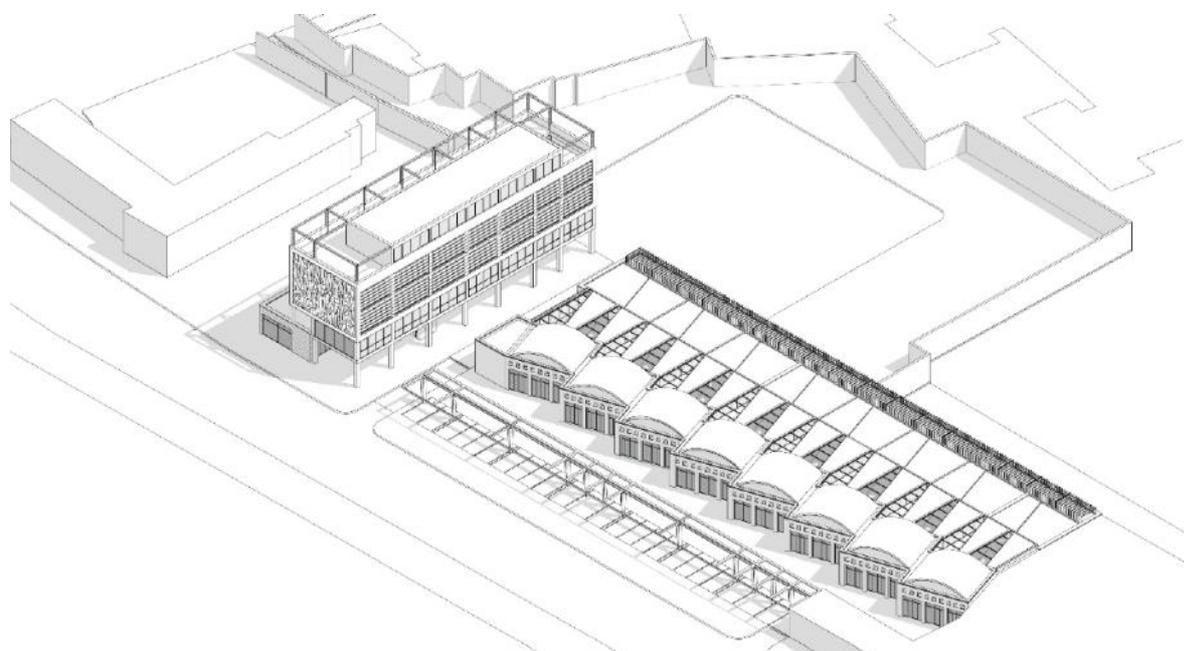


Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PUA AMICARELLI - Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo ad immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, per il recupero delle ex officine Amicarelli con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professionale e un insediamento commerciale con negozi di vicinato



Comune di Napoli
Assessorato all'Urbanistica

Area Urbanistica
Responsabile arch. Andrea Ceudech

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Dirigente arch. Andrea Ceudech

Napoli, luglio 2023

Gruppo di lavoro:
Arch. Andrea Ceudech, Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Arch. Agrippino Graniero, Funzionario Responsabile del Procedimento

PUA AMICARELLI - Piano di Recupero di iniziativa privata, con valore di permesso di costruire, relativo ad immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, per il recupero delle ex officine Amicarelli con la realizzazione di un centro convegni per la formazione professionale e un insediamento commerciale con negozi di vicinato

INDICE

1. PREMESSA

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

3. PROCEDURA ATTIVATA E CONDIZIONI FORMALI PRELIMINARI

- 3.1 La proposta preliminare
- 3.2 La proposta definitiva

4. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DI CUI ALL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006

5. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO

- 5.1 Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto
- 5.2 Aspetti dimensionali e funzionali
- 5.3 L'intervento di forestazione urbana
- 5.4 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

6. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO

- 6.1 Completezza degli elaborati presentati
- 6.2 Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente
- 6.3 Verifica del dimensionamento del piano
- 6.4 Standard urbanistici
- 6.5 Verifica del calcolo del valore della monetizzazione degli standard urbanistici
- 6.6 Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali
- 6.7 Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore

7. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

La presente relazione riguarda una proposta di Piano Urbanistico Attuativo, avente valore di piano di recupero, ai sensi dell'art.26 della L.R. Campania n.16/2004, di iniziativa privata e con valore di permesso di costruire, relativo a immobili ubicati in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, ricadenti nell'Ambito 6 – Mostra D'Oltremare della Variante Occidentale al PRG di Napoli e dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs 42/2004 con decreto del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania.

Il piano prevede il recupero degli immobili originari, realizzati nel 1940, delle autorimesse progettate dall'arch. Vittorio Amicarelli a servizio delle attività della Mostra d'Oltremare. A partire dall'immediato dopoguerra i manufatti delle autorimesse hanno subito una serie di modifiche, anche con significativi incrementi volumetrici, che hanno di fatto alterato la sagoma e l'impianto complessivo originario. L'intervento proposto mira dunque a recuperare e conservare un manufatto di particolare valore storico e architettonico, parte di un più ampio impianto, quello della Mostra d'Oltremare, che certamente accoglie alcune delle architetture più significative della città di Napoli. Il piano inoltre prevede la riqualificazione di un'area verde attigua ai manufatti del 1940 nella quale si propone il recupero e la valorizzazione delle alberature e del verde esistente al fine, da una parte, di restituire dignità ad un'area verde degradata posta in un contesto di particolare importanza storica e monumentale, dall'altra di valorizzare l'attiguo complesso delle ex autorimesse. Il piano proposto dunque può rappresentare un ulteriore elemento di sviluppo del quartiere, nonché un'occasione di miglioramento della qualità ambientale dell'area, in accordo con le più ampie attività di rigenerazione in atto nella città.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

L'intervento interessa una superficie territoriale, corrispondente a quella fondiaria, ampia 7.145 mq. Il progetto prevede:

- la conservazione e il restauro dei manufatti originari delle Autorimesse realizzate nel 1940, conservando per essi la preesistente destinazione commerciale, con negozi di vicinato;
- la riconfigurazione, attraverso la demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e con diverso impianto planimetrico, anche con la realizzazione di un edificio multipiano, delle ulteriori consistenze volumetriche realizzate in epoche successive. Per una parte di esse si conferma la preesistente destinazione d'uso commerciale, con negozi di vicinato a piano terra e per la restante parte si prevede la destinazione congressuale con l'inserimento di un centro convegni per la formazione professionale e attività complementari ai piani superiori;
- la sistemazione delle aree scoperte e in particolare dell'area classificata come nFb nella quale è stata prevista la conservazione e la riqualificazione delle alberature e del verde esistente;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali a raso, di cui alla Legge 122/1989; la monetizzazione, per mancanza di spazi all'interno dell'area di intervento, degli standard urbanistici di cui all'art.5 comma 2 del D.M. 1444/1968.

