 31 e 32 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientrano nell'ambito n.1 *rione Traiano - Soccavo* disciplinato dall'art.126;
- non rientrano nel *perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004* parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- ricadono nel *Programma di Recupero Urbano di Soccavo rione Traiano* approvato con delib. C.C. n.47 del 09.03.2001, sub-ambiti 1 e 2;
- rientrano nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24/06/2016;
- rientrano nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- sono classificate, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, *area stabile*.

Si precisa inoltre che alcune particelle:

- rientrano nel *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche*, approvato con D.G.R. Campania n.488 del 21/09/2012, 'classe Alta ';
- riportano specificazioni come risulta dalla tavola n. 8 della Variante Generale al PRG di Napoli;
- rientrano in parte nell'ambito 30 - *Stazioni e nodi di interscambio - S66* disciplinato dall'art.161.

2. Iter istruttorio

- con nota PG/2020/501876 del 23/07/2020 è stata trasmessa dal Servizio Edilizia Residenziale Pubblica e Nuove Centralità una prima Proposta preliminare di Piano

Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica, per la realizzazione di 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e relative urbanizzazioni primarie e secondarie nel quartiere Soccavo - "Ambito n. 1 rione Traiano - Soccavo", sub-ambiti 1 e 2 del PRU di Soccavo;

- con nota PG/2020/630187 del 28/09/2020, nell'ambito della verifica delle condizioni di ammissibilità della proposta trasmessa, sono state richieste integrazioni;
- con nota PG/2020/675813 del 14/10/2020, in riscontro alla richiesta di integrazioni, è stata trasmessa nuova proposta preliminare;
- con nota PG/2020/694032 del 21/10/2020 e successivamente con nota PG/2020/849874 del 21/12/2020 è stata trasmessa, a integrazione e sostituzione delle precedenti versioni, nuova proposta preliminare di PUA.

3. Descrizione sintetica dell'intervento

La presente proposta preliminare di PUA trae origine dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 10 aprile 2007 tra il Ministero delle Infrastrutture, Comune di Napoli, Regione Campania e lo IACP di Napoli (oggi ACER), avente ad oggetto *"Accordo di programma per la realizzazione di interventi speciali finalizzati alla realizzazione di alloggi sperimentali e a progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale da destinare prioritariamente ai conduttori assoggettati a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86, convertito con la legge 26 luglio 2005, n. 148 come integrato dall'articolo 2, comma 3, del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23 convertito con legge 3 marzo 2006, 86, nel Comune di Napoli"*. Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma veniva costituito con determinazione dirigenziale n. 33 del 22/10/2007 un gruppo di progettazione inter-istituzionale composto dai professionisti dipendenti del Comune di Napoli, della Regione Campania e del IACP di Napoli, ad oggi ancora operativo, così come ridefinito con disposizione dirigenziale n. 13 del 21/11/2019, ed estensore del presente preliminare di Piano Urbanistico Attuativo. La causa che ha impedito in questi anni l'avvio dell'intervento in parola è da ricercarsi principalmente nell'indisponibilità dei suoli rientranti nell'ambito di intervento. Gran parte dei suoli ricadenti nella perimetrazione del PRU di Soccavo risultano di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Napoli. Nondimeno, le procedure tese al trasferimento al Comune di Napoli della proprietà di detti suoli, già avviate con il Protocollo d'Intesa tra la Regione Campania, il Comune di Napoli e l'I.A.C.P. Napoli, sottoscritto il 22/04/2004, non sono state finalizzate per varie problematiche, tra le quali anche l'esistenza di procedure giudiziarie avviate dall'I.A.C.P. Napoli contro soggetti terzi che rivendicavano il possesso di numerose particelle catastali rientranti nel P.R.U.

Nel 2019 si è addivenuti ad un aggiornamento degli accordi di cui al già citato Protocollo di Intesa del 2004 per il trasferimento dei suoli, stralciando le aree ancora oggetto di procedure giudiziarie volte alla rivendica del possesso nei confronti di terzi che hanno occupato e realizzato abusi edilizi. Tali nuovi accordi sono stati approvati dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 30 luglio 2019 e sono attualmente in corso di finalizzazione gli atti e i procedimenti amministrativi prodromici al definitivo trasferimento di detti suoli. Successivamente, in data 15/04/2020 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra Regione Campania e Comune di Napoli per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e Programmi di Recupero Urbano nel comune di Napoli. Nell'ambito del predetto Accordo di Programma sono stati rimodulati anche i finanziamenti relativi all'intervento di realizzazione di n. 124 alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo.

La proposta di PUA in oggetto interessa una superficie territoriale complessiva di 36.000 mq suddivisi in due lotti non contigui. Il primo, con una superficie territoriale di 29.500 mq, ricade nel sub-ambito 1 del PRU di Soccavo e accoglierà 124 alloggi di edilizia residenziale sociale e gran parte delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Il secondo lotto, con una superficie territoriale di 6.500 mq, ricade nel sub-ambito 2 del PRU di Soccavo e accoglierà la parte residuale degli standard destinati a verde e a parcheggio pubblico, necessari a soddisfare il fabbisogno connesso all'insediamento residenziale di cui al sub-ambito 1.

