



# Comune di San Vitaliano

Palmula Pristinum Nomen Meum

(Città Metropolitana di Napoli)

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 19 del 25/02/2022**

Oggetto:

**ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA – “COMPARTO C2.D” SITO IN VIA FRASCATOLI, AI SENSI DELLA L.R. N.16/2004 SMI E REGOLAMENTO N.5 DEL 04.08.2011 DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

L'anno **2022** il giorno **venticinque** del mese di **Febbraio** alle ore **10:00**, nella sala delle adunanze della sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il II Sindaco **Pasquale Raimo** con l'intervento dei sigg.:

N°	Nome	Qualifica	Presente	Assente
<u>1</u>	RAIMO PASQUALE	Sindaco	X	
<u>2</u>	RUSSO LUIGI	Assessore	X	
<u>3</u>	SANGES ROSANNA	Assessore		X
<u>4</u>	SASSO VITALIANO	Assessore	X	
<u>5</u>	FERRANTE COVONE VINCENZA	Assessore	X	

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Comunale dott. Antonio Ferrara

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita la Giunta a deliberare sulla seguente proposta di deliberazione.

**Il Responsabile del Servizio**

<b>OGGETTO:</b>	<b>ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA - "COMPARTO C2.D" SITO IN VIA FRASCATOLI, AI SENSI DELLA L.R. N.16/2004 SMI E REGOLAMENTO N.5 DEL 04.08.2011 DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>
-----------------	--

**PREMESSO**

- che il Comune di San Vitaliano è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e di Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), approvati con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 210 del 30.05.2008, pubblicato sul BURC n. 26 del 30.06.2008;
- che l'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazioni (N.T.A.) del citato P.U.C. prevede che il processo complessivo di pianificazione urbanistica sia articolato attraverso modalità complesse, tra cui l'applicazione del metodo della perequazione urbanistica;
- che il P.U.C. individua le zone soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica attraverso la perimetrazione di comparti edificatori sia residenziali che per servizi integrati, dette zone sono articolati in comparti unitari di progettazione ed attuazione ed a ciascuno comparto, individuato con apposita sigla nella tavola generale della zonizzazione del P.U.C., è specificato con una scheda progettuale allegata alle N.T.A.;
- che i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal P.U.C., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano l'attuazione specificando dettagliatamente le prescrizioni generali dettate dal P.U.C.;
- che i P.U.A. svolgono la loro efficacia nel rigoroso rispetto del P.U.C. in quanto non possono annullarne o vanificarne le previsioni e le disposizioni;
- che ai sensi dell'art.26 della Legge Regionale n. 16/04, nonché dell'art. 10 del Regolamento n. 5 del 04.08.2011, i Piani di Attuazione ai sensi dell'art.27, comma 1, lett. C, possono essere presentati dai proprietari degli immobili, il cui valore imponibile ai fini I.C.I., rappresenti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata.

**CONSIDERATO**

- che ai sensi della L.R. 16/2004 e del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio N.5/2011, in data 09.10.2020 Prot. N.10768 è stato presentato al Comune di San Vitaliano, il Piano Urbanistico Attuativo - Progetto Definitivo - Comparto C2.D, successivamente in data 24.12.2020 Prot. N.14543 ed in data 28.04.2021 prot. N. 5273/2021 sono stati presentati ulteriori elaborati a completamento della proposta progettuale definitiva, a firma dei tecnici Geom. Giuseppe Di Palma e Arch. Maria Barbara Miranda, su incarico dei seguenti proponenti:
  - per l'**I.D.S.C. Cav. Uff. Corcione Edoardo** nella qualità di presidente pro-tempore dell'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero di Nola, con sede in Nola (NA) alla via San Felice, 30 C.F. 92004630635;
  - la Sig.ra **ADAMO CATERINA**, il Sig. **FAMA DOMENICO**, il Sig. **PERRONE FRANCESCO**, i Sigg. **PERRONE GIOVANNI** e **DI MAIO GIUSEPPINA** la Sig.ra **PERRONE MARIA**, in qualità di proprietari;
- che i proponenti hanno facoltà di proporsi quale soggetti attuatori del Comparto Edificatorio C2\_D, in quanto titolari della quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili in esso ricadenti, nonché titolari in via esclusiva del 100% delle quote edificatorie attribuite allo stesso Comparto Edificatorio C2\_D;