3. PROCEDURA ATTIVATA E CONDIZIONI FORMALI PRELIMINARI

3.1 La proposta preliminare

Con nota PG/2019/605685 del 11/07/2019 (**All. n. 1**) la società ORION Immobiliare s.r.l., proprietaria degli immobili interessati, presentava a questo Servizio, una proposta di Piano Urbanistico Attuativo relativo a immobili siti in viale J.F. Kennedy n.92-92/A e via Corrado Barbagallo n.8, ricadenti in zona nB e sottozona nFb, Ambito 6 – Mostra D'Oltremare della Variante Occidentale al PRG di Napoli e individuati al N.C.E.U. Sez. CHI, foglio 21, part. 69 sub 1 e 723 sub 5, N.C.T. Foglio 205, part. 69 e 723, dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art.10, comma 3, lettera a) del D.Lgs 42/2004 con decreto (n.276 del registro decreti - 10/01/2017) del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania (**All. n. 2**) in quanto parte delle originarie autorimesse realizzate nel 1940 su progetto dell'arch. Vittorio Amicarelli, a servizio del complesso della Mostra d'Oltremare;

- con nota PG/2019/641307 del 24/07/2019 (**All. n. 3**) la proposta veniva trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli ai fini della valutazione preventiva ai sensi dell'art.16, comma 3 della L. 1150/42. Successivamente, a seguito di richiesta PG/2019/721075 del 04/09/2019 (**All. n. 4**), venivano trasmesse alla Soprintendenza integrazioni con nota PG/2019/769725 del 24/09/2019 (**All. n. 5**);

- con nota PG/2019/897474 del 07/11/2019 (**All. n. 6**) la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli trasmetteva il parere preventivo (Prot. 14262 – P del 30/10/2019) favorevole con prescrizioni;

con nota PG/2019/1009156 del 13/12/2019 (**All. n. 7**) lo scrivente Servizio trasmetteva alla Società proponente, al fine di adeguarsi alle prescrizioni, il parere della Soprintendenza PG/2019/897474 del 07/11/2019;

- con nota PG/2019/1016076 del 17/12/2019 (**All. n. 8**) la Società proponente, trasmetteva, a integrale sostituzione della precedente, proposta di PUA aggiornata in accordo alle prescrizioni della Soprintendenza di cui al parere preventivo;
- con nota PG/2020/27662 del 13/01/2020 (**All. n. 9**) lo scrivente Servizio trasmetteva la proposta di PUA alla Commissione Urbanistica per il parere di competenza;
- con nota PG/2020/293949 del 27/04/2020 (**All. n. 10**) la Commissione Urbanistica trasmetteva il parere di competenza;
- con nota PG/2020/333670 del 13/05/2020 (**All. n. 11**) lo scrivente Servizio, a seguito di alcune criticità evidenziate dalla Commissione Urbanistica relative alla collocazione dei parcheggi pertinenziali, chiedeva parere al Servizio Difesa Giuridica Amministrativa – Tutela del Territorio;
- con nota PG/2020/362642 del 22/05/2020 (**All. n. 12**) il Servizio Difesa Giuridica Amministrativa – Tutela del Territorio trasmetteva il proprio parere;
- con nota PG/2020/378194 del 28/05/2020 (**All. n. 13**) lo scrivente Servizio, tenuto conto dei pareri ricevuti, comunicava alla Società proponente l'ammissione della proposta di PUA alla fase 3 del Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata approvato con Disposizione dirigenziale n.18 del 14/03/2008, con le seguenti prescrizioni:
 - a) i parcheggi pertinenziali, visti i pareri della Commissione Urbanistica e del Servizio Difesa Giuridica Amministrativa – Tutela del Territorio, non possono essere realizzati nell'area classificata come nFb, in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico vigente ai sensi dall'art.6 comma 2 della L.R. Campania n.19/2001 e pertanto dovranno essere ricollocati;
 - b) gli standard urbanistici dovranno essere ricalcolati ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.M. 1444/1968 senza la riduzione del 50% e dovrà essere ridefinita la loro collocazione nel perimetro del PUA o la loro eventuale monetizzazione.

3.2 La proposta definitiva

Con nota PG/2021/583064 del 29/07/2021 (**All. n. 14**) la Società proponente, considerate le prescrizioni comunicate, trasmetteva versione definitiva della proposta di PUA (Piano di Recupero) con valore di permesso di costruire.

Con nota PG/2021/774711 del 26/10/2021 (**All. n. 15**) si trasmetteva, ai sensi dell'art.21 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, visti i vincoli gravanti sull'immobile interessato, la documentazione della proposta definitiva alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli che, con nota PG/2022/210315 del 17/03/2022 (**All. n. 16**), autorizzava l'esecuzione delle opere di cui trattasi, subordinando l'efficacia dell'autorizzazione alla piena osservanza di alcune prescrizioni. Nella stessa nota veniva specificato inoltre che "il presente parere riguarda il progetto definitivo (...) e che il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere trasmesso a questa Soprintendenza e sottoposto ad autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.lgs 42/2004".

Al fine di sottoporre la proposta definitiva alla Giunta Comunale per la relativa adozione secondo quanto previsto dalla L.R. Campania n.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 Attuativa, con nota PG/2021/764960 del 22/10/2021 (**All. n. 17**) indiceva la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 L. 241/90 e ss.mm.ii., da svolgersi in forma semplificata ed asincrona secondo le disposizioni dell'art. 14 bis L. 241/90 e ss.mm.ii. convocando i seguenti servizi comunali:

- Servizio Sportello Unico Edilizia;
- Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS;
- Servizio Viabilità e Traffico;
- Servizio Verde della Città;
- Servizio Controlli Ambientali e Attuazione PAES;
- Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche;
- Servizio Ciclo Integrato delle Acque;
- Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio;

Municipalità 10 – Bagnoli, Fuorigrotta;

e i seguenti Enti esterni all'Amministrazione:

- Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica.

Si specifica inoltre che con nota PG/2021/798158 del 05/11/2021 (**All. n. 18**) il Servizio Strade e grandi reti tecnologiche rappresentava la necessità di acquisire il parere del Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile in quanto "la creazione di passi carrai (...) interferirà con la pista ciclabile presente sulla sede pubblica" e pertanto con nota PG/2021/830099 del 17/11/2021 (**All. n. 19**) si è provveduto a chiedere parere di competenza anche al Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile.

In esito alla suddetta conferenza di servizi venivano acquisiti i pareri dei Servizi/Enti convocati, che sono agli atti della conferenza, di cui alla relazione finale prodotta dal Responsabile del Procedimento e trasmessa al Dirigente con nota PG/2022/236591 del 25/03/2022 (**All. n. 20**). I risultati dei lavori sono confluiti nella Determinazione dirigenziale n. 3 del 25/03/2022 (**All. n. 21**), trasmessa con nota PG/2022/342967 del 03/05/2022 (**All. n. 22**) ai soggetti coinvolti nella conferenza di servizi, con cui si è adottato il provvedimento di "determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui al comma 5 dell'art. 14 bis della legge 241/90, allegata alla presente relazione.

