



Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2025/63914

del 22/01/2025

Alla Città Metropolitana di Napoli
 Area Pianificazione strategica
 Direzione Pianificazione territoriale
 Pec: cittametropolitana.na@pec.it

p.c.:

Al Vicesindaco

All'Assessore al Bilancio

Al Direttore Generale

Al Servizio Tutela e regolarizzazione del patrimonio

Oggetto: Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A. - **richiesta parere di competenza.**

In riferimento alla variante alla vigente disciplina urbanistica in oggetto si premette quanto segue. Con la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 è avvenuta la "Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A.", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011".

Con la stessa Delibera è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica della variante urbanistica in argomento, ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.

Successivamente la Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03/10/2024 completa degli allegati è stata pubblicata sul sito istituzionale del comune all'indirizzo www.comune.napoli.it/urbana dal 08/10/2024 formnendo indicazioni per richiedere informazioni o chiarimenti.

Nel rispetto del Regolamento regionale n. 5/2011 art.7 - partecipazione al procedimento di formazione dei piani e delle loro varianti, la suddetta Delibera è stata pubblicata, completa degli allegati, all'Albo pretorio dell'Ente in data 08/10/2024 e fino al 23/10/2024 e che durante il periodo di pubblicazione del Documento Strategico sul sito istituzionale del Comune non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata adottata, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto

2011, la suddetta variante alla vigente disciplina urbanistica.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, la Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04/11/2024 è stata pubblicata sul BURC n. 80 del 25.11.2024, nonché all'Albo Pretorio del Comune di Napoli e sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla presente variante completa degli allegati.

La variante, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del Regolamento n. 5/2011 è stata depositata per trenta giorni decorrenti dal 25 novembre 2024, per il recepimento di eventuali osservazioni, presso la Segreteria della Giunta e presso il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa, nonché in modalità digitale sul sito web del Comune di Napoli nella sezione Urbana dedicata alla variante.

Con la delibera n. 10 del 16/01/2025, la Giunta Comunale ha preso atto dell'assenza di osservazioni e della conseguente non necessità di procedere alle controdeduzioni.

Ciò premesso si richiede, come previsto dal comma 4 dell'art. 3 e dal comma 2 dell'art. 4 del Regolamento regionale n. 5/2011, di esprimere la coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate da codesto Ente al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante alla vigente disciplina urbanistica in argomento.

Si precisa che tutti gli atti relativi alla variante urbanistica in oggetto - delibere di Giunta Comunale complete dei relativi allegati n. 407 del 03/10/2024 relativa al documento strategico, n. 466 del 04/11/2024 di adozione della variante, n. 10 del 16/01/2025 di presa d'atto di assenza di osservazioni - sono scaricabili dalla sezione dedicata del sito web istituzionale al seguente link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/52506>

Al fine di chiarire i contenuti la variante urbanistica si comunica quanto segue.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 veniva approvata la delibera di Giunta di proposta al Consiglio n. 437 del 24/11/2023 con la quale, in attuazione agli impegni del Patto per Napoli, veniva approvata l'operazione di conferimento di beni immobili al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., nonché l'operazione di alienazione ad altri fondi gestiti dalla Invimit Sgr S.p.A., la cui attuazione avverrà sulla base degli indirizzi che saranno dettati dalla Giunta. Nella delibera di Consiglio n. 97 del 30/11/2023 sono individuati due elenchi di immobili di cui il primo è relativo ad immobili conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70 %, e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346;
- Deposito ANM, via Posillipo 165;
- Villa Cava, via Marechiaro 93;
- Galleria Principe di Napoli I – V;
- Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca 35;
- Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12.

Il secondo gruppo viene interamente ceduto ad altri fondi gestiti da Invimit e comprende tre caserme (Piazza Tafuri Giovanni Bernardino; Via della Villa Romana; Via Commissario Ammaturo) che vengono interamente cedute ad Invimit, secondo un piano generale dello Stato di recupero e valorizzazione degli immobili destinati a servizio pubblico. Tale secondo gruppo non risulta interessato dalla variante urbanistica in argomento in quanto gli immobili proseguiranno a svolgere le loro attuali funzioni.

La finalità della variante urbanistica, che si configura come applicazione diretta della delibera Consiliare n. 97 del 30/11/2023, è quella di assicurare, laddove necessario, una disciplina urbanistica favorevole alle modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.p.A., fermo restando le necessarie condizioni normative affinché gli interventi risultino coerenti con le caratteristiche degli immobili. Ciò al fine di valorizzare, mediante opportune modifiche delle destinazioni d'uso, gli immobili oggetto del conferimento al Fondo Comparto "Napoli", per il quale il Comune resterà comunque quotista di maggioranza al 70%.

In tal senso, i contenuti della variante urbanistica in sintesi sono:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;

- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per “parcheggi”;
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Conseguentemente, le modifiche suddette si concretizzano nelle variazioni di alcuni fogli della Tavola 8 – Specificazioni della vigente Variante generale come di seguito specificato:

- foglio n. 7 – inserimento retino reperito parcheggi per il deposito ANM Garittone per una superficie pari a 5.600 mq;
- foglio n. 14 – eliminazione retini esistenti, reperiti e integrate per la Galleria Principe; eliminazione retino attrezzatura reperita per Palazzo Cavalcanti; inserimento retino attrezzatura esistente per la Stazione di Montesanto (EAV e Funicolare); inserimento retino attrezzatura reperita per il centro diurno (superficie di 1.300 mq) e gli spazi culturali (superficie di 1.100 mq) relativi all’Accordo di Programma dell’Ospedale di Santa Maria degli Incurabili; inserimento del pallino relativo alla attrezzatura integrata esistente nella porzione del compendio di via Egiziaca a Pizzofalcone ricadente in Tavola 8;
- foglio n. 20 – eliminazione retino grafico di attrezzatura esistente relativo al deposito ANM di Posillipo; sostituzione del retino di istruzione superiore esistente per l’ex Istituto Cavalcanti per una superficie pari a 6.100 mq con quello di attrezzatura individuata di interesse comune.

Parimenti, il dimensionamento delle attrezzature di quartiere viene modificato per i quartieri interessati nelle tabelle riportate nella Relazione di variante allegata alla delibera di Giunta di adozione n. 466 del 04/11/2024.

E’ utile sottolineare che in sostanza la variante modifica le previsioni inerenti alcune attrezzature di quartiere come sopra indicato, ma non individua nuove ulteriori aree da destinare a standard, bensì effettua la registrazione di interventi già approvati non precedentemente ricompresi nel dimensionamento della Variante generale che risultano mere “precisazioni” che aggiornano la contabilità urbanistica del piano e gli elaborati grafici della Tavola 8 – Specificazioni.

Inoltre la variante non determina nuovi carichi insediativi, né modifiche delle norme tecniche della Variante generale e si esplicita in modifiche grafiche dei fogli nn. 7, 14, 20 della Tavola 8 – Specificazioni e nell’aggiornamento delle relative tabelle di calcolo degli standard.

In ogni caso, a seguito della variante urbanistica nel dimensionamento complessivo della Variante generale si avrà un aumento complessivo di aree da standard ai sensi del DI 1444/1968 pari a circa 7.000 mq.