- che tale piano attuativo (P.U.A.) interessa le seguenti particelle catastali, foglio n. 4 p.lle 17, 18, 22, 313, 520, 521, 785,861 (ex 15), 20, 23.
- che il Piano Urbanistico Attuativo, oltre agli atti generali quali l'istanza, il titolo di proprietà, le visure catastali, si compone dei seguenti elaborati grafici e descrittivi:
  - ✓ **Relazione Tecnica Descrittiva**
  - ✓ **Tav. 2 Progetto Architettonico**
    - scheda di comparto
    - rilievo dell'area con indicazione delle superfici
    - tabella planovolumetrica di progetto
    - planimetria catastale aggiornata con indicazione della zona di progetto
  - ✓ **Tav. 3 Progetto Architettonico**
    - scheda di comparto
    - plano-volumetrico di progetto con indicazione delle aree a standards
    - posizionamento dell'edilizia privata e viabilità pubblica e di comparto rilievo plano-altimetrico
    - foto inserimento zona di comparto;
    - viabilità
  - ✓ **Tav. 4.a Progetto Architettonico**
    - Rete elettrica e condotta fognaria
  - **Tav. 4.b Progetto Architettonico**
    - Rete idrica e condotta del gas
  - ✓ **Tav. 5 Progetto Architettonico – Tipologia edilizia**
    - Lotto "E.R.P." edilizia convenzionata, tavola di verifica di fattibilità
  - ✓ **Tav. 6 Progetto Architettonico – Tipologia edilizia**
    - Tipologia Edilizia 1
  - ✓ **Tav. 7 Progetto Architettonico – Tipologia edilizia**
    - Tipologia Edilizia 2
  - ✓ **Tav. 8 Progetto Architettonico – Tipologia edilizia**
    - Tipologia Edilizia 3
  - ✓ **Tav. 9 Progetto Architettonico – Tipologia edilizia**
    - Tipologia Edilizia 4
  - ✓ **Relazione specialistica: viabilità di progetto**
  - ✓ **Tav. 1\_URB Viabilità di Progetto**
  - ✓ **Relazione Specialistica: dimensionamento fognatura**
  - ✓ **Tav. 2 URB\_ Reti fognarie**
  - ✓ **Relazione Specialistica: sottoservizi**
  - ✓ **Tav. 3 URB\_ Rete idrico – gas – elettrica**
  - ✓ **Tav. 4 URB\_ Rete pubblica illuminazione**
  - ✓ **Relazione Geologica**
  - ✓ **Aggiornamento degli elaborati tecnici-economici:**
    - Computo metrico estimativo
    - Elenco prezzi unitari
- che la Commissione Edilizia si è riunita il 07.01.2021 ed ha espresso parere favorevole.

**VISTA** l'allegata Relazione Istruttoria del geom. Pasquale Ariano, Istruttore Direttivo Tecnico – Responsabile del Procedimento, prot. N. 6033 del 03.05.2021, dalla quale emerge la:

- completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (L.r. 16/04 e relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011);
- conformità alla disciplina urbanistica vigente, il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della Lr 16/04, la destinazione dell'area prevista dalla proposta del Piano Urbanistico Attuativo “Comparto D3.1” è conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- esclusione dal procedimento VAS secondo quanto previsto dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.17 del 18 dicembre 2009 “Regolamento di attuazione della valutazione

ambientale strategica (VAS) in Regione Campania”, in particolare l’art.2 comma 5 lett. a) che esclude dall’assoggettabilità a VAS i piani urbanistici attuativi approvati in conformità al Piano Urbanistico Comunale già dotato, a sua volta, di tale valutazione.