Successivamente, con nota PG/2022/391985 del 19/05/2022 (**All. n. 23**) il Proponente trasmetteva atti integrativi in ottemperanza alle prescrizioni risultanti dalla conferenza di servizio.

Le suddette integrazioni venivano trasmesse, ai fini dell'acquisizione del parere di competenza, con nota PG/2022/424571 del 31/05/2022 (**All. n. 24**) al Servizio Sportello Unico Edilizia e con nota PG/2022/424079 del 31/05/2022 (**All. n. 25**) al Servizio Viabilità e Traffico.

Con nota PG/2022/511302 del 04/07/2022 (**All. n. 26**) perveniva il parere del Servizio Viabilità e Traffico.

Con nota PG/2022/714336 del 05/10/2022 (**All. n. 27**) il Proponente trasmetteva ulteriori integrazioni che, con riferimento alla richiesta di parere PG/2022/424571 del 31/05/2022 non ancora espresso, venivano inviate, con nota PG/2022/719559 del 06/10/2022 (**All. n. 28**), al Servizio Sportello Unico Edilizia.

Con nota PG/2022/719501 del 06/10/2022 (**All. n. 29**) veniva richiesto inoltre, senza esito, il parere al Servizio Sportello Unico Attività Produttive.

Con nota PG/2023/20442 del 10/01/2023 (**All. n. 30**) il Proponente trasmetteva ad integrazione e sostituzione della precedente, una versione aggiornata delle Norme Tecniche di Attuazione.

Successivamente, elaborati di piano revisionati, integrativi e sostitutivi, venivano trasmessi dal progettista con note PG/2023/154284 del 22/02/2023 (**All. n. 31**) e PG/2023/157429 del 23/02/2023 (**All. n. 32**).

Tali ultime integrazioni con nota PG/2023/170808 del 28/02/2023 (**All. n. 33**) venivano trasmesse, con riferimento alla richiesta di parere PG/2022/424571 del 31/05/2022 non ancora espresso, al Servizio Sportello Unico Edilizia che, con nota PG/2023/241662 del 20/03/2023 (**All. n. 34**) trasmetteva parere favorevole.

Infine, a seguito della richiesta trasmessa con nota PG/2023/254402 del 23/03/2023 (**All. n. 35**), veniva acquisito con PG/2023/338337 del 20/04/2023 (**All. n. 36**) il parere favorevole (prot. n. 2023.0208917 del 20/04/2023) della *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione civile - U.O.D. Genio Civile di Napoli - Presidio Protezione Civile*.

Con nota PG/2023/288800 del 04/04/2023 (**All. n. 37**) il Proponente trasmetteva ad integrazione della documentazione di Piano la relazione geologica che, con nota PG/2023/291603 del 04/04/2023 (**All. n. 38**), veniva trasmessa al Genio Civile ai fini dell'acquisizione del parere di cui sopra.

Con nota PG/2023/449688 del 30/05/2023 (**All. n. 39**) il Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa chiedeva al proponente il pagamento dei diritti di segreteria. Il Proponente con nota PG/2023/472059 del 07/06/2023 (**All. n. 40**) trasmetteva la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria così come richiesto.

Con PEC acquisita con PG/2023/635167 del 01/08/2023 il Proponente trasmetteva, in sostituzione dei precedenti elaborati, lo schema di convenzione aggiornato ai sensi del D. Lgs n.36/2023 (Codice dei contratti), le Norme Tecniche di Attuazione contenenti alcune revisioni e l'elaborato "Documentazione catastale" aggiornato.

4. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DI CUI ALL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006

Relativamente alla valutazione ambientale strategica (VAS), di cui alla parte seconda del D.Lgs 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.Lgs 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, alla lettera 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 procedenti, 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 L.R. Campania 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, trattandosi di un piano di recupero di cui alla Legge 457/1978 e all'art.26 comma 2 lett. e della L.R. Campania n.16/2004, così come comunicato con nota PG/2020/378194 del 28/05/2020 (**All. n. 13**), il Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, in qualità di Autorità Procedente, ha dunque ritenuto che per il piano urbanistico in oggetto ricorrano le condizioni di esclusione di cui al comma 5 lett. c dell'art.2 "Ambito di applicazione" del citato Regolamento.

5. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO

5.1 Inquadramento della proposta e descrizione dello stato di fatto

Il piano urbanistico attuativo, così come proposto, è da configurarsi come "piano di recupero" ai sensi della Legge 457/1978 in quanto lo stesso prevedendo la conservazione e il restauro dell'impianto e dei manufatti originari, nonché il recupero e il restauro degli spazi aperti connessi, risulta coerente con le finalità della Legge 457/1978. Gli articoli 27 e 28 della Legge 457/1978 prevedono che la predisposizione di piani di recupero è subordinata alla previa individuazione da parte del Consiglio Comunale delle zone di recupero. Nella fattispecie il riconoscimento dell'ambito Mostra quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978 è da ricondursi con le determinazioni del Consiglio che con l'approvazione della Variante Occidentale che ha espressamente previsto al comma 3 dell'art. 28 che "L'intero ambito è assoggettato a piano urbanistico esecutivo, con obbligo di prevedere la conservazione dell'impianto esistente e dei manufatti originari".

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, ubicato nel quartiere Fuorigrotta, Municipalità 10, interessa una superficie territoriale ampia 7.145 mq, di cui 4.055 mq ricadenti in zona nB (Variante Occidentale al PRG) e 3.090 mq ricadenti in sottozona nFb.

Gli immobili oggetto di intervento sono individuati al N.C.E.U. sez. CHI foglio 21 particelle 69 sub 1 e 723 sub 5 e in particolare:

a) la particella 69 del Foglio 205:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona nB - agglomerati urbani di recente formazione disciplinata dall'art. 8 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;

- rientra nell'ambito "6 - Mostra" disciplinato dall'art.28;

- rientra, come risulta dalla tavola W5, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

- e' classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;

- non rientra 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;

- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;

- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

b) la particella 723 del Foglio 205:

- rientra per la maggiore estensione, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona nF - attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona nFb strutture pubbliche o di uso

collettivo disciplinata dagli artt. 16-18 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;

- rientra in piccola parte, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona nB - agglomerati urbani di recente formazione disciplinata dall'art. 8 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;
- rientra in piccola parte, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella sede stradale disciplinata secondo zona/ambito delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;
- rientra nell'ambito "6 - Mostra" disciplinato dall'art.28;
- rientra, come risulta dalla tavola W5, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- e' classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- non rientra 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;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Gli immobili oggetto di intervento sono stati inoltre dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art.10, comma 3, lettera a) del D.Lgs 42/2004 con decreto (n.276 del registro decreti - 10/01/2017) del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania.

