



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/1030562

del 27.11.2024

Alla UOA Ufficio Innovazione e Partenariato Pubblico e Privato

e p.c.

Al Capo di Gabinetto

Al Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

All'Assessore allo Sport e Pari Opportunità

All'Assessore al Bilancio

All'Assessore alle Infrastrutture, Mobilità e protezione civile

All'Assessore alla Salute e al Verde

Oggetto: Studio di fattibilità tecnica ed economica, ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 38/2021 per la Realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata "AreNapoli" Proponente: ITALSTAGE S.R.L. e S.S. NAPOLIBASKET S.R.L. - **Riapertura conferenza di servizi preliminare - Parere di competenza**

Con nota PG/935126 del 29/10/2024 il Sindaco ha indetto la Conferenza di Servizi preliminare, in forma semplificata e asincrona, per l'intervento in oggetto, precisando che la Conferenza stessa analizza modifiche apportate all'originaria proposta progettuale, pervenute in data 4/10/2024 e 23/10/2024.

Con medesima nota, è stato trasmesso il link per l'accesso all'area riservata sul sito istituzionale del Comune di Napoli per visionare la documentazione in argomento per l'espressione dei pareri di competenza.

Si rinvia al parere PG/2024/678613 del 31/7/2024 dello scrivente servizio per la lettura urbanistica dell'area d'intervento, specificando di seguito in merito alle modifiche progettuali intervenute.

Descrizione dell'intervento

L'intervento attualmente presenta una riduzione della superficie catastale di progetto, localizzata a nord e sud-est rispetto al precedente perimetro proposto, limitando al Foglio 110 del NCT tutte le particelle interessate. Nella brochure integrativa è possibile analizzare la consistenza edilizia dello stato di fatto tabellato per tutti gli immobili compresi. Si conferma la tripartizione dell'impostazione di progetto, composto da il sistema parco lineare perimetrale, il sistema parco attrezzato per la musica e lo sport e il sistema del costruito, con un insieme di

connessioni perimetrali del complesso al centro direzionale, nodi verso la mobilità pubblica e relazioni di prossimità urbana. L'esclusione dell'area sud-est dall'attuale soluzione progettuale rispetta la diversa perimetrazione del progetto BRT e il regime proprietario, come dettagliato nella relazione integrativa.

Il volume di nuova edificazione è concentrato nel Palazzetto per un totale di circa 308.262mc, nel blocco commerciale di circa 19.650 mc e un blocco spogliatoio di circa 796 mc, mentre viene recuperata una volumetria di circa 4.500 mc già esistente. Le superfici a destinazione di parco pubblico ammontano ancora a circa 40.300 mq, come si legge in relazione. Pertanto il volume costruito si riduce da 350.552mc circa a 333.208mc, mentre l'area complessiva del lotto arriva a circa 99.800 mq, con recupero di una struttura comunale esistente, garantendo, comunque, un'area permeabile complessiva pari a circa 76.100 mq (oltre 11.000 mq di area permeabile teorica considerando le coperture con il sistema di drenaggio delle acque convogliate secondo il principio dell'invarianza idraulica). La superficie lorda di pavimento del blocco per attività commerciali è di circa 3.000 mq, al pari dell'Arena che occupa ulteriori 3.000 mq, mentre il centro sportivo all'aperto copre una superficie di 2.626 mq circa.

I parcheggi a raso potrebbero assumere anche una valenza di interscambio con il trasporto pubblico su ferro (Metropolitana, Circumvesuviana, stazione FS), in particolare per quello a nord, che si sviluppa su circa 23.688mq come riportato nella brochure. Il secondo parcheggio, invece, risulta individuato in rapporto all'area commerciale, su circa 5.112 mq. Un terzo parcheggio interrato di due livelli individuato sotto la piazza superiore garantisce ulteriori circa 4.600 mq di dotazione. Complessivamente sono previsti, quindi, circa 33.400 mq di superfici destinate a parcheggio.

L'Amministrazione garantirà, in definitiva, un diritto di superficie allo stesso Concessionario sull'area oggetto d'intervento nei limiti previsti dal D.Lgs. 36/2023.

Ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza energetica, quindi, è prevista la costruzione di immobili con destinazioni d'uso anche diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale, come previsto dal D.Lgs. 38/2021 ss.mm.ii.

Conformità urbanistica

L'area oggetto d'intervento, come descritta in precedenza, ricade nel perimetro della Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004, pubblicata sul BURC n. 29 del 14.06.2004 (di seguito Variante), ed è individuata al NCT F. 110 dalla p.lla 87 alla p.lla 116 come indicato in relazione.

Relativamente alla disciplina generale, si rinvia al suddetto parere dello scrivente servizio PG/2024/678613 del 31/7/2024, rilevando in particolare che l'area in oggetto ricade interamente nel perimetro della zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi, sottozona Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi disciplinata dagli artt. 35 e 37 delle norme di attuazione della Variante, nonché nell'ambito "10 - Centro direzionale" disciplinato dall'art.135, in particolare nell'area 2 del suddetto ambito.

In riferimento alla conformità urbanistica è, pertanto, necessario analizzare la proposta in oggetto rispetto al combinato disposto degli artt. 16, 35, 37 e 135 delle Norme tecniche di attuazione della stessa Variante.

Si confermano le conclusioni del precedente parere prot. PG/2024/678613 del 31/7/2024, con particolare riguardo ad alcune ulteriori osservazioni di seguito sintetizzate:

- nelle more di un piano urbanistico attuativo sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo sui volumi esistenti (coerenza nel recupero dell'edificio di proprietà comunale);
- nella sottozona Db le trasformazioni fisiche consentite possono estendersi fino alla ristrutturazione urbanistica, con specifica attenzione al verde pubblico contiguo alla viabilità primaria (coerenza con il parco lineare perimetrale);
- la procedura di attuazione della trasformazione dell'area di intervento è individuata dal vigente Prg mediante strumento urbanistico attuativo (profilo di variante da approvare in Consiglio Comunale per la procedura di realizzazione della attuale proposta a intervento diretto);

- le destinazioni d'uso non risultano coerenti con la disciplina d'ambito, ma compatibili con la disciplina di zona (profilo di variante da approvare in Consiglio Comunale orientando la coerenza della proposta attuale con la sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso collettivo);
- nello schema di convenzione andranno disciplinate le modalità di uso pubblico del parco e delle attrezzature sportive complementari al fine della loro qualificazione come standard di quartiere nel rispetto del D.I. 1444/68, così come dovranno essere definite le eventuali diverse possibilità di uso dei parcheggi nell'arco della giornata;
- tutte le variazioni delle modalità di uso dovranno necessariamente comportare il relativo aggiornamento del PEF;
- le volumetrie commerciali con relative opere di urbanizzazione saranno sottratte alle quote complessive di nuova edificazione e attrezzature riportate nella tabella spettanti al Comune di Napoli.

In particolare, rispetto alle modifiche e integrazioni intervenute si sottolinea ancora che:

- per la piantumazione degli alberi nelle aree di parcheggio a raso è stato dichiarato il rispetto delle quantità richieste dall'art. 16 del vigente Prg, con specie di *Cercis Siliquastrum* e *Lagerstroemia Indica*;
- per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali è stato svolto nella relazione tecnica e descrittiva l'approfondimento rispetto alla dotazione dovuta ai sensi della L.122/89 in ragione del 10% della nuova cubatura complessiva, confrontando, per la sola parte commerciale, rispetto ai limiti imposti dalla L.R.7/2020 (TU per il commercio). Nel confronto delle due aliquote in tale ultimo caso, prevale il dimensionamento dovuto ai sensi della LR 7/2020 pari a 3.000 mq superficie commerciale X 1,5 (coefficiente MA/M) = mq 4.500. Per le strutture sportive si è tenuto conto anche delle normative CONI di settore, che dimensionano i parcheggi (compresi gli spazi di manovra) in funzione del numero di utenti previsto. Dal calcolo proposto la superficie dovuta, secondo le normative CONI, è pari a circa mq 33.150, mentre la nuova volumetria del Palasport genera un fabbisogno inferiore ai sensi della sola L.122/89 pari a circa mq 30.826. Si rileva, quindi, che sommando la superficie di 4.500 mq generata dal blocco commerciale all'aliquota del fabbisogno CONI per le attrezzature sportive pari a 33.150 mq, il fabbisogno minimo di parcheggi complessivo risulta, con i dati attuali, pari a 37.650 mq circa, maggiore della dotazione di progetto proposta pari a 33.400 mq, che non soddisfa, pertanto, il bilancio. Si rinvia alla successiva fase di progettazione per un bilanciamento delle previsioni, tenendo conto del decremento numerico che potrebbe essere raggiunto sul deficit sopra indicato, considerando l'effettiva superficie di vendita delle attività commerciali (eventualmente inferiore rispetto ai 3.000 mq ipotizzati per il centro commerciale), nonché la possibile variazione di categoria di vendita effettiva, che potrebbe differire da quella riportata in prima istanza ed accedere, quindi, ad un coefficiente inferiore rispetto a 1,5 attualmente indicato dalla documentazione;
- per quanto riguarda, invece, il rispetto dell'art. 5 comma 2 da D.I.1444/68, si segnala che nella brochure trasmessa alla pag. 41 si comprendono nel calcolo delle superfici commerciali anche l'arena all'aperto e il centro sportivo all'aperto, che, invece, dovranno essere convenzionati come standard di quartiere ai sensi dell'art. 3 del D.I.1444/68, in analogia a quanto previsto dall'art. 56 della Variante per le attrezzature private convenzionate ad uso pubblico. In tal caso, analogamente all'area dello skatepark e del playground, nonché ai laboratori creativi e di inclusione e gli spazi aggregativi di prossimità, non genereranno ulteriore standard urbanistico. Anche i parcheggi pertinenziali al complesso vengono considerati erroneamente nel calcolo delle superfici commerciali. Un eventuale uso commerciale di tali spazi deve essere regolato, comunque, nel rispetto della primaria destinazione a parcheggio pertinenziale dell'attrezzatura sportiva del Palasport. La quantità da destinare a standard pubblico, oltre le precedenti già definite come pertinenziali, si calcolerà in relazione alle superfici lorde di pavimento nel rapporto di 80mq/100mq per le parti a carattere commerciale e direzionale ai sensi del comma 2 del suddetto art.5 del D.I.1444/68 e in ogni caso dovrà essere rispettato il limite, previsto nell'art. 50 del Prg, di realizzazione di parcheggi in misura non superiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto

previsto da specifiche disposizioni di legge;

- l'autorizzazione commerciale resta attivabile, comunque, a valle del procedimento principale di approvazione dell'intera attrezzatura di carattere urbano e territoriale.

Conclusioni

Il Documento di fattibilità delle alternative progettuali in esame, pur con previsioni diverse da quelle che la Variante Generale assume per l'ambito del Centro Direzionale, integra e promuove la originaria strategia di riqualificazione dell'area orientale, ponendosi anche in coerenza con l'obiettivo del "Documento di indirizzi" del redigendo PUC che prevede l'incremento di spazi destinati "allo sport e ai turismi" e con i lineamenti strategici relativi alla definizione del *"ruolo urbanistico dei grandi edifici e complessi specialistici abbandonati o sottoutilizzati"* (LS4) e al *"completamento del Centro Direzionale sulle aree acquisite al patrimonio comunale, come occasione di una trasformazione urbana (...) capace di sollecitare un analogo cambiamento del Centro Direzionale esistente e di prevedere una necessaria direttrice di connessione verso oriente"* (LS6).

L'attuale versione di progetto dovrà recepire nella successiva fase di progettazione le necessarie modifiche per il superamento delle criticità sopra rilevate in merito ai parcheggi e al convenzionamento delle attrezzature di quartiere.

Tanto premesso, nel rispetto di tutto quanto suesposto, si rilascia parere favorevole, subordinatamente all'espressione dei pareri degli altri Servizi ed Enti preposti alla tutela dei vincoli.

La titolare di E.Q.
arch. Eliana Sommella

Il titolare di E.Q.
arch. Alessandro Barletta

La funzionaria
arch. Erika Fricchione

Il dirigente
arch. Andrea Ceudech