### **TENUTO CONTO**

- che il progetto del Piano Urbanistico Attuativo “Comparto C2\_D” è stato redatto nel pieno rispetto delle destinazioni di zona indicate nel vigente P.U.C. del Comune di San Vitaliano, nonché degli indici e parametri urbanistici ed edilizi, e di tutte le prescrizioni dettate per la zona C2: di espansione edilizia di nuovo impianto
- che l’area risulta adeguatamente urbanizzata e funzionalmente collegabile alle infrastrutture esistenti;
- che l’intera Superficie Territoriale (ST) è di 21.800 mq, e la stessa è stata così suddivisa dal progetto presentato:
  - Superficie Fondiaria (SF) = 10.627,50 mq (superficie fondiaria privata)
  - Superficie Fondiaria (SF) = 3.542,50mq (superficie fondiaria pubblica)
  - Superficie Compensativa (Sc) = 7.630,00 mq
- che l’intera area del comparto è stata sostanzialmente divisa in tre zone di cui due dedicate all’edilizia privata ed una centrale che accoglie gran parte del verde attrezzato e l’area da dedicare all’istruzione.
- che la Superficie Compensativa è in misura del 40 % previsto e che la Superficie Fondiaria Sf è in misura del 60 % previsto;
- che tali opere rispettano gli obiettivi prefissati circa la riqualificazione dell’area, il decongestionamento ed il conseguente miglioramento della viabilità locale;
- che il progetto del fabbricato rispetta le norme in materia di parcheggi dettate dalla L. 122/89.

**ATTESO** che lo schema di convenzione allegato alla proposta di PUA impegna il soggetto attuatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titoli:

- a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto, così come le opere stesse dopo la realizzazione a collaudo avvenuto, e precisamente:
  - viabilità: strada di collegamento prevista in progetto (opera completa e collaudata);
  - parcheggi pubblici (cessione gratuita dell’area interessata con progetto esecutivo);
  - opere di urbanizzazione primaria all’interno del comparto (opera completa e collaudata);
  - allacci di tutte le opere di urbanizzazione alle infrastrutture esistenti esterne (opera completa e collaudata);
- a realizzare secondo il progetto esecutivo:
  - strade, spazi di sosta e spazi destinati ad alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate;
  - fognatura “bianca”;
  - fognatura “nera”
  - pubblica illuminazione;
  - rete idrica e rete gas metano;
  - rete con nuova cabina di distribuzione dell’energia elettrica;
  - rete con nuova cabina per gli allacci telefonici.
- ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione e le opere extra standard secondo le disposizioni impartite dall’Ufficio Tecnico Comunale e secondo i pareri degli enti competenti, e con riferimento alle disposizioni, leggi e regolamenti vigenti in materia di lavori pubblici, servizi e forniture;

### **PRESO ATTO**

- che per le opere di urbanizzazione primaria il cui importo è inferiore alla soglia comunitaria trova applicazione il comma 2 bis dell’art. 16 del TU Edilizia (dpr 380/2001) così come introdotto dall’art. 45 comma 1 del DL 201/2011 convertito nella L. 214/2011;

- che si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in base al presente progetto, ed in via definitiva in base al manufatto che si realizzerà ed in base ai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti definitivi/esecutivi all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti;
- che il soggetto attuatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo;
- che il PUA non comporta modifica degli atti di programmazione degli interventi;
- che sul PUA sono stati chiesti i seguenti pareri:
  - Parere ASL NA 3 SUD – Distretto 48, con nota prot. n.6034 del 18.05.2021;
  - Parere G.O.R.I., con nota prot. n.6034 del 18.05.2021;
  - Parere del Genio Civile, con nota prot. n.6034 del 18.05.2021;
- che sul PUA è stato reso il seguente parere:
  - Parere del Genio Civile, con nota prot. 2021 - 0637295 del 21.12.2021 ;