Tutte le particelle interessate risultano di proprietà del proponente così come si rileva dagli atti trasmessi.

Relativamente allo stato di fatto degli immobili oggetto d'intervento, la superficie totale dell'area di interesse, pari a 7.145 mq, ricade, come già detto in parte in zona nB (Variante Occidentale al PRG) e in parte in sottozona nFb. La volumetria totale esistente, pari a 17.251 mc, è interamente realizzata nell'area classificata come nB. Una parte della volumetria esistente è costituita dai manufatti originali delle Autorimesse realizzate nel 1940 su progetto dell'arch. Vittorio Amicarelli, la restante parte è stata realizzata in epoca successiva. L'area invece classificata come nFb risulta ad oggi completamente libera e permeabile e presenta alcune alberature. In tale area erano inoltre presenti alcuni piccoli manufatti di cui il Proponente non riusciva a dimostrarne la legittimità e pertanto sono stati demoliti secondo le procedure previste dalla vigente normativa così come attestato nella documentazione di piano trasmessa.

Relativamente all'accessibilità dell'area di intervento, essa è ubicata in viale J.F. Kennedy n.92-92/A con ingresso anche da via Corrado Barbagallo n.8. Relativamente alla rete stradale esistente, viale Kennedy è collegata a Via Antonio Beccadelli e a Via Terracina dalle quali è possibile raggiungere la Tangenziale di Napoli, rispettivamente ai caselli di Agnano e Fuorigrotta. Proseguendo su Viale Kennedy in direzione ovest si arriva a Bagnoli mentre in direzione est si raggiunge Via Giulio Cesare che collega il quartiere di Chiaia con il quartiere di Fuorigrotta. Per quanto attiene al trasporto collettivo su ferro, è possibile raggiungere l'area di intervento tramite la Ferrovia Cumana (fermata Zoo-Edenlandia) che collega il centro di Napoli (Montesanto) a Pozzuoli e Bacoli (Torregaveta), tramite la Metropolitana Linea 2 (nel raggio di 1 km si trovano: la stazione di Napoli Campi Flegrei, la fermata di Cavalleggeri d'Aosta e la fermata di Agnano) e tramite treno regionale (dalla stazione di Napoli Campi Flegrei è possibile arrivare fino a Caserta in 12 fermate). Il trasporto collettivo su gomma è invece garantito da varie linee di autobus che hanno fermate in corrispondenza di Viale Kennedy.

5.2 Aspetti dimensionali e funzionali

L'intervento interessa una superficie territoriale, corrispondente a quella fondiaria, ampia 7.145 mq. Il progetto prevede:

- la conservazione e il restauro dei manufatti originari delle Autorimesse realizzate nel 1940, conservando per essi l'attuale destinazione commerciale, con negozi di vicinato. La volumetria oggetto di restauro è pari a 6.185,12 mc;
- la riconfigurazione, attraverso la demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e con diverso impianto planimetrico, anche con la realizzazione di un edificio multipiano, delle ulteriori consistenze volumetriche realizzate in epoche successive. Per una parte di esse si conferma la preesistente destinazione d'uso commerciale, con negozi di vicinato a piano terra e per la restante parte si prevede la destinazione congressuale con l'inserimento di un centro convegni per la formazione professionale e attività complementari ai piani superiori. La volumetria di nuova costruzione è pari a 11.065,58 mc con una s.l.p. pari a 2.584,50 mq;
- la sistemazione delle aree scoperte e in particolare dell'area classificata come nFb nella quale è stata prevista la conservazione e la riqualificazione delle alberature e del verde esistente;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, pari a 1106,56 mq, calcolati ai sensi della L. 122/1989, collocati nell'area scoperta adiacente a viale J.F. Kennedy, ricadente nella zona nB della Variante Occidentale al PRG di Napoli;
- la monetizzazione, per mancanza di spazi all'interno dell'area di intervento, degli standard

urbanistici, relativi alla parte di nuova costruzione, di cui all'art.5 comma 2 del D.M. 1444/1968, calcolati considerando una s.l.p. di nuova costruzione pari a 2.584,5 mq, da cui risultano 2.067,60 mq.

In particolare il piano prevede le seguenti consistenze:

- 1) Piano terra: nove attività commerciali di vicinato per complessivi 2.409,58 mq;
- 2) Piani superiori: Centro Convegni per la Formazione Professionale (CCFP), in dettaglio:
 - Piano primo: Attività complementari al (CCFP) per 310,00 mq;
 - Piano Secondo: Aule Formazione per 458,00 mq;
 - Piano Terzo: Spazi per la ricettività per 458,00 mq;
 - Piano Quarto: Spazi per la ricettività e Aule multimediali per 218,00 mq.

L'area oggetto di intervento è suddivisa in due unità minime di intervento. La UMI 1 corrisponde alla parte dell'area di intervento ricadente in sottozona nFb individuata al N.C.E.U. sez. CHI foglio 21 particella 723 sub 5, la UMI 2 corrisponde invece alla parte ricadente in zona nB e che ospita l'impianto delle ex autorimesse, individuata al N.C.E.U. sez. CHI foglio 21 particella 69 sub 1.

- UMI 1. Sono previsti interventi di recupero e riqualificazione dell'area verde esistente, con riferimento alle caratteristiche del contesto di appartenenza. Le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, alla sistemazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'area verde, alla eventuale nuova sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e la predisposizione di un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dalla specifica normativa di settore interessata. Le utilizzazioni sono quelle a giardino di carattere ornamentale.
- UMI 2. Per tutti i fabbricati e le aree esterne sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo della porzione originaria del progetto Amicarelli e fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume per la parte di nuovo impianto. Le opere individuate come restauro e risanamento conservativo sono, in particolare, quelle volte alla conservazione e alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come consolidato nel corso del tempo e quelle volte all'adeguamento degli edifici; esse devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e tipologici, anche ove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili. In particolare, sono consentiti:
 - a) con riferimento al centrale corpo di fabbrica delle "ex autorimesse":
 - la conservazione dell'impianto organizzativo originario con aggregazione "a scalino" formata da manufatti cubici ognuno dei quali coperto da una volta a botte leggermente ribassata;
 - la conservazione dei materiali di finitura, forme e colori ovvero l'integrazione o la sostituzione con altri materiali non originari, ove non sia possibile la conservazione di quelli esistenti;
 - la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione;
 - b) con riferimento al corpo 9 sul lato ovest del lotto, la conservazione del porticato al piano terra privo di chiusure perimetrali;
 - c) con riferimento alle aree esterne:
 - la eventuale nuova sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e la predisposizione di un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dalla specifica normativa di settore;
 - lungo il perimetro a sud prospiciente il viale Kennedy, la realizzazione di una struttura costituita da travi e pilastri, priva di copertura che riprende il sedime e le altezze del recinto del progetto originario di Vittorio Amicarelli.Le trasformazioni fisiche consentite sono inoltre finalizzate all'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto originario del complesso edilizio.