Tutte le particelle interessate risultano di proprietà pubblica, appartenenti ad ACER e al Demanio dello Stato. Gran parte delle aree di proprietà ACER sarà trasferita al Comune di Napoli, la restante parte, per una superficie complessiva di 5001 mq, resterà di proprietà

dell'ACER che autorizza l'attuazione dell'intervento. Le particelle di proprietà del Demanio dello Stato, per una superficie complessiva di 3.732 mq, dovranno essere sottoposte a procedura espropriativa a seguito della dichiarazione di pubblica utilità conseguente la definitiva approvazione del presente PUA.

L'intervento proposto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- 5 edifici di edilizia residenziale sociale, con spazi di interesse comune di uso pubblico e annesse attività commerciali private (tra cui un locale da destinare a bar/attività culturali);
- parcheggi pertinenziali a raso;
- nuova viabilità di accesso pubblica e privata;
- un asilo nido;
- un parco pubblico con interventi di riforestazione urbana e sistemazione dell'area a verde attrezzato con inserimento di percorsi ciclo-pedonali e aree gioco;
- un parcheggio pubblico;
- una piazza pubblica.

Relativamente all'insediamento residenziale, volto ad accogliere 483 abitanti, esso si articola in quattro edifici in linea ed uno a torre. Al piano terra dei fabbricati, in conformità a quanto disposto dalla D.G.R. Campania n. 279/2019, è prevista la dotazione di spazi ad uso pubblico, in misura non inferiore al 10% della superficie complessiva dell'edificio, per la creazione di un sistema-servizi ovvero di servizi integrativi all'abitare per creare relazioni tra gli assegnatari, senso di comunità e condivisione di spazi e attività. Tale spazio è aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard di cui al D.M. 1444/68.

Negli spazi restanti al piano terra degli edifici sono previsti negozi di vicinato, per modeste attività compatibili con il sistema residenziale quale elemento di completamento e di attrazione a supporto della fruizione degli ampi spazi pubblici previsti.

Relativamente agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, essi interesseranno una superficie di 10.365 mq e saranno suddivisi tra istruzione (2.300 mq), spazi pubblici attrezzati a parco (6.765 mq) e parcheggi (1.300 mq). La dotazione di attrezzature di interesse comune (12,5% della superficie totale destinata a standard) sarà assorbita dalle altre tipologie di standard urbanistici e soddisfatta dagli spazi di uso pubblico previsti al piano terra dei fabbricati di cui alla D.G.R. Campania n. 279/2019.

Relativamente all'indice di permeabilità adottato, è prevista una superficie territoriale permeabile, al netto della viabilità esistente, non inferiore al 60% della superficie di progetto, inoltre non meno del 30% della superficie del lotto sarà destinato al verde.

4. Ammissibilità della proposta di PUA

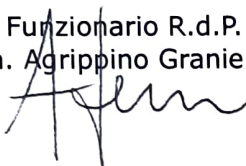
Tenuto conto:

- che l'area di intervento rientra nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Ba - edilizia d'impianto*, nell'ambito n.1 rione Traiano - Soccavo e nel *Programma di Recupero Urbano di Soccavo rione Traiano* approvato con D.C.C. n.47 del 09/03/2001 - sub-ambiti 1 e 2;
- che la proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, inquadrata quale stralcio delle trasformazioni previste per l'intero PRU, così come si evince dalla documentazione trasmessa, persegue gli obiettivi di riqualificazione del quartiere previsti dalla disciplina d'ambito della Variante Generale al PRG di Napoli (art.126 comma 1), in particolare quello di ridefinire il sistema di relazioni tra il quartiere ed il suo contesto più ampio, di realizzare nuovi luoghi di centralità urbana, spazi pubblici e attrezzature, di realizzare residenze integrate a strutture per la produzione di servizi sociali e culturali conseguendo il miglioramento degli accessi al quartiere mediante una rete continua di percorsi e spazi attrezzati e valorizzando, nel contempo, il suo collegamento con la rete su ferro;
- che la superficie fondiaria considerata, ricadente nel sub-ambito 1 del PRU e destinata ad accogliere l'intera volumetria di progetto, misura 13.000 mq e che da questa ne deriva, considerando l'indice di fabbricabilità fondiario massimo pari a 3,5 mc/mq, ai sensi dell'art.126 comma 4 lett. b) delle NTA della Variante generale al PRG, una volumetria massima assentibile pari a 45.500 mq;
- che la volumetria di progetto misura 44.683 mc (indice di fabbricabilità fondiaria applicato pari a 3,44 mc/mq) di cui residenziale 39.161 mc;
- che il numero di abitanti da insediare è 483, calcolati ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68;

- che la superficie minima da destinare a standard urbanistici, ai sensi del combinato disposto tra il D.M. 1444/1968 e la Legge Regionale Campania n. 14 del 20/03/1982 (20 mq/ab) deve misurare 9.660 mq e che la proposta in oggetto ne prevede 10.365 mq;
- che la superficie di progetto destinata a parcheggi pertinenziali misura 5010 mq, maggiore della superficie minima calcolata ai sensi della Legge 122/1989 (1mq/10 mc);

la proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, nelle more dei pareri di competenza degli altri Servizi ed Enti, si ritiene ammissibile.

Il Funzionario R.d.P.
(Arch. Agrippino Graniero)



Il Dirigente
(Arch. Massimo Santoro)