Si resta in attesa di un cortese riscontro, restando a disposizione per ogni utile approfondimento.

Sottoscritta digitalmente dal dirigente

arch. Andrea Ceudech

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente nota è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005.



Città Metropolitana di Napoli
AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA
Direzione Pianificazione Territoriale

Città Metropolitana

di Napoli

Al Comune di Napoli
Area Urbanistica Servizio pianificazione urbanistica generale e attuativa
urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it
protocollo@pec.comune.napoli.it

Oggetto: Comune di Napoli - Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - Richiesta verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 3 comma 4 del Regolamento n. 5/2011. Trasmissione determinazione dirigenziale e relazione istruttoria.

In riferimento all'oggetto, si trasmette in allegato la determinazione dirigenziale n. 1605 del 19-02-2025 e la Relazione istruttoria prot. n. 30957 del 19-02-2025.

Il Dirigente

Ing. Pasquale Gaudino

(firmato digitalmente)



Città Metropolitana di Napoli
Area Pianificazione Strategica
Direzione Pianificazione Territoriale

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Comune di Napoli - Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - Richiesta verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 3 comma 4 del Regolamento n. 5/2011.

Il Dirigente: Ing. Pasquale Gaudino.

Visto l'art.1, comma 16, della legge 56/2014, che stabilisce che dal 1° gennaio 2015 le Città Metropolitane subentrano alle Province omonime e succedono ad esse in tutti i rapporti attivi e passivi e ne esercitano le funzioni;

Visto l'art. 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza) del D Lgs. n. 267/2000 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Vista la Legge Regionale del 22 dicembre 2004 n.16 recante "Norme sul Governo del Territorio" e ss. mm. E ii.;

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 di approvazione del "Regolamento di Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania " e relativa Circolare esplicativa prot. n°331337 del 15.04.2010;

Visto l'articolo 3, comma 4 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio" del 4 agosto 2011, n.5 in base al quale la Provincia emette una dichiarazione di coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale sui PUC sulle Varianti ai PUC e PRG trasmessi dai Comuni;

Vista la Delibera di Giunta Provinciale n.35 del 28/02/2014 la Provincia avente ad oggetto: "Indirizzi operativi in ordine ai criteri e modalità riguardanti progetti di opere pubbliche in variante alla strumentazione urbanistica comunale generale vigente ai sensi dell'art. 19– D.P.R. 327/2001, e succ. mm. e ii. in combinato disposto con il Regolamento Regionale di Attuazione per il Governo del Territorio n.5/2011";

Vista la deliberazione n.25 del 29/01/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Piano territoriale di Coordinamento - Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica – Studio di Incidenza. Adozione", pubblicata il 3/02/2016, immediatamente eseguibile;

Vista la deliberazione n.75 del 29/04/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Ulteriori disposizioni integrative e correttive della deliberazione sindacale n.25 del 29/01/2016";

Vista la deliberazione n. 258 del 30/10/2019 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Avvio del procedimento preordinato alla formazione del Piano Territoriale Metropolitano. Quadro integrativo delle linee informatrici della proposta di PTC di cui alle delibere sindacali nn. 25 e 75/2016;

Vista la deliberazione n. 78 del 02/07/2020 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Project charter - Linee di indirizzo per la redazione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM)";

Visto il Decreto Sindacale n. 410 del 01-10-2024 con il quale è stato conferito l'incarico di Coordinatore dell'Area Pianificazione Strategica – Direzione Pianificazione Territoriale all'ing. Pasquale Gaudino, per il quale non sussistono cause di incompatibilità ovvero conflitti di interesse, ai sensi della normativa vigente, in relazione al presente provvedimento.

Premesso che

Con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 12378 del 23.01.2025, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell'art. 3 comma 4 del RR. n.

5/2011, in riferimento alla “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A”;

La suddetta nota è stata assegnata tramite procedura folium per l’istruttoria della pratica in oggetto, al funzionario arch. Carla Casolaro, che con nota prot. r.u. n. 30957 del 19-02-2025 allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale relazionano quanto segue:

Con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 12378 del 23.01.2025, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell’art. 3 comma 4 del RR. n. 5/2011, in riferimento alla “Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A”, indicando il link al quale accedere per acquisire e visionare la documentazione relativa alla proposta di variante urbanistica e precisamente:

- a) Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03.10.2024 di “*Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Srg S.P.A., ai sensi dell’art. 2 del Regolamento di attuazione epr il governo del Territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011. 2) Dichiarazione di esclusione dalla procedura di VAS della variante urbanistica ai sensi dell’art. 2 commi 5 lett. E e 7 del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania approvato con DPGRC n. 19 del 18/12/2009;*
- b) Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04.11.2024 avente ad oggetto: “*ADOZIONE , ai sensi dell’art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l’operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Srg S.P.A. ”;*
- c) estratto del BURC n. 80 del 25.11.2024 recante AVVISO di deposito della Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone.
- d) Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 16.01.2025 di “*Presa atto dell’assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466 del 04.11.2024... ”*
- e) **ELABORATI:**

1050L_011_002 RELAZIONE

1050L_011_003 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 7

1050L_011_004 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 14

1050L_011_005 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 20

Dall’esame di tutta la documentazione trasmessa si prende atto che:

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2022, in attuazione agli impegni assunti per il Patto per Napoli, il Comune di Napoli ha approvato l’operazione di conferimento al Fondo Comparto “Napoli” del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A.;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo, contenente immobili, alcuni dei quali oggetto della proposta di variante in esame, conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70% e comprende i seguenti immobili:

- Palazzo Cavalcanti in via Toledo;
 - Deposito ANM in via Posillipo;
 - Villa Cava, via Marechiaro;
 - Galleria Principe di Napoli;
 - Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca;
 - Deposito ANM Garittone.
- In ottemperanza della delibera di Consiglio Comunale n. 97/2023, la Giunta comunale con delibera n. 407 del 03.10.2024 ha approvato il Documento Strategico con cui ha definito i contenuti della variante urbanistica finalizzata ad assicurare le modifiche alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo I3- Sviluppo Italia e precisamente:
 - eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli mediante modifica della Tavola 8 del vigente strumento urbanistico;
 - inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per “parcheggi”;
 - precisazioni per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
 - registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale degli interventi già approvati ovvero: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili, centro diurno e attività culturali, Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
 - Nel rispetto ed in conformità alla delibera di C.C. n. 97/2023 e di Giunta comunale n. 407/2024 di approvazione del Documento Strategico, la Giunta comunale con delibera n. 466 del 04.11.2024 ha adottato la variante urbanistica in oggetto, costituita dai seguenti elaborati:
 - 1050L_011_001 Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03.10.2024
 - 1050L_011_002 RELAZIONE
 - 1050L_011_003 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 7
 - 1050L_011_004 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 14
 - 1050L_011_005 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 20
 - Sul BURC n. 80 del 25.11.2024 è stato pubblicato l'avviso di deposito della Variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466/2024, relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone.
 - Infine con Delibera n. 10 del 16.01.2025 la Giunta comunale ha *“Presa atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466 del 04.11.2024.*

Dato atto che:

- La variante urbanistica in esame consiste nella revisione delle previsioni di alcune attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale con conseguente modifiche grafiche ad alcuni elaborati della Tavola 8 – Specificazioni- della variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli, e precisamente dei fogli n. 7, n. 14 e n. 20;
- Tra gli obiettivi fondamentali del Patto per Napoli, ovvero l'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti nel Comune di Napoli, è ricompresa *“la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso il piano definito con la società Invimit”*;
- Contenuto della variante è il cambio di destinazione d'uso dei seguenti immobili per i quali la delibera di C.C. n. 97/2023 ne prevede il conferimento al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli con riserva della contestuale acquisizione al Comune di Napoli di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili;
 - Palazzo Cavalcanti in via Toledo;
 - Deposito ANM in via Posillipo;
 - Villa Cava, via Marechiaro;
 - Galleria Principe di Napoli;
 - Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca;
 - Deposito ANM Garittone.

- La variante prevede inoltre la regolarizzazione di alcuni interventi già approvati in variante allo strumento urbanistico vigente, ma allo stato attuale non ancora riportati sulle tavole grafiche e da inserire nella Tavola 8 Specificazioni, e precisamente:
 - ampliamento Ospedale Fatebenefratelli;
 - Accordo di Programma Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili;
 - Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
- La proposta di variante consente quindi la revisione delle previsioni d'uso relative alle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale sopra elencati, conferiti al fondo “Comparto Napoli”, al fine di creare condizioni favorevoli alla loro valorizzazione e contestualmente regista, sulla Tavola 8, interventi già approvati con precedenti atti di assenso ma non censiti nel dimensionamento degli standard della Variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli.
- Tutti gli immobili considerati risultano disciplinati dalla variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n. 323 dell'11/06/2004 e rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346 - catastalmente risulta individuato al NCT Fg. 135, P.la 290. Tale immobile:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64 ed in parte *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

Deposito ANM, via Posillipo 165 – catastalmente l'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 224, P.lle 296 (parte)-297-298-299-300-301. Tale immobile:

- rientra in parte nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato: per la maggiore estensione *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* - art.76 ed in parte *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79;
- rientra per la maggiore estensione nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona RUA – Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
 - ricade in parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato.

Villa Cava, via Marechiaro 93 Quartiere Posillipo. L'immobile risulta identificato al NCT Fg. 229, P.la 880. Tale immobile:

- rientra nella *zona A - insediamenti di interesse storico -sottozona Ab - siti archeologici* disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificato come area a bassa instabilità;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona PI – protezione integrale;

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

Galleria Principe di Napoli Quartiere San Lorenzo. L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 103, P.Ila 104. Tale immobile:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto* – art.109, in piccola parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103;
- rientra in piccola parte nell'ambito "26 - acropoli e piazza Cavour" disciplinato dall'art.157;
- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, di cui all'art.56 delle norme, in parte tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, in piccola parte come attrezzature integrate esistenti, in parte come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi;

- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

- è classificata - vincoli geomorfologici, area stabile;

Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca a Pizzofalcone Quartiere San Ferdinando L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 199, P.Ile 200-416-625 (parte)-D (parte). Tale immobile:

- rientra in zona A – insediamenti di interesse storico – disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare* – art.103; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse* – art.120; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse* – art. 118; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69; in parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria* - art. 102;
- è classificato - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- è individuato in piccola parte, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, di cui all'art. 56 delle norme;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12 Quartiere San Carlo all'Arena. L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 33, P.Ile 190-191-193-194-199-200-201. Tale immobile:

- rientra nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162;
- è classificato- vincoli geomorfologici, area stabile;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 20 maggio 1967, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata.

RILEVATO CHE

La proposta di variante distingue due diverse tipologie di interventi: quelli riferiti agli immobili attualmente compresi nella Tavola 8 – Specificazioni della variante generale al PRG vigente e quelli riferiti ad immobili non compresi nella suddetta Tavola 8:

- Per quanto attiene gli immobili inseriti nella tavola 8 – Specificazioni della strumentazione urbanistica vigente, ovvero la Galleria Principe, Palazzo Cavalcanti, e il Deposito ANM di Posillipo, la proposta di variante intende eliminare il vincolo conformativo ex art. 56 delle NTA, il quale, sovrapponendosi alla disciplina specifica delle singole zone, ne limita l'utilizzo alla sola destinazione di attrezzature per l'istruzione e/o alle attrezzature di interesse comune e parcheggi.

L'eliminazione del vincolo risultante dalla classificazione impressa dalla Tavola 8 ex art. 56 delle NTA, consentirebbe in conformità alla disciplina delle singole zone, la realizzazione una pluralità di destinazioni d'uso per gli immobili sopra descritti, non più limitati alle sole attrezzature per l'istruzione e/o alle attrezzature di interesse comune, consentendo anche destinazioni di tipo residenziale, attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente

residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio, ecc ecc..

Per consentire l'eliminazione dei tre immobili sopra riportati dalla Tavola 8 – specificazioni, con conseguente eliminazione del vincolo di destinazione indicato all'art. 56, è stato effettuato un bilancio degli standard della Variante riferito ai relativi quartieri di appartenenza, dal quale è emerso che l'eliminazione del vincolo da Tavola 8 risulta compensata dal surpluss di attrezzature individuate dalla Variante generale, (senza tenere conto dall'inserimento nella tavola 8 del parcheggio nell'EX deposito il Garittone di cui si specifica di seguito).

Dall'elaborato 1050L_011_002 RELAZIONE- si rileva che oltre alla valutazione sull'ammontare complessivo dello standard sottratto, è stata effettuato l'analisi della tipologia di standard in riferimento ai singoli quartieri e, a tal fine, sono stati considerati e calcolati immobili destinati a standard urbanistici per effetto di precedenti interventi che tuttavia non erano stati contabilizzati in precedenza, ovvero:

- l'intervento di variante della stazione EAV e Funicolare di Montesanto del quartiere Montecalvario; l'inserimento della variante della strazione EAV e della Funicolare di Montesanto, tra le attrezzature individuate nella tavola 8 soggette al vincolo ex art. 56 della nta della variante generale al PRG di Napoli, viene motivato dal comma 4 dell'art. 56 suddetto che prevede *"Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa"*

- l'Accordo di Programma in variante urbanistica per la "riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili" nel quartiere San Lorenzo, sottoscritto in data 07/06/2023 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023, nel quartiere San Lorenzo. l'Accordo di programma prevede la realizzazione di attrezzature di quartiere di tipo socio – sanitario (un Centro/Alzheimer) nonché attrezzature di quartiere di tipo culturale, entrambe ascrivibili alla tipologia delle attrezzature di "interesse comune" ex DM 1444/68;

- infine per quanto attiene il quartiere Posillipo nella relazione della variante in oggetto, per compensare la riduzione dello standard conseguente all'eliminazione del vincolo della tavola 8, viene preso in considerazione il permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli. La deroga ha riguardato la modifica alla destinazione d'uso che la disciplina urbanistica vigente individuava nella zona F, sottozona Fe che includeva l'immobile nella Tavola 8 – specificazioni come "istruzione superiore" esistente. La variante generale includeva infatti l'area tra le attrezzature superiori esistenti (ex Istituto Cavalcanti). Secondo quanto indicato dalla relazione di variante, la deroga ha consentito il passaggio da attrezzature per l'istruzione superiore ad attrezzature di quartiere sanitarie.