5.3 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'intervento proposto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione in quanto da una parte utilizza le infrastrutture e le reti già esistenti e dall'altra prevede la monetizzazione delle opere di urbanizzazioni di cui all'art. 5 comma 2, del DM 1444/68.

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 vigente;

- conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente (variante generale al PRG, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004);
- conformità alle norme di settore.

6.1 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.

6.2 Conformità della proposta alla disciplina urbanistica vigente

L'area di intervento, come descritto precedentemente, interessa una superficie territoriale ampia 7.145 mq, di cui 3.090 mq, completamente liberi, ricadenti in sottozona nFb della Variante Occidentale al PRG e 4.055 mq ricadenti in zona nB, comprendenti l'impianto delle ex autorimesse Amicarelli. Tale netta distinzione della classificazione urbanistica delle superfici trova corrispondenza nelle modalità di attuazione del piano per cui ognuna delle due parti corrisponde ad una unità minima di intervento.

L'intera superficie ricade nell'ambito n.6 – Mostra, disciplinato dall'art. 28 delle NTA della Variante Occidentale, che recita:

"1. Il piano persegue l'obiettivo di recuperare l'unitarietà del sistema insediativo Mostra - Nato da destinare prioritariamente a sede delle più rilevanti funzioni urbane dei quartieri occidentali di Napoli in campo istituzionale, rappresentativo e culturale. Per l'ambito Mostra si confermano, inoltre, le funzioni:

- espositiva - congressuale;
- ricreativa, rappresentata dal sistema degli spazi aperti, costituito dalle preesistenze archeologiche e vegetali, dagli spazi degradati da recuperare nel rispetto dell'impianto originario e delle aree attualmente impegnate dal parco divertimenti e dallo zoo. Per l'integrazione con i quartieri circostanti, è previsto il ripristino dell'ingresso nord (arena flegrea).

2. Il piano si attua nel rispetto della disciplina delle zone e sottozone nAb, nB, nFa, nFb in esso comprese.

3. L'intero ambito è assoggettato a piano urbanistico esecutivo, con obbligo di prevedere la conservazione dell'impianto esistente e dei manufatti originari."

Per quanto concerne la sottozona nFb, corrispondente alla UMI 1, essa è disciplinata dall'art.18 della Variante Occidentale al PRG, in particolare il comma 3 prevede, quali utilizzazioni compatibili:

- attrezzature per l'istruzione superiore;
- attrezzature universitarie e per la ricerca;
- attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale quali poliambulatori, day-hospital, strutture ospedaliere;
- attrezzature per lo sport da competizione;
- attrezzature culturali a carattere urbano e territoriale: strutture museali, biblioteche specialistiche, attrezzature per lo spettacolo;
- attrezzature espositive.

La proposta di piano in oggetto, pur inserendo nel perimetro dell'area di intervento la parte ricadente in sottozona nFb, non prevede opere in tale area se non il recupero e la riqualificazione delle alberature e del verde esistente, così come dettagliato dall'art.11 delle NTA, al fine di restituire dignità ad un'area verde degradata posta in un ambito di particolare importanza storica e monumentale, valorizzando al contempo l'attiguo complesso delle ex officine Amicarelli. Tale recupero del verde non si pone in contrasto dunque con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e si attua in accordo con quanto prescritto dal Servizio competente e dalla competente Soprintendenza, visti i sovraordinati vincoli gravanti sugli immobili interessati.

Per quanto riguarda la zona nB, corrispondente alla UMI 2, essa è disciplinata dall'art. 8 della Variante Occidentale al PRG che al comma 3 recita: *"Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. Dette parti sono contestualmente individuate quali zone di recupero ai sensi del titolo IV art.27 della L 457/78 e sottoposte a piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della medesima. Nelle parti così definite gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della predetta legge si attuano nei limiti massimi previsti dalla disciplina dei singoli ambiti."*

Il comma 6 prevede inoltre, quali utilizzazioni compatibili:

- abitazioni ordinarie
- abitazioni specialistiche
- abitazioni collettive
- attrezzature tecnologiche
- attività ricettive
- attività direzionali o terziarie
- strutture per l'istruzione a scala di quartiere
- strutture di interesse comune in scala di quartiere
- strutture per il verde e lo sport a scala di quartiere
- strutture per la mobilità a scala di quartiere
- manifatture, a condizione che le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative

all'emissione di inquinanti atmosferici, idrici e acustici, dettate da ogni pertinente normativa e limitate ad artigianato di produzione di beni connessi con le abitazioni e ad artigianato di servizio

- commercio al dettaglio
- strutture associative.

Riguardo alle mutazioni delle destinazioni d'uso il comma 7 prevede invece:

- è ammessa la modifica a favore di residenze e attività ricettive, a meno di casi specifici di interesse pubblico e sempre che sia assicurata la dotazione di parcheggi pertinenziali;
- non sono consentiti mutamenti della utilizzazione che comportino la presenza di attività terziarie di carattere privato con oltre 40 addetti;
- non è consentita la modifica ad altre destinazioni dei parcheggi pertinenziali.

La proposta di piano in oggetto prevede da una parte, la conservazione e il restauro dei manufatti originari delle Autorimesse realizzate nel 1940, conservando per essi l'attuale destinazione commerciale, con negozi di vicinato, dall'altra la riconfigurazione, attraverso la demolizione e ricostruzione a parità di volumetria (11.065,58 mc rimodulati) e con diversa sagoma e impianto planimetrico, delle ulteriori consistenze volumetriche realizzate in epoche successive. Per una parte delle volumetrie rimodulate, attraverso anche la realizzazione di un edificio multipiano, si conferma la preesistente destinazione d'uso commerciale, con negozi di vicinato a piano terra, per la restante parte si prevede la destinazione congressuale con l'inserimento di un centro convegni per la formazione professionale e attività complementari ai piani superiori. I parcheggi pertinenziali saranno invece localizzati nell'area scoperta lungo viale Kennedy nel rispetto dell'impianto originario dell'Amicarelli.

Le tipologie d'intervento e le destinazioni d'uso proposte risultano dunque conformi a quanto previsto dal combinato disposto tra la normativa d'ambito e quella di zona.

Nei successivi paragrafi si riportano le informazioni di maggior dettaglio relative alla conformità della proposta di PUA.

6.3 Verifica del dimensionamento del piano

Così come già specificato nel paragrafo precedente, il piano di recupero in oggetto interessa una superficie territoriale, corrispondente alla superficie fondiaria, pari a 7.145 mq.

La volumetria esistente è pari a 17.251 mc, di questa si prevede il restauro e la conservazione di 6.185,12 mc e la demolizione e ricostruzione della restante parte pari a 11.065,58 mc.

La superficie coperta esistente è pari 3.485,87 mq, quella di progetto è 2.729,58 mq.

