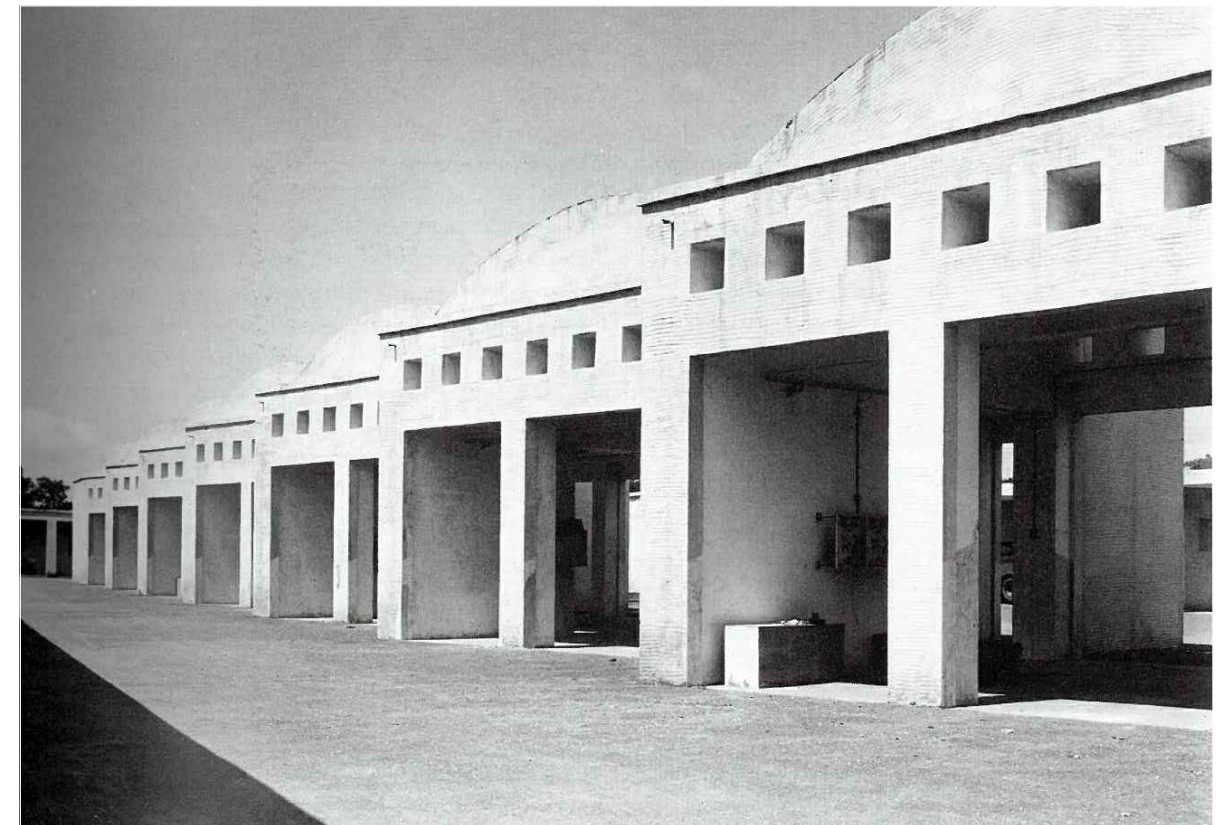


# P U A A M I C A R E L L I

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 26 della L.R. Campania n.16/2004, relativo ad un Immobile sito in viale J.F. Kennedy n. 98 - 108, Napoli; ricadente in Ambito 6 - Mostra d'Oltremare, Zona nB e nFB, ai sensi della Variante Occidentale al PRG, Art.8; 18; 22; 28.



DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA

arch. Andrea Ceudech

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Agrippino Graniero


TITOLO **PIANO DI RECUPERO  
CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

COMMITTENTE - PROPONENTE  
**ORION IMMOBILIARE srl**  
via Rossi 79, Volla (NA)

**ORION IMMOBILIARE s.r.l.**  
Via Rossi, 79 - 80048 Volla (NA)  
P.IVA: 06930141210

PROGETTISTI  
**CORVINO + MULTARI**  
via Ponti Rossi 117/a, Napoli  
tel 081 744 1678  
info@pec.corvinoemultari.com

  
ingegneria e sviluppo  
via Nazionale delle Puglie, 283 San Vitaliano (NA)

  
VINCENZO CORVINO  
ALBO N. 12559

CONSULENTI  
disciplina urbanistica ed edilizia  
arch. Giancarlo Graziani  
ing. Stefano Pisani

DATA Ottobre 2022	CODICE PC_URB_REL	TITOLO RELAZIONE URBANISTICA	SCALA
----------------------	----------------------	---------------------------------	-------

## Piano Urbanistico Esecutivo

### RELAZIONE URBANISTICA

Attuazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 26 della Legge Regione Campania n° 16/2004 e s.m. ed i.