- Per quanto attiene gli immobili non ricadenti nella tavola 8 Specificazioni, ovvero Villa Cava a Posillipo, il complesso residenziale di Via Egiziaca a Pizzofalcone, e l'ex deposito ANM Garittone in Via Nuova San Rocco a Capodimonte, la variante propone le seguenti modifiche:

- Per quanto attiene il Complesso residenziale di Via Egiziaca a Pizzofalcone, complesso residenziale composto da 75 unità residenziali oltre le relative pertinente, la proposta di variante intende definire gli spazi del complesso immobiliare, riportati sulle tavole grafiche della Variante Generale come appartenenti alla Chiesa ed apporre su tali spazi la specifica destinazione di "attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti".

- per Villa Cava a Posillipo, nella relazione di variante è specificato che non è necessario apportare alcuna modifica alla destinazione d'uso dell'immobile in quanto la disciplina urbanistica vigente garantisce già la possibilità di valorizzare l'immobile il quale rientra nella sottozona Ab - siti archeologici disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di Attuazione vigenti nonché nel Area di P.I. del Piano paesistico;

- Per il Deposito ANM Garittone in Via Nuova San Rocco a Capodimonte, la variante propone di modificare la modalità di intervento delle destinazioni d'uso – parcheggio - già prevista dalla

strumento urbanistico vigente il quale ne limita l'attuazione al solo restauro e risanamento conservativo nell'ambito di PUA. La proposta di variante intende includere l'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, indicando quale destinazione d'uso dell'immobile la destinazione “parcheggi” consentendo così l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto senza quindi il ricorso alla pianificazione attuativa.

In sintesi la proposta di variante contempla i seguenti interventi:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;
- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile destinato per “parcheggi”;
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone sulle tavole grafiche della strumentazione urbanistica vigente – foglio 14 pavola 8- della specifica destinazione “attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti”;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento ospedale Fatebenefratelli - Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Per effetto delle variazioni suddette sono state elaborate le modifiche grafiche ai fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni –

ATTESO CHE

La Legge regionale n. 16/2004 e ss.mm. e ii. ed il relativo Regolamento regionale di attuazione n. 5/2011 disciplinano dei procedimenti amministrativi dei piani territoriali, urbanistici e di settore previsti, attribuendo ai Comuni la competenza e responsabilità in ordine al procedimento di formazione, adozione ed approvazione dei piani urbanistici comunali (PUC) e delle loro varianti.

In tale quadro normativo, la Città Metropolitana ha la competenza, ai sensi degli artt. 3 e 4 del citato Regolamento Regionale n.5/2011, di dichiarare la coerenza dei PUC alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale (metropolitana), anche in riferimento al proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

Nelle more della definizione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM), la Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana effettua una verifica di coerenza dei Piani Urbanistici Comunali e delle loro varianti tenendo conto, quale paradigma di riferimento, dell'attuale proposta di Piano territoriale di Coordinamento, adottata con delibera del Sindaco Metropolitano n.25/2016 e n. 75/2016, che costituisce linee strategiche a scala sovracomunale, anche ai sensi della Delibera del Sindaco Metropolitano n. 258/2019.

La citata proposta di PTC, recependo anche la strumentazione urbanistica sovraordinata e di settore, fornisce indirizzi e direttive per l'elaborazione dei Piani Urbanistici Comunali, orientati prevalentemente alla rigenerazione urbana, al riuso del patrimonio edilizio esistente e degradato, alla tutela e alla conservazione delle aree libere e dei suoli agricoli anche per la realizzazione dei corridoi ecologici limitando, quindi, il consumo di suolo.

In particolare, nel suindicato quadro normativo resta, quindi, esclusivamente in capo al Comune, la competenza e la responsabilità in ordine:

- alla verifica della legittimità e correttezza del PUC sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, così come prescritto all'art.3, comma 1 del Regolamento regionale per il Governo del Territorio n.5/2011;
- alla ufficialità, completezza e correttezza degli atti trasmessi per la verifica di coerenza alla Città Metropolitana di Napoli;
- alla conformità del PUC alle leggi e regolamenti ed agli strumenti urbanistici territoriali e sovraordinati di settore;
- al corretto e compiuto procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di Incidenza (VI);
- all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all'approvazione del PUC, nonché all'adeguamento dello stesso nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti pareri;

- alla repressione dei manufatti realizzati illegittimamente; ciò indipendentemente dalla rappresentazione all'interno degli ambiti, nelle aree di trasformabilità e nelle zone individuate nel PUC, dei manufatti costruiti abusivamente o delle aree lottizzate in assenza di titolo idoneo (circostanza che non costituisce assolutamente sanatoria o presupposto per la futura sanatoria di illeciti urbanistico-edilizi);
- alla verifica della condonabilità dei manufatti edilizi che sono stati costruiti senza regolare titolo edilizio o difformemente dallo stesso, da valutarsi alla luce delle leggi statali e regionali in materia.

CONSIDERATO CHE

Per consentire la valorizzazione del patrimonio immobiliare, come indicato dagli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, per effetto dell'eliminazione del vincolo ex art. 56 delle NTA della Variante Generale al Prg, saranno consentiti, sugli immobili oggetto della presente proposta di variante, una pluralità di destinazioni d'uso conformi per ciascun immobile alle specifiche destinazioni indicate nelle relative zone omogenee.

Dal calcolo dello standard per attrezzature di interesse comune sottratto per effetto dell'eliminazione del vincolo ex art. 56 delle NTA della Variante Generale, equilibrate con il conteggio dello standar aggiunto per effetto degli interventi approvati ma mai conteggiati nella variante generale, la variante in oggetto riporta che il dimensionamento complessivo risulta soddisfatto.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

Per quanto attiene le strategie a scala sovracomunale identificate nella proposta di PTC la rigenerazione, il riuso, il recupero del patrimonio edilizio esistente, costituiscono obiettivi guida della pianificazione territoriale e urbanistica nell'ottica della riduzione massima del consumo di suolo.

La proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere bensì consente la revisione delle destinazioni d'uso di alcuni immobili esistenti di proprietà comunale ed effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non ancora compresi nel dimensionamento della Variante generale, con conseguente modifiche grafiche ad alcuni elaborati della Tavola 8 – Specificazioni- della variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli, e precisamente dei fogli n. 7, n. 14 e n. 20.

Nella delibera di Giunta comunale n. 466/2024 viene dichiarato che per la suddetta variante urbanistica sussiste la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati e di settore;

Per quanto attiene la verifica di assoggettabilità a VAS con delibera di Giunta comunale n. 407/2024 è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità della variante in argomento ai sensi dell'art. 2 commi 5 lettera e) e 7 del Regolamento regionale di attuazione della VAS in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.