La s.l.p. esistente è pari a 3.435,87 mq mentre quella di progetto è pari a 3.853,58 mq, di cui 2.584,5 mq di nuova costruzione. Della s.l.p. totale, 2.409,58 mq saranno destinati ad accogliere attività commerciali prevedendo 9 esercizi di vicinato, ciascuno con una superficie di vendita non superiore a 250 mq, così come prescritto dall'art.23 comma 1 lett. e della L.R. Campania 21 aprile 2020 n.7.

La superficie di progetto destinata ai parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/1989, misura 1.106,56 mq.

La superficie calcolata da destinare a standard, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68, misura 2.067,60 mq, di cui il 50% parcheggio e 50% verde attrezzato.

PUA viale Kennedy		<i>stato attuale</i>		<i>progetto</i>	
A	Sup .Fondiarìa (lotto di proprietà)	mq	7.145,00	mq	7.145,00
B	Superficie Zona nB	mq	4.055,00	mq	4.055,00
C	Superficie Zona nFB	mq	3.090,00	mq	3.090,00
D	Superficie Coperta Esistente	mq	3.435,87	mq	2.729,58
F	Altezza MAX Volumi	ml	6,70	ml	17,90
G	Volumetria Esistente	mc	17.251,00	mc	17.250,70
H	Superficie Commerciale ESISTENTE (SLP)	mq	3.435,87		
I	Superficie Commerciale PROGETTO Edificio B (SLP)				2.066,58
L	Superficie Commerciale PROGETTO Edificio A (SLP)				343,00
M	Superficie Commerciale TOTALE Edificio A+B (SLP)	mq		mq	2.409,58
N	Volume RESTAURO Edificio B (commercio)	mc		mc	4.778,82
O	Volume NUOVA EDIFICAZIONE Edificio B (commercio)			mc	5.029,98
P	Volume RESTAURO Edificio A (commercio)	mc		mc	1.406,30
	Spazio porticato Edificio A - Piano terra (310 mq)			mq	186 (60%)
Q	Sup NUOVA EDIFICAZIONE Edificio A (SLP) Centro	mq	-	mq	1.444,00
	Convegni per la Formazione Professionale				
	Spazio porticato Edificio A - Piano primo (145 mq)			mq	87 (60%)
R	Volume NUOVA EDIFICAZIONE Edificio A (Centro Conv. F. P.)			mc	6.035,60
	Totale RESTAURO Edificio A+B (N+P)				6.185,12
	Totale NUOVA EDIFICAZIONE Edificio A+B (O+Q+R)				11.065,58
S	Superficie TOTALE (SLP)	mq	3.435,87	mq	3.853,58
T	Volumetria TOTALE commercio Edificio A+B (N+O+P)	mc	-	mc	11.215,10
V	Volumetria TOTALE Centro Con. Formazione Profess (R)	mc	-	mc	6.035,60
Z	Volumetria TOTALE di PUA	mc	-	mc	17.250,70

6.4 Standard urbanistici

Il fabbisogno degli standard urbanistici del presente Piano Urbanistico Attuativo, considerate le destinazioni d'uso previste, è regolato dall'art. 5 comma 2, del DM 1444/68 per cui "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi". Ne deriva quindi il seguente fabbisogno complessivo:

Superficie Lorda di progetto di nuova costruzione: 2.584,5 mq

Standard Urb. Art. 5 D.M. 1444/68 = 80% di 2.584,5 mq = 2.067,60 mq di cui:

50% Verde attrezzato = 1.033,8 mq

50% Parcheggio = 1.033,8 mq

In considerazione della particolare geometria dell'area di intervento e della peculiare necessità di conservazione e tutela degli immobili interessati, il Proponente soddisferà il fabbisogno delle superfici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/69 con la monetizzazione dell'intera superficie da destinare a standard.

6.5 Verifica del calcolo del valore della monetizzazione degli standard urbanistici

L'importo totale della monetizzazione, la cui corresponsione avverrà secondo quanto stabilito nel relativo paragrafo della concezione, è dato dalla somma degli importi così calcolati:

a) valore di acquisizione delle aree dovute, valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente Agenzia delle Entrate, stimato dal Proponente in 233.638,80 € (113,00 €/Mq);

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Via Diocleziano n.330, 80124 Napoli - tel. (+39) 081 7957903

14 di 18

b) costo parametrico della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i parametri economici di cui alla tab b) allegata alla disposizione dirigenziale n. 8 del 19.12.2019 aggiornata all'indice Istat luglio 2022.

Tipologia delle urbanizzazioni	Costo parametrico unitario rivalutato	Superfici	Costo parametrico aggiornato a luglio 2022
Parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoi	163,88 €/mq	1.033,8	169.419,14
Parcheggi a raso	175,60 €/mq	1.033,8	181.535,28
Totale		2.067,60	350.954,42

L'importo totale della monetizzazione è pari dunque a 584.593,22 € (350.954,42 € + 233.638,80 €). Nelle fasi successive sarà necessario adeguare i costi parametrici delle opere di urbanizzazione con i relativi indici ISTAT aggiornati.

6.6 Conformità alle norme sui parcheggi pertinenziali

La proposta di Piano di Recupero in oggetto prevede la realizzazione di 1.106,56 mq di parcheggi pertinenziali a raso, ai sensi della Legge 122/89 che prevede parcheggi nella misura di almeno 1 mq/10 mc. Nel caso di specie la volumetria complessiva di nuova costruzione è pari a 11.065,58 mc da cui la superficie minima da destinare a parcheggi pari a 1.106,56 mq.

6.7 Verifica degli aspetti progettuali con riferimento alle normative di settore

I pareri acquisiti sulla proposta di PUA nella Conferenza dei Servizi sono tutti allegati alla relazione finale prodotta dal responsabile del procedimento **(All. n. 20)**.

I risultati dei lavori sono confluiti nella Determinazione dirigenziale n. 3 del 25/03/2022, con cui si è adottato il provvedimento di "determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza" di cui al comma 5 dell'art. 14 bis della legge 241/90, allegata alla presente relazione **(All. n. 21)**.

In merito al progetto del verde, con nota PG/2021/830249 del 17/11/2021, il Servizio Verde della città, prendendo atto della consistenza arborea rilevata e di quanto riportato nella relazione agronomica elaborata, non riscontra motivazioni ostative alla previste opere a verde e fornisce alcune prescrizioni da recepire nella fase attuativa dell'intervento.

In merito agli aspetti ambientali, con nota PG/2021/922821 del 23/12/2021, il Servizio Controlli ambientali e attuazione PAES rappresenta che:

"Per quanto concerne gli aspetti in materia di contenimento dei consumi energetici in edilizia e promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- che l'impianto fotovoltaico, anche se non indicato in tutti gli elaborati, sia effettivamente installato e secondo quanto descritto nella tavola PC_IMP B 17 e nelle relazioni tecniche ex Legge 10;

- che siano rispettate tutte le prescrizioni di cui al paragrafo 3.3, punto 4, lettera b dell'Allegato 1 al decreto ministeriale del 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", sia con riferimento alle pareti verticali opache (tranne quelle comprese nel quadrante nord-ovest/nord/nord-est) che alle pareti opache orizzontali e inclinate.