## VISTI

- tutti gli atti e gli elaborati elencati;
- Legge Regionale n.16 del 22 dicembre 2004 “Norme sul governo del territorio”;
- Regolamento del 4 agosto 2011 n.5 della Regione Campania “Regolamento di attuazione per il governo del Territorio, in particolare l’art. 10 “Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi”;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.17 del 18 dicembre 2009 “Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania”, in particolare l’art.2 comma 5 lett. a) che esclude dall’assoggettabilità a VAS i piani urbanistici attuativi approvati in conformità al Piano Urbanistico Comunale già dotato, a sua volta, di tale valutazione;
- Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011, n.5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del Territorio “Quaderni del Territorio n.1”;
- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), le N.T.A. ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), approvati con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 210 del 30.05.2008, pubblicato sul BURC n. 26 del 30.06.2008;
- “Disciplinare per l’attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati” approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 26 del 02 agosto 2010

**ACQUISITI** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, resi dal Responsabile dei Servizi Urbanistica e Finanziario.

## PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente trascritte ed approvate:

- 1) **DI ADOTTARE**, sulla base di quanto riportato nella narrativa del presente provvedimento e ai sensi degli articoli 26 e 27 della L.R. Campania n. 16/2004, il Piano Urbanistico Attuativo relativo al “Comparto C2\_D”, di cui agli elaborati grafici e descrittivi dettagliatamente riportati nelle premesse del presente atto, depositati presso l’Ufficio Tecnico.
- 2) **DI APPROVARE** lo schema di convenzione, che forma parte integrante del presente provvedimento, regolante i rapporti tra questo Comune ed il soggetto attuatore del “Comparto C2\_D”.
- 3) **DI DARE ATTO** dell’esclusione dal procedimento VAS secondo quanto previsto dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18 dicembre 2009 “Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania”, in particolare

l'art. 2 comma 5 lett. a) che esclude dall'assoggettabilità a VAS i piani urbanistici attuativi approvati in conformità al Piano Urbanistico Comunale già dotato, a sua volta, di tale valutazione.

- 4) **DI CONFERIRE** al Piano Urbanistico Attuativo relativo al "Comparto C2\_D", in sede di approvazione, il valore di Permesso di Costruire abilitante gli interventi previsti, così come stabilito dall'art. 26, comma 5 della L.R. Campania n. 16/2004.
- 5) **DI DEMANDARE** al RUP, Geom Pasquale Ariano, tutti gli adempimenti connessi e consequenziali alla presente delibera, anche quelli inerenti:
  - fase di pubblicazione e deposito prevista dal comma 3 dell'art. 10 del Regolamento di attuazione n.5/2011 al fine di consentire eventuali opposizioni da parte degli aventi diritto o osservazioni da parte di chiunque;
  - all'invio della copia del PUA, comprensivo della delibera di adozione, alla Città Metropolitana di Napoli Direzione Urbanistica, per la formulazione di eventuali osservazioni secondo quanto disposto dall'articolo 10 del Regolamento di attuazione n.5/2011.
- 6) **DI STABILIRE** che all'atto dell'approvazione definitiva del PUA in oggetto sarà reso anche il parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, dal Responsabile del Servizio Economico-Finanziario, per quanto disciplinato, tra le parti, dallo Schema di Convenzione allegato.
- 7) **DI RENDERE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 TUEL.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** la succitata proposta di provvedimento da adottare in ordine all'argomento in esame,

**Ritenuto** provvedere di conseguenza ad approvare la proposta come sopra riportata;

**Con voti unanimi** e favorevoli legalmente resi

### DELIBERA

- Di approvare, così come approva, in ogni sua parte, dopo averne fatto proprio il relativo contenuto, la su riportata proposta di delibera, la quale, espressamente richiamata, quivi intendersi integralmente trascritta.
- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4 del D.Lgs/vo 267/2000, a seguito di autonoma e separata votazione favorevole dei presenti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Pasquale Raimo

avv. Antonio Ferrara  
dott. Antonio Ferrara

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*