#### Proprietà:

**ORION Immobiliare s.r.l.**

via Rossi n°79, Volla (NA), p.i. 06930141210

Immobile sito in Napoli al Viale Jhon Fitzgerald Kennedy n. 98-108 ed area retrostante con accesso da Via Barbagallo n.8

per una superficie complessiva di mq 7.145

zone della variante occidentale al PRG del Comune di Napoli:

**nB (per mq. 4.055,00)**

**nFb (per mq. 3.090,00)**

### PREMESSA

La presente Relazione è relativa alla proposta di un "Piano di Recupero di iniziativa privata" da attuarsi in Napoli nell'area individuata dal vigente Piano Regolatore Generale quale "zona nB" e in parte "zona nFb" come disposto dagli artt. 8, 18, nonché ricadenti all'interno della zona d'ambito definita dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Occidentale al PRG di Napoli.

### Il soggetto Proponente

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in esame viene presentata dalla soc. ORION Immobiliare s.r.l., con sede in via Rossi n°79, Volla (NA), p.i. 06930141210, che risulta proprietaria dell'immobile ubicato in viale J.F. Kennedy n° 98-108, nel quartiere di Fuorigrotta, giusto atto per notaio Enrico Santangelo, numero di repertorio 27964, raccolta n° 10012.

L'amministratore unico e rappresentante legale della Orion Immobiliare risulta essere il sig. Domenico Miranda, nato a Terzigno (NA) il 1° settembre 1945, e domiciliato presso la sede sociale della s.r.l.

### La proprietà dell'area interessata al PUA

Il presente Piano ad iniziativa privata, interessa un'area privata di mq. 7.145,00 ubicata a confine con: Via Barbagallo ad Ovest, con altra area di proprietà della Mostra d'Oltremare di Napoli, con Istituto Tecnico Femminile, e con le ex Officine Pelli o aventi causa sul confine Est. L'area è divisa in due parti ben distinte.

La **parte nord** della proprietà, (in seguito definita **Area 1**), è un'area in gran parte non edificata che oggi ospita due piccoli fabbricati di remota fattura che **sono stati demoliti**.

(cfr. **PC\_CILAD\_01**: Perizia stragiudiziale relativa alle porzioni immobiliari realizzate senza titolo all'interno del compendio immobiliare in Viale J.F. Kennedy 92/92a ad angolo con via Barbagallo n. 8"; **PC\_CILAD\_02**: Perizia fine lavori per CILAD Demolizione superfetazioni ed ampliamenti di facciata all'interno del Compendio Immobiliare sito in Viale J.F. Kennedy 92/92a ad angolo con via Barbagallo n. 8")

La parte più a sud dell'immobile (in seguito definita **Area 2**), collocata su Viale Kennedy, è **parte del complesso denominato "Autorimesse"**, progettato dall'architetto Vittorio Amicarelli e realizzato intorno al 1940, facente parte dell'insieme di opere realizzate **nell'ambito della** costruzione del quartiere fieristico delle **Mostra delle Terre d'Oltremare**.

Il complesso originario delle Autorimesse è stato nel tempo diviso in due parti ed è stato dato in affitto e poi, successivamente, alienato a due soggetti diversi da parte dell'Ente Mostra, per l'esercizio di distinte attività commerciali, in due momenti differenti della storia del manufatto.

### Individuazione catastale dell'area interessata e consistenza

L'area interessata al presente Piano di Recupero può considerarsi come detto fondamentalmente costituita da **due diverse consistenze**.

**La prima area** (Area 1), con accesso dalla Via Barbagallo n. 8 (erroneamente riportato come civico n. 9 in catasto), è estesa per complessivi mq. 3.090,00 ed è individuata **nel N.C.E.U. alla Sez. CHI foglio 21 p.IIa 723**, relativamente solo **sub 05**, (suolo pertinenziale)

**La seconda area** (Area 2), avente accesso da Viale J.F. Kennedy 98-108, di mq 4.055,00, è individuata al **NCEU** con i seguenti identificativi:

**Sez. CHI, foglio 21, p.IIa 69**, cat.D/8, Zona Cens.: 10 A ; rendita: 110.702,54 €.

**sub. 01**, Cat. F/2;

[Viene prodotta **documentazione catastale intervenuta in data postuma** alla redazione del presente Piano attestante la consistenza originaria e i vecchi identificativi oggi dichiarati collabenti. **(Allegato 1)**]



Il lotto di intervento avrà quindi una consistenza complessiva pari a mq. 7.145, ciò posto, lo stesso è stato rilevato con idonea strumentazione tecnica da parte del geom. Giuseppe Ambrosio che ne ha restituito una planimetria di dettaglio con la precisa

indicazione di tutte le consistenze oggetto del trasferimento da parte dell'Ente Mostra alla Orion Immobiliare.