Relativamente alla verifica del rispetto dei requisiti acustici passivi, si esprime parere favorevole limitatamente alla conformità dei requisiti acustici passivi di progetto. Si fa obbligo di rispettare le specifiche tecniche previste nella suddetta relazione tecnica al fine di limitare le emissioni acustiche degli impianti, l'isolamento acustico degli ambienti, e a fine lavori di presentare documentazione di collaudo dei requisiti acustici passivi."

In merito agli aspetti viabilistici, con nota PG/2022/35899 del 18/01/2022, il Servizio Viabilità e traffico, nell'ambito della conferenza di servizi, ad esito dell'esame della documentazione integrativa trasmessa dal proponente, rilevava delle criticità in alcuni elaborati progettuali e pertanto rinviava allo scrivente "Servizio/RdP qualsiasi valutazione circa l'approvabilità o meno del progetto in tale fase in assenza di risoluzione, da parte del progettista, delle incertezze e criticità rilevate".

Il superamento di tali criticità dunque veniva posto come prescrizione alla conclusione positiva della conferenza, da recepire, visto anche il valore di permesso di costruire del piano, nella documentazione finale propedeuticamente all'adozione della proposta di PUA. A tal fine, con nota PG/2022/391985 del 19/05/2022 **(All. n. 23)** il Proponente trasmetteva atti integrativi che venivano trasmessi, ai fini dell'acquisizione del parere di competenza, con nota PG/2022/424079 del 31/05/2022 **(All. n. 25)** al

Servizio Viabilità e Traffico. Con nota PG/2022/511302 del 04/07/2022 (**All. n. 26**) perveniva il parere favorevole del Servizio anzidetto in cui, prendendo atto di quanto riportato nell'elaborato specialistico trasmesso, rappresentava il superamento delle criticità precedentemente rilevate. Rilevava inoltre che *"Per quanto concerne l'aspetto della sottrazione di stalli di sosta a pagamento (...) si suggerisce di attuare, in maniera concreta e definitiva, la proposta generica avanzata dal progettista "Potrebbe essere valutata la collocazione delle aree di sosta a pagamento in Via Barbagallo lungo la carreggiata sinistra"*. Tale ultima questione, relativa alla modifica degli stalli di sosta a pagamento lungo viale J.F. Kennedy per l'apertura di nuovi passi carrabili di accesso all'area di intervento, dovrà essere autorizzata, nelle fasi successive, dagli uffici competenti.

In merito agli aspetti tecnici relativi allo smaltimento delle acque, con nota PG/2022/43669 del 20/01/2022 il Servizio Ciclo integrato delle acque esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento proposto con le seguenti prescrizioni:

"- le immissioni in fogna pubblica dovranno essere realizzate in maniera tale da non arrecare disturbo al flusso principale;

- le immissioni in fogna dovranno avvenire entro il terzo superiore dello speco.

In linea generale, si prescrive il rispetto del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii."

In merito agli aspetti della sicurezza idrogeologica, con nota PG/2021/930792 del 28/12/2021 il Servizio Difesa idrogeologica del territorio, fornendo alcuni dati relativi agli aspetti idrogeologici dell'area di intervento, *"(...) per quanto di competenza e limitatamente ai vincoli idrogeologici di cui agli allegati al Prg vigente e ai tematismi di rischio di cui al vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, fatti salvi i diritti e le competenze di terzi,"* prescrive quanto segue:

"- Andranno predisposte opportune opere provvisorie al fine di garantire la sicurezza statica della struttura nonché degli immobili e dei sedimi adiacenti;

- In considerazione della presenza della falda a profondità media stagionale inferiore a 15 m, e considerato che nell'elaborato geotecnico non sono indicate le caratteristiche dei fusi granulometrici dei terreni di fondazione, andranno eseguite le verifiche nei confronti del rischio "liquefazione" in condizioni sismiche, come previsto al 87.11.3.4 delle NTC 2018;

- Le variazioni dello stato tensionale indotte dalla realizzazione delle opere andranno contenute all'interno del sito e, comunque, entro i limiti normativi;

- Gli abbattimenti di edifici andranno opportunamente accompagnati da un programma di monitoraggio. Tali attività andranno eseguite durante la realizzazione dell'opera e dovrà protrarsi per un opportuno periodo di tempo, durante l'esercizio della stessa."

Per quanto attiene gli aspetti edilizi, con note PG/2022/48933 del 21/01/2022 e PG/2022/60273 del 26/01/2022 il Servizio Sportello unico edilizia, nell'ambito della conferenza di servizi, esprimeva parere favorevole a condizione che venissero superate alcune criticità rilevate dall'analisi degli elaborati progettuali. Tali criticità riguardavano diversi aspetti della proposta di piano quali la legittimità dello stato attuale dell'immobile così come rappresentato, la classificazione degli interventi da realizzare, quanto riportato in alcuni articoli delle NTA di piano relativi, in particolare, all'attuazione del piano, alla definizione d'intervento, alle destinazioni d'uso e alla disciplina d'intervento. Sempre con riferimento alle NTA il Servizio SUE rilevava alcune criticità riguardanti le altezze e le distanze riportate e anche relativamente agli spazi di parcheggio e al porticato dell'edificio A.

Il superamento di tali criticità veniva quindi posto come prescrizione alla conclusione positiva della conferenza, da recepire, visto anche il valore di permesso di costruire del piano, nella documentazione finale propedeuticamente all'adozione della proposta di PUA. A tal fine, con nota PG/2022/391985 del 19/05/2022 (**All. n. 23**) il Proponente trasmetteva atti integrativi che venivano trasmessi, ai fini dell'acquisizione del parere di competenza, con nota PG/2022/424571 del 31/05/2022 (**All. n. 24**) al Servizio Sportello unico edilizia. Successivamente, gli elaborati di piano revisionati, integrativi e sostitutivi, venivano trasmessi dal progettista con note PG/2023/154284 del 22/02/2023 (**All. n. 31**) e PG/2023/157429 del 23/02/2023 (**All. n. 32**). Tali ultime integrazioni con nota PG/2023/170808 del 28/02/2023 (**All. n. 33**) venivano trasmesse al Servizio Sportello Unico Edilizia che, con nota PG/2023/241662 del 20/03/2023 (**All. n. 34**) ha confermato il parere favorevole già espresso con nota PG/2022/60273 del 26/01/2022 in quanto le criticità precedentemente rilevate sono state superate.