PRECISATO CHE

- Le specifiche destinazioni, successivamente attribuite ai singoli immobili coerentemente con le destinazioni delle rispettive zone omogenee, dovranno essere considerate nel dimensionamento del redigendo PUC con riferimento alle diverse tipologie di attività ovvero di tipo residenziale, ricettivo, produttivo, direzionale, ecc ecc.
- La successiva attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso degli immobili comporterà la valutazione di eventuali, ulteriori, standard connessi alla specifica categoria di attività ovvero: residenziale, commerciale, ricettivo, terziario ecc.
- Per quanto attiene il quartiere Posillipo, per compensare la riduzione dello standard dovuto all'eliminazione del vincolo della tavola 8 dal Deposito ANM, la proposta di variante considera il cambio di destinazione d'uso conseguente al rilascio del permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli. Secondo la proposta di variante la deroga ha comportato l'aumento dello standard ex Dm 1444/68 per attrezzature di "interesse comune" conseguente all'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli in luogo dello attrezzatura "istruzione superiore" (ex Istituto Cavalcanti) prevista dalla Variante generale vigente. Con la proposta di variante in oggetto il Comune intende prendere atto e registrare, sulla tavola 8 della Variante Generale, la procedura già effettuata per l'ampliamento della struttura ospedaliera, con conseguente aumento della dotazione dello standard ex DM 1444/68 per "attrezzature di interesse comune" (attrezzatura sanitaria di quartiere ampliamento dell'ospedale). In tal modo, con l'aumento della

dotazione di attrezzature di quartiere conseguente al rilascio del permesso di costruire in deroga, la variante in oggetto opera l'eliminazione dalla Tavola 8 Specificazioni, del vincolo di "Parcheggio" insistente sull'edificio Ex ANM di Posillipo.

Tuttavia si rileva che con l'eliminazione dalla tavola 8 foglio 20 della Variante Generale vigente, della specifica destinazione "immobili destinati a istruzione superiore" è stata operata una modifica della superficie per le "attrezzature pubbliche di interesse generale ex art. 4 D.M. n. 1444/68", da attrezzatura per istruzione superiore ad attrezzatura di interesse comune.

L'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli pertanto può essere considerato per compensare lo standard ex art. 3 D.M. n. 1444/68 solo a seguito di verifica del rispetto della quota minima prevista per la specifica tipologia di cui all' art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68 con l'espressa precisazione che l'attrezzatura sanitaria conseguente all'ampliamento del Fatebenefratelli rappresenta standard di quartiere e non attrezzatura di interesse generale.

Ritenuto, alla stregua della relazione istruttoria prot. n. 30957 del 19-02-2025 allegata alla presente determinazione dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale e per tutto quanto sopra esposto e sulla base della documentazione trasmessa, essere del parere che in relazione alla proposta di variante urbanistica del Comune di Napoli per la "Valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone", si possa dichiarare la coerenza alle strategie a scala sovracomunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11.

Per quanto attiene l'Ex Deposito ANM del quartiere Posillipo l'espressione della coerenza resta subordinata alla verifica del rispetto di quanto sopra precisato.

DETERMINA

Alla stregua della relazione istruttoria prot. n. 30957 del 19-02-2025 allegata alla presente determinazione dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale, per tutto quanto sopra esposto e sulla base della documentazione trasmessa:

Essere del parere che in relazione alla proposta di variante urbanistica del Comune di Napoli per la "Valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone", si possa dichiarare la coerenza alle strategie a scala sovracomunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11.

Per quanto attiene l'Ex Deposito ANM del quartiere Posillipo l'espressione della coerenza resta subordinata alla verifica del rispetto di quanto sopra precisato.

Attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 – bis del D.Lgs. 267/2000 (Controllo di regolarità amministrativa e contabile);

Dare atto che la presente determinazione dirigenziale è stata inserita nel sistema SISDOC per la registrazione e rubricazione, entro il termine di conclusione del procedimento;

Dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla pubblicazione dello stesso;

Dare atto che per il responsabile del procedimento arch. Carla Casolaro non sussistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento ai sensi della normativa vigente come da dichiarazione allegata.

Il Dirigente

Ing. Pasquale Gaudino

(firmato digitalmente)



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Al Coordinatore d'Area
Dirigente Pianificazione Territoriale
Ing. Pasquale GAUDINO - Sede

OGGETTO: Comune di Napoli- Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone -
Richiesta verifica di coerenza ai sensi dell'articolo 3 comma 4 del Regolamento n. 5/2011.
RELAZIONE ISTRUTTORIA.

Con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli al R.U. n. 12378 del 23.01.2025, il Comune di Napoli ha richiesto il parere di competenza ai sensi dell'art. 3 comma 4 del RR. n. 5/2011, in riferimento alla *"Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone - per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30/11/2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A"*, indicando il link al quale accedere per acquisire e visionare la documentazione relativa alla proposta di variante urbanistica e precisamente:

- a) Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03.10.2024 di *"Approvazione del Documento Strategico del preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Srg S.P.A., ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione epr il governo del Territorio della Regione Campania n. 5 del 04.08.2011. 2) Dichiarazione di esclusione dalla procedura di VAS della variante urbanistica ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. E e 7 del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania approvato con DPGRC n. 19 del 18/12/2009;*
- b) Delibera di Giunta Comunale n. 466 del 04.11.2024 avente ad oggetto: *"ADOZIONE , ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 04/08/2011, della variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale- Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone per i quali con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 è stata approvata l'operazione di conferimento al Fondo Comparto Napoli del Fondo i3- Sviluppo Italia gestito da Invimit Srg S.P.A.";*
- c) estratto del BURC n. 80 del 25.11.2024 recante AVVISO di deposito della Variante urbanistica relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone.
- d) Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 16.01.2025 di *"Presa atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466 del 04.11.2024..."*
- e) *ELABORATI:*
1050L_011_002 RELAZIONE
1050L_011_003 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 7
1050L_011_004 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 14

1050L_011_005 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 20

Dall'esame di tutta la documentazione trasmessa si prende atto che:

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.202, in attuazione agli impegni assunti per il Patto per Napoli, il Comune di Napoli ha approvato l'operazione di conferimento al Fondo Comparto "Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia gestito da Invimit Sgr S.P.A.;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 30.11.2023 ha previsto due elenchi di immobili di cui il primo, contenente immobili, alcuni dei quali oggetto della proposta di variante in esame, conferiti al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli, di cui il Comune resta quotista di maggioranza al 70% e comprende i seguenti immobili:
 - Palazzo Cavalcanti in via Toledo;
 - Deposito ANM in via Posillipo;
 - Villa Cava, via Marechiaro;
 - Galleria Principe di Napoli;
 - Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca;
 - Deposito ANM Garittone.
- In ottemperanza della delibera di Consiglio Comunale n. 97/2023, la Giunta comunale con delibera n. 407 del 03.10.2024 ha approvato il Documento Strategico con cui ha definito i contenuti della variante urbanistica finalizzata ad assicurare le modifiche alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di conferimento al Fondo I3- Sviluppo Italia e precisamente:
 - eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli mediante modifica della Tavola 8 del vigente strumento urbanistico;
 - inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile reperito per "parcheggi";
 - precisazioni per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone della presenza di attrezzatura esistente integrata con altre funzioni;
 - registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale degli interventi già approvati ovvero: ampliamento Ospedale Fatebenefratelli, Accordo di Programma Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili, centro diurno e attività culturali, Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
- Nel rispetto ed in conformità alla delibera di C.C. n. 97/2023 e di Giunta comunale n. 407/2024 di approvazione del Documento Strategico, la Giunta comunale con delibera n. 466 del 04.11.2024 ha adottato la variante urbanistica in oggetto, costituita dai seguenti elaborati:
 - 1050L_011_001 Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 03.10.2024
 - 1050L_011_002 RELAZIONE
 - 1050L_011_003 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 7
 - 1050L_011_004 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 14
 - 1050L_011_005 TAV 8 – Specificazioni: FOGLIO 20
- Sul BURC n. 80 del 25.11.2024 è stato pubblicato l'avviso di deposito della Variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466/2024, relativa alla valorizzazione degli immobili di proprietà comunale Deposito ANM Posillipo, Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone.
- Infine con Delibera n. 10 del 16.01.2025 la Giunta comunale ha *"Presa atto dell'assenza di osservazioni alla variante urbanistica adottata con delibera di Giunta comunale n. 466 del 04.11.2024.*

Dato atto che:

- La variante urbanistica in esame consiste nella revisione delle previsioni di alcune attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale con conseguente modifica grafiche ad alcuni elaborati della Tavola 8 – Specificazioni- della variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli, e precisamente dei fogli n. 7, n. 14 e n. 20;

- Tra gli obiettivi fondamentali del Patto per Napoli, ovvero l'Accordo tra lo Stato e il Comune di Napoli per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti nel Comune di Napoli, è ricompresa *"la valorizzazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso il piano definito con la società Invimit"*;
- Contenuto della variante è il cambio di destinazione d'uso dei seguenti immobili per i quali la delibera di C.C. n. 97/2023 ne prevede il conferimento al Fondo Immobiliare I3 Sviluppo Italia Comparto Napoli con riserva della contestuale acquisizione al Comune di Napoli di quote di partecipazione al Fondo per il restante 70% del valore degli stessi immobili;
 - Palazzo Cavalcanti in via Toledo;
 - Deposito ANM in via Posillipo;
 - Villa Cava, via Marechiaro;
 - Galleria Principe di Napoli;
 - Edificio per civili abitazioni in via Egiziaca;
 - Deposito ANM Garittone.
- La variante prevede inoltre la regolarizzazione di alcuni interventi già approvati in variante allo strumento urbanistico vigente, ma allo stato attuale non ancora riportati sulle tavole grafiche e da inserire nella Tavola 8 Specificazioni, e precisamente:
 - ampliamento Ospedale Fatebenefratelli;
 - Accordo di Programma Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili;
 - Stazione EAV e Funicolare di Montesanto.
- La proposta di variante consente quindi la revisione delle previsioni d'uso relative alle attrezzature pubbliche inerenti gli immobili di proprietà comunale sopra elencati, conferiti al fondo *"Comparto Napoli"*, al fine di creare condizioni favorevoli alla loro valorizzazione e contestualmente registra, sulla Tavola 8, interventi già approvati con precedenti atti di assenso ma non censiti nel dimensionamento degli standard della Variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli.
- Tutti gli immobili considerati risultano disciplinati dalla variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n. 323 dell'11/06/2004 e rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Palazzo Cavalcanti, via Toledo n. 346 - catastalmente risulta individuato al NCT Fg. 135, P.Ila 290. Tale immobile:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* – art.64 ed in parte *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* – art.69;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

Deposito ANM, via Posillipo 165 – catastalmente l'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 224, P.Ile 296 (parte)-297-298-299-300-301. Tale immobile:

- rientra in parte nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato: per la maggiore estensione *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte* - art.76 ed in parte *Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* - art.79;
- rientra per la maggiore estensione nella zona B – agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della citata variante;
- è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;
- è classificato, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona RUA – Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- ricade in parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato.

Villa Cava, via Marechiaro 93 Quartiere Posillipo. L'immobile risulta identificato al NCT Fg. 229, P.IIa 880. Tale immobile:

- rientra nella *zona A - insediamenti di interesse storico -sottozona Ab - siti archeologici* disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificato come area a bassa instabilità;
- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995) in zona PI – protezione integrale;
- rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016.

Galleria Principe di Napoli Quartiere San Lorenzo. L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 103, P.IIa 104. Tale immobile:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto – art.109*, in piccola parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare – art.103*;
- rientra in piccola parte nell'ambito "26 - acropoli e piazza Cavour" disciplinato dall'art.157;
- è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, di cui all'art.56 delle norme, in parte tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, in piccola parte come attrezzature integrate esistenti, in parte come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi;
- rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificata - vincoli geomorfologici, area stabile;

Edificio per civili abitazioni, via Egiziaca a Pizzofalcone Quartiere San Ferdinando L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 199, P.IIe 200-416-625 (parte)-D (parte). Tale immobile:

- rientra in zona A – insediamenti di interesse storico – disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificato, per la maggiore estensione come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare – art.103*; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse – art.120*; in parte come *Unità di spazio scoperto concluse - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse – art. 118*; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art.64*; in parte come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.69*; in parte come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria - art. 102*;
- è classificato - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

- è individuato in piccola parte, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, di cui all'art. 56 delle norme;

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

Deposito ANM Garittone, via Nuova San Rocco 1-12 Quartiere San Carlo all'Arena. L'immobile risulta individuato al NCT al Fg. 33, P.IIe 190-191-193-194-199-200-201. Tale immobile:

- rientra nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante;

- rientra nell'ambito "35 - Vallone San Rocco" disciplinato dall'art.162;

- è classificato- vincoli geomorfologici, area stabile;

- risulta sottoposto alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 20 maggio 1967, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;

- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata.

RILEVATO CHE

La proposta di variante distingue due diverse tipologie di interventi: quelli riferiti agli immobili attualmente compresi nella Tavola 8 – Specificazioni della variante generale al PRG vigente e quelli riferiti ad immobili non compresi nella suddetta Tavola 8:

- Per quanto attiene gli immobili inseriti nella tavola 8 – Specificazioni della strumentazione urbanistica vigente, ovvero la Galleria Principe, Palazzo Cavalcanti, e il Deposito ANM di Posillipo, la proposta di variante intende eliminare il vincolo conformativo ex art. 56 delle NTA, il quale, sovrapponendosi alla disciplina specifica delle singole zone, ne limita l'utilizzo alla sola destinazione di attrezzature per l'istruzione e/o alle attrezzature di interesse comune e parcheggi.

L'eliminazione del vincolo risultante dalla classificazione impressa dalla Tavola 8 ex art. 56 delle NTA, consentirebbe in conformità alla disciplina delle singole zone, la realizzazione una pluralità di destinazioni d'uso per gli immobili sopra descritti, non più limitati alle sole attrezzature per l'istruzione e/o alle attrezzature di interesse comune, consentendo anche destinazioni di tipo residenziale, attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio, ecc ecc..

Per consentire l'eliminazione dei tre immobili sopra riportati dalla Tavola 8 – specificazioni, con conseguente eliminazione del vincolo di destinazione indicato all'art. 56, è stato effettuato un bilancio degli standard della Variante riferito ai relativi quartieri di appartenenza, dal quale è emerso che l'eliminazione del vincolo da Tavola 8 risulta compensata dal surpluss di attrezzature individuate dalla Variante generale, (senza tenere conto dall'inserimento nella tavola 8 del parcheggio nell'EX deposito il Garittone di cui si specifica di seguito).

Dall'elaborato 1050L_011_002 RELAZIONE- si rileva che oltre alla valutazione sull'ammontare complessivo dello standard sottratto, è stata effettuato l'analisi della tipologia di standard in riferimento ai singoli quartieri e, a tal fine, sono stati considerati e calcolati immobili destinati a

standard urbanistici per effetto di precedenti interventi che tuttavia non erano stati contabilizzati in precedenza, ovvero:

- l'intervento di variante della stazione EAV e Funicolare di Montesanto del quartiere Montecalvario; l'inserimento della variante della strazione EAV e della Funicolare di Montesanto, tra le attrezzature individuate nella tavola 8 soggette al vincolo ex art. 56 della nta della variante generale al PRG di Napoli, viene motivato dal comma 4 dell'art. 56 suddetto che prevede *"Tra le attrezzature di quartiere di cui al comma 1 destinate ad interesse comune ai sensi del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 rientrano le stazioni delle linee metropolitane e delle funicolari elencate all'art. 161, scheda n. 89, di cui alla parte III della presente normativa"*
- l'Accordo di Programma in variante urbanistica per la "riqualificazione, restauro e rifunzionalizzazione del complesso monumentale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili" nel quartiere San Lorenzo, sottoscritto in data 07/06/2023 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 19/06/2023, nel quartiere San Lorenzo. l'Accordo di programma prevede la realizzazione di attrezzature di quartiere di tipo socio – sanitario (un Centro/Alzheimer) nonché attrezzature di quartiere di tipo culturale, entrambe ascrivibili alla tipologia delle attrezzature di "interesse comune" ex DM 1444/68;
- infine per quanto attiene il quartiere Posillipo nella relazione della variante in oggetto, per compensare la riduzione dello standard conseguente all'eliminazione del vincolo della tavola 8, viene preso in considerazione il permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli. La deroga ha riguardato la modifica alla destinazione d'uso che la disciplina urbanistica vigente individuava nella zona F, sottozona Fe che includeva l'immobile nella Tavola 8 – specificazioni come "istruzione superiore" esistente. La variante generale includeva infatti l'area tra le attrezzature superiori esistenti (ex Istituto Cavalcanti). Secondo quanto indicato dalla relazione di variante, la deroga ha consentito il passaggio da attrezzature per l'istruzione superiore ad attrezzature di quartiere sanitarie.
- Per quanto attiene gli immobili non ricadenti nella tavola 8 Specificazioni, ovvero Villa Cava a Posillipo, il complesso residenziale di Via Egiziaca a Pizzofalcone, e l'ex deposito ANM Garittone in Via Nuova San Rocco a Capodimonte, la variante propone le seguenti modifiche:
 - Per quanto attiene il Complesso residenziale di Via Egiziaca a Pizzofalcone, complesso residenziale composto da 75 unità residenziali oltre le relative pertinente, la proposta di variante intende definire gli spazi del complesso immobiliare, riportati sulle tavole grafiche della Variante Generale come appartenenti alla Chiesa ed apporre su tali spazi la specifica destinazione di "attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti".
 - per Villa Cava a Posillipo, nella relazione di variante è specificato che non è necessario apportare alcuna modifica alla destinazione d'uso dell'immobile in quanto la disciplina urbanistica vigente garantisce già la possibilità di valorizzare l'immobile il quale rientra nella sottozona Ab - siti archeologici disciplinata dagli artt. 26 e 28 delle norme di Attuazione vigenti nonché nel Area di P.I. del Piano paesistico;
 - Per il Deposito ANM Garittone in Via Nuova San Rocco a Capodimonte, la variante propone di modificare la modalità di intervento delle destinazioni d'uso – parcheggio - già prevista dalla strumento urbanistico vigente il quale ne limita l'attuazione al solo restauro e risanamento conservativo nell'ambito di PUA. La proposta di variante intende includere l'immobile nella Tavola 8 – Specificazioni, indicando quale destinazione d'uso dell'immobile la destinazione "parcheggi" consentendo così l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto senza quindi il ricorso alla pianificazione attuativa.

In sintesi la proposta di variante contempla i seguenti interventi:

- eliminazione del vincolo conformativo ex art. 56 per gli immobili deposito ANM Posillipo, Palazzo Cavalcanti, Galleria Principe di Napoli, mediante modifica della Tavola 8 – Specificazioni;

- inclusione nella Tavola 8 – Specificazioni della maggiore consistenza del deposito ANM Garittone come immobile destinato per “parcheggi”;
- precisazione per la parte del complesso di via Egiziaca a Pizzofalcone sulle tavole grafiche della strumentazione urbanistica vigente – foglio 14 pavola 8- della specifica destinazione “attrezzature integrate con altre funzioni - esistenti”;
- registrazione in Tavola 8 – Specificazioni e nel dimensionamento della Variante generale dei seguenti interventi già approvati: ampliamento ospedale Fatebenefratelli - Accordo di Programma per Ospedale di Santa Maria del Popolo degli Incurabili – centro diurno e attività culturali, stazione EAV e Funicolare di Montesanto.

Per effetto delle variazioni suddette sono state elaborate le modifiche grafiche ai fogli n. 7, 14 e 20 della Tavola 8 – Specificazioni –

ATTESO CHE

La Legge regionale n. 16/2004 e ss.mm. e ii. ed il relativo Regolamento regionale di attuazione n. 5/2011 disciplinano dei procedimenti amministrativi dei piani territoriali, urbanistici e di settore previsti, attribuendo ai Comuni la competenza e responsabilità in ordine al procedimento di formazione, adozione ed approvazione dei piani urbanistici comunali (PUC) e delle loro varianti.

In tale quadro normativo, la Città Metropolitana ha la competenza, ai sensi degli artt. 3 e 4 del citato Regolamento Regionale n.5/2011, di dichiarare la coerenza dei PUC alle strategie a scala sovra comunale individuate dall’amministrazione provinciale (metropolitana), anche in riferimento al proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

Nelle more della definizione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM), la Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana effettua una verifica di coerenza dei Piani Urbanistici Comunali e delle loro varianti tenendo conto, quale paradigma di riferimento, dell’attuale proposta di Piano territoriale di Coordinamento, adottata con delibere del Sindaco Metropolitano n.25/2016 e n. 75/2016, che costituisce linee strategiche a scala sovra comunale, anche ai sensi della Delibera del Sindaco Metropolitano n. 258/2019.

La citata proposta di PTC, recependo anche la strumentazione urbanistica sovraordinata e di settore, fornisce indirizzi e direttive per l’elaborazione dei Piani Urbanistici Comunali, orientati prevalentemente alla rigenerazione urbana, al riuso del patrimonio edilizio esistente e degradato, alla tutela e alla conservazione delle aree libere e dei suoli agricoli anche per la realizzazione dei corridoi ecologici limitando, quindi, il consumo di suolo.

In particolare, nel suindicato quadro normativo resta, quindi, esclusivamente in capo al Comune, la competenza e la responsabilità in ordine:

- alla verifica della legittimità e correttezza del PUC sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, così come prescritto all’art.3, comma 1 del Regolamento regionale per il Governo del Territorio n.5/2011;
- alla ufficialità, completezza e correttezza degli atti trasmessi per la verifica di coerenza alla Città Metropolitana di Napoli;
- alla conformità del PUC alle leggi e regolamenti ed agli strumenti urbanistici territoriali e sovraordinati di settore;
- al corretto e compiuto procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di Incidenza (VI);
- all’acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all’approvazione del PUC, nonché all’adeguamento dello stesso nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti pareri;
- alla repressione dei manufatti realizzati illegittimamente; ciò indipendentemente dalla rappresentazione all’interno degli ambiti, nelle aree di trasformabilità e nelle zone individuate nel PUC, dei manufatti costruiti abusivamente o delle aree lottizzate in assenza di titolo idoneo (circostanza che non costituisce assolutamente sanatoria o presupposto per la futura sanatoria di illeciti urbanistico-edilizi);

- alla verifica della condonabilità dei manufatti edilizi che sono stati costruiti senza regolare titolo edilizio o difformemente dallo stesso, da valutarsi alla luce delle leggi statali e regionali in materia.

CONSIDERATO CHE

Per consentire la valorizzazione del patrimonio immobiliare, come indicato dagli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, per effetto dell'eliminazione del vincolo ex art. 56 delle NTA della Variante Generale al Prg, saranno consentiti, sugli immobili oggetto della presente proposta di variante, una pluralità di destinazioni d'uso conformi per ciascun immobile alle specifiche destinazioni indicate nelle relative zone omogenee.

Dal calcolo dello standard per attrezzature di interesse comune sottratto per effetto dell'eliminazione del vincolo ex art. 56 delle NTA della Variante Generale, equilibrate con il conteggio dello standar aggiunto per effetto degli interventi approvati ma mai conteggiati nella variante generale, la variante in oggetto riporta che il dimensionamento complessivo risulta soddisfatto.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

Per quanto attiene le strategie a scala sovra comunale identificate nella proposta di PTC la rigenerazione, il riuso, il recupero del patrimonio edilizio esistente, costituiscono obiettivi guida della pianificazione territoriale e urbanistica nell'ottica della riduzione massima del consumo di suolo.

La proposta di variante non individua nuove aree da destinare a standard di quartiere bensì consente la revisione delle destinazioni d'uso di alcuni immobili esistenti di proprietà comunale ed effettua la registrazione di interventi approvati e/o realizzati non ancora compresi nel dimensionamento della Variante generale, con conseguente modifiche grafiche ad alcuni elaborati della Tavola 8 – Specificazioni- della variante generale al PRG vigente del Comune di Napoli, e precisamente dei fogli n. 7, n. 14 e n. 20.

Nella delibera di Giunta comunale n. 466/2024 viene dichiarato che per la suddetta variante urbanistica sussiste la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati e di settore;

Per quanto attiene la verifica di assoggettabilità a VAS con delibera di Giunta comunale n. 407/2024 è stata dichiarata l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità della variante in argomento ai sensi dell'art. 2 commi 5 lettera e) e 7 del Regolamento regionale di attuazione della VAS in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009.

PRECISATO CHE

- Le specifiche destinazioni, successivamente attribuite ai singoli immobili coerentemente con le destinazioni delle rispettive zone omogenee, dovranno essere considerate nel dimensionamento del redigendo PUC con riferimento alle diverse tipologie di attività ovvero di tipo residenziale, ricettivo, produttivo, direzionale, ecc ecc.
- La successiva attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso degli immobili comporterà la valutazione di eventuali, ulteriori, standard connessi alla specifica categoria di attività ovvero: residenziale, commerciale, ricettivo, terziario ecc.
- Per quanto attiene il quartiere Posillipo, per compensare la riduzione dello standard dovuto all'eliminazione del vincolo della tavola 8 dal Deposito ANM, la proposta di variante considera il cambio di destinazione d'uso conseguente al rilascio del permesso di costruire in deroga per l'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli. Secondo la proposta di variante la deroga ha comportato l'aumento dello standard ex Dm 1444/68 per attrezzature di "interesse comune" conseguente all'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli in luogo dello attrezzatura "istruzione superiore" (ex Istituto Cavalcanti) prevista dalla Variante generale vigente. Con la proposta di variante in oggetto il Comune intende prendere atto e registrare, sulla tavola 8 della Variante Generale, la procedura già effettuata per

l'ampliamento della struttura ospedaliera, con conseguente aumento della dotazione dello standard ex DM 1444/68 per "attrezzature di interesse comune" (attrezzatura sanitaria di quartiere ampliamento dell'ospedale). In tal modo, con l'aumento della dotazione di attrezzature di quartiere conseguente al rilascio del permesso di costruire in deroga, la variante in oggetto opera l'eliminazione dalla Tavola 8 Specificazioni, del vincolo di "Parcheggio" insistente sull'edificio Ex ANM di Posillipo.

Tuttavia si rileva che con l'eliminazione dalla tavola 8 foglio 20 della Variante Generale vigente, della specifica destinazione "immobili destinati a istruzione superiore" è stata operata una modifica della superficie per le "attrezzature pubbliche di interesse generale ex art. 4 D.M. n. 1444/68", da attrezzatura per istruzione superiore ad attrezzatura di interesse comune.

L'ampliamento dell'ospedale Fatebenefratelli pertanto può essere considerato per compensare lo standard ex art. 3 D.M. n. 1444/68 solo a seguito di verifica del rispetto della quota minima prevista per la specifica tipologia di cui all' art. 4 comma 5 del D.M. 1444/68 con l'espressa precisazione che l'attrezzatura sanitaria conseguente all'ampliamento del Fatebenefratelli rappresenta standard di quartiere e non attrezzatura di interesse generale.

Per tutto quanto sopra esposto e sulla base della documentazione trasmessa si è del parere che in relazione alla proposta di variante urbanistica del Comune di Napoli per la "Valorizzazione degli immobili di proprietà comunale - Galleria Principe di Napoli, Palazzo Cavalcanti, deposito ANM Garittone", si possa dichiarare la coerenza alle strategie a scala sovracomunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/11.

Per quanto attiene l'Ex Deposito ANM del quartiere Posillipo l'espressione della coerenza resta subordinata alla verifica del rispetto di quanto sopra precisato.

Funzionario P.O.
Arch. Carla Casolaro
f.to digitalmente