Relativamente alle **volumetrie esistenti**, l'area più a nord (Area 1) , individuata nel N.C.E.U. alla **Sez. CHI foglio 21 p.IIa 723** è interessata da alcune volumetrie, delle quali è impossibile stabilire la legittimità, riconducibili ai precedenti identificativi catastali di cui al sub 3 e 4. Di tali fabbricati **è stata eseguita la demolizione**.

(cfr. **PC\_CILAD\_01**: Perizia stragiudiziale relativa alle porzioni immobiliari realizzate senza titolo all'interno del compendio immobiliare in Viale J.F. Kennedy 92/92a ad angolo con via Barbagallo n. 8" ; **PC\_CILAD\_02**: Perizia fine lavori per CILAD Demolizione superfetazioni ed ampliamenti di facciata all'interno del Compendio Immobiliare sito in Viale J.F. Kennedy 92/92a ad angolo con via Barbagallo n. 8")

L'area più a sud, individuata al N.C.E.U. Sez. CHI, foglio 21, part. 69, e N.C.T. Foglio 205, part. 69, è caratterizzata dalla presenza di una **volumetria legittima complessiva pari a 17.251mc**.

La **legittimità di tale volumetria, come meglio specificato negli elaborati** è dedotta dai seguenti titoli:

- 1. Licenza edilizia in sanatoria n.14 del 1975** (Allegato 3);
- 2. Certificato di Agibilità n.35/99**(Allegato 4);
- 3. Concessione Edilizia n.689/2003** (Allegato 5);

(cfr Elaborati **PC\_SUE\_RTD – Relazione Tecnica Descrittiva;**  
**PC\_SUE\_RCC – Relazione di Chiarimento criticità nota SUE Nota Pg/2022/48933**

Tale consistenza volumetrica è quella che l'ufficio del Servizio Pianificazione Urbanistica del comune di Napoli ha indicato nella richiesta di parere preventivo alla competente Soprintendenza per l'espressione del preventivo parere ai sensi dell'art. 16 della L.1950/42 nota PG/2017/574195 del 19/07/2017

### Lo strumento di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il vigente Piano Regolatore Generale di Napoli, stabilisce che le previsioni del presente "Piano Urbanistico" relative all'area in oggetto, devono attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo redatto nel rispetto della disciplina d'ambito, nonché delle zone e sotto zone definite nella tavola della zonizzazione.

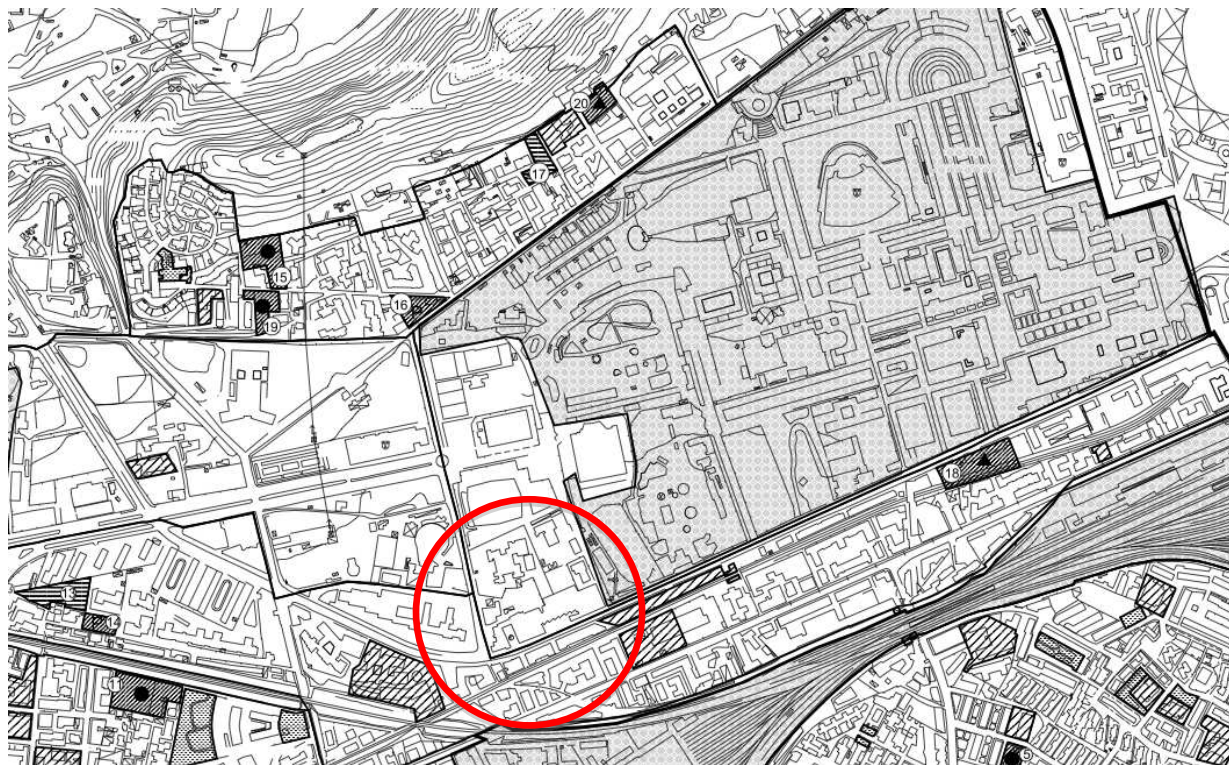
L'area, come detto, è parzialmente ingombra da costruzioni ed è classificata, dal vigente PRG approvato con D.P.G.R.C. n°323 dell'11/6/2004, alla tavola 11 (zonizzazione) nella zona "nB" di cui all'art. 8 e parte in sottozona "nFb" di cui all'art. 18

delle NTA della c.d. Variante Occidentale.

In forza di tale prescrizione, il Proponente, presi opportuni contatti con il Dipartimento Urbanistica del Comune di Napoli ed in particolare con il Servizio Pianificazione Urbanistica Esecutiva, ha individuato il tipo di strumento urbanistico da predisporre per la redazione del Piano Urbanistico ad iniziativa privata finalizzato alla conservazione dell'impianto esistente e dei manufatti ancora riconoscibili, valorizzando l'intervento mediante un recupero a parità delle volumetrie legittime esistenti.

### **L'area di intervento e le Norme del Piano Regolatore Generale: parametri urbanistici ed edilizi del PUA**

Come precedentemente esposto, l'area nella quale è ubicato l'immobile è ricadente all'interno del perimetro dell'ambito n°6 – Mostra d'Oltremare di cui all'art. 28 delle NTA – Variante Occidentale.



estratto della nuova tavola 12 indicazione delle attrezzature

(l'edificio è sempre ricadente all'interno dell' "Ambito 6 - Mostra d'Oltremare" ma non è oggetto della delibera di approvazione del PUA della Mostra d'Oltremare)

Nella recente approvazione del cosiddetto PUA Mostra d'Oltremare, delibera di giunta n. 444 del 26.06.2014, il perimetro individuato dalla proponente è stato ridisegnato

rispetto alle previsioni di cui alla Variante occidentale, di fatto, escludendo l'area oggetto della presente proposta di PUA e poche altre unità di proprietà aliena.

Il richiamato art. 28, al comma 3, recita: "L'intero ambito è assoggettato a piano urbanistico esecutivo, con obbligo di prevedere la conservazione dell'impianto esistente e dei manufatti originari.", pertanto lo stesso consente di seguire la previsione di attuazione urbanistica nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 2 del medesimo articolo, ovvero di realizzare un intervento a parità di volumetria legittima.

In tale ottica, il proponente ha ritenuto fare ricorso alla **procedura** di cui alla presente istanza producendo Proposta Preliminare di Piano relativa alla domanda domanda per la **realizzazione di un intervento di recupero a parità di volumetria conservando** fondamentalmente la **destinazione commerciale legittima** e assentita dalla autorizzazione n°14 del 17 febbraio 1975 rilasciata dal Comune, integrando la nuova realizzazione con **altre funzioni "conformi al combinato disposto tra la norma d'ambito e quella di zona della Variante Occidentale del PRG di Napoli"**, così come precisato nella **nota PG/2019/1009156** del 13/12/2019 dal Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa del Comune di Napoli.

Coerentemente con quanto premesso, infatti, il complesso sarà destinato ad ospitare esclusivamente le seguenti funzioni: **attività commerciali** (negozi di vicinato) e una struttura congressuale per ospitare un moderno **Centro Convegni per la Formazione Professionale (CCFP)**.

In particolare tutto il **piano terra** ospiterà negozi di vicinato per una superficie totale pari a 2.409,58 (sup. Commerciale legittima esistente 3.437,00 mq)

Relativamente ai piani superiori: il piano primo ospiterà attività complementari al CCFP (palestra); il piano secondo sarà destinato a Aule Formazione, il terzo piano ospiterà Attività Ricettiva complementare al CCFP, il quarto piano ospiterà Aule Formazione e Attività Ricettiva complementare al CCFP per un totale di 1.444,00 mq

**Si precisa che le attività previste non saranno in alcun modo in competizione con quelle della Mostra d'Oltremare.**

La proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo, così come trasmessa con nota PG/2019/1016076 del 17/12/2019, è **stata ritenuta ammissibile alla Fase 3** del Disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata con nota PG/2020/378194 del 28/05/2020 del Servizio Pianificazione