Relativamente agli aspetti legati alla mobilità, con nota PG/2021/930812 del 28/12/2021 il Servizio Pianificazione Strategica della Mobilità e PUMS rappresenta che dal confronto con gli strumenti di pianificazione trasporti, *"anche in considerazione delle destinazioni previste e delle dimensioni del lotto interessato, non si rilevano motivi ostativi in ordine alla realizzazione del piano in oggetto."*

Relativamente agli aspetti legati all'accessibilità, con nota PG/2022/122321 del 16/02/2022 il Servizio Sviluppo della Mobilità Sostenibile ha espresso *"nulla osta all'intervento di che trattasi"*.

Relativamente agli aspetti di competenza della Municipalità, con nota PG/2021/871336 del 03/12/2021 la Municipalità 10 – Bagnoli – Fuorigrotta – U.O. Attività tecniche rappresenta che in riferimento al PUA in oggetto e alla viabilità di pertinenza municipale non ha nulla da osservare;

In merito alla mancata acquisizione del parere richiesto all'Asl Napoli 1 - Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e sanità pubblica, si riporta stralcio del comma 4 dell'art. 14 bis della Legge 241/90: "*(...) la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito.*"

Relativamente alla dichiarazione di interesse culturale (**All. n. 2**) di cui all'art.10, comma 3, lettera a) del D.Lgs 42/2004 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Campania relativa agli immobili oggetto di intervento e all'interesse archeologico dell'area di intervento, con nota PG/2021/774711 del 26/10/2021 (**All. n. 15**) si trasmetteva, ai sensi dell'art.21 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 la documentazione della proposta definitiva alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli che, con nota PG/2022/210315 del 17/03/2022 (**All. n. 16**), autorizzava l'esecuzione delle opere di cui trattasi, subordinando l'efficacia dell'autorizzazione alla piena osservanza di alcune prescrizioni. Nella stessa nota veniva specificato inoltre che "il presente parere riguarda il progetto definitivo (...) e che il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere trasmesso a questa Soprintendenza e sottoposto ad autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.lgs 42/2004".

Per quanto riguarda gli aspetti relativi all'attività commerciale, con particolare riferimento agli esercizi di vicinato previsti, con nota PG/2022/719501 del 06/10/2022 (**All. n. 29**) veniva richiesto, senza esito, il parere di competenza al Servizio Sportello Unico Attività Produttive. Premettendo che preliminarmente è stato verificato quanto definito dall'art.23 comma 1 lett. e della L.R. Campania 21 aprile 2020 n.7, si specifica che tutte le attività da insediare dovranno essere, nelle fasi successive, oggetto di autorizzazione da parte degli uffici competenti.

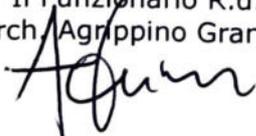
Con PG/2023/338337 del 20/04/2023 (**All. n. 36**) è stato inoltre acquisito, ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e art. 15 L.R. Campania n. 9/83, il parere favorevole (prot. n. 2023.0208917 del 20/04/2023) della Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione civile – U.O.D. Genio Civile di Napoli – Presidio Protezione Civile, in cui si specifica che "*(...) lo studio geologico è conforme alla normativa vigente, la relazione è corredata da disegni e carte, illustra le metodologie utilizzate e commentato i risultati ottenuti mediante indagini in sito ed in laboratorio e dà una visione abbastanza chiara delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeomorfologiche e sismiche dell'area studiata*".

Relativamente alle prescrizioni e osservazioni riportate nei pareri dei Servizi ed Enti competenti di cui sopra, ad esclusione di quelle relative alla fase attuativa dell'intervento proposto, visti gli elaborati revisionati e integrativi trasmessi dal Proponente e i pareri favorevoli acquisiti dal Servizio Sportello Unico Edilizia e dal Servizio Viabilità e Traffico, si intendono recepite così come prescritto dalla Determinazione dirigenziale n. 3 del 25/03/2022 (**All. n. 21**), considerato anche il valore di permesso di costruire del piano in oggetto.

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 Piano di Recupero presentato, con le osservazioni e prescrizioni riportate sinteticamente in relazione e contenute nei pareri che qui si intendono integralmente riportati e trascritti.

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



Il Dirigente
(Arch. Andrea Ceudech)



ALLEGATI ALLA RELAZIONE ISTRUTTORIA

All. n. 1	Nota PG/2019/605685 del 11/07/2019
All. n. 2	Decreto n.276 del 10/01/2017 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
All. n. 3	Nota PG/2019/641307 del 24/07/2019
All. n. 4	Nota PG/2019/721075 del 04/09/2019
All. n. 5	Nota PG/2019/769725 del 24/09/2019
All. n. 6	Nota PG/2019/897474 del 07/11/2019
All. n. 7	Nota PG/2019/1009156 del 13/12/2019
All. n. 8	Nota PG/2019/1016076 del 17/12/2019
All. n. 9	Nota PG/2020/27662 del 13/01/2020
All. n. 10	Nota PG/2020/293949 del 27/04/2020
All. n. 11	Nota PG/2020/333670 del 13/05/2020
All. n. 12	Nota PG/2020/362642 del 22/05/2020
All. n. 13	Nota PG/2020/378194 del 28/05/2020
All. n. 14	Nota PG/2021/583064 del 29/07/2021
All. n. 15	Nota PG/2021/774711 del 26/10/2021
All. n. 16	Nota PG/2022/210315 del 17/03/2022
All. n. 17	Nota PG/2021/764960 del 22/10/2021
All. n. 18	Nota PG/2021/798158 del 05/11/2021
All. n. 19	Nota PG/2021/830099 del 17/11/2021
All. n. 20	Nota PG/2022/236591 del 25/03/2022
All. n. 21	Determinazione dirigenziale n. 3 del 25/03/2022
All. n. 22	Nota PG/2022/342967 del 03/05/2022
All. n. 23	Nota PG/2022/391985 del 19/05/2022
All. n. 24	Nota PG/2022/424571 del 31/05/2022
All. n. 25	Nota PG/2022/424079 del 31/05/2022
All. n. 26	Nota PG/2022/511302 del 04/07/2022
All. n. 27	Nota PG/2022/714336 del 05/10/2022
All. n. 28	Nota PG/2022/719559 del 06/10/2022
All. n. 29	Nota PG/2022/719501 del 06/10/2022
All. n. 30	Nota PG/2023/20442 del 10/01/2023
All. n. 31	Nota PG/2023/154284 del 22/02/2023
All. n. 32	Nota PG/2023/157429 del 23/02/2023
All. n. 33	Nota PG/2023/170808 del 28/02/2023
All. n. 34	Nota PG/2023/241662 del 20/03/2023
All. n. 35	Nota PG/2023/254402 del 23/03/2023
All. n. 36	Nota PG/2023/338337 del 20/04/2023
All. n. 37	Nota PG/2023/288800 del 04/04/2023
All. n. 38	Nota PG/2023/291603 del 04/04/2023
All. n. 39	Nota PG/2023/449688 del 30/05/2023
All. n. 40	Nota PG/2023/472059 del 07/06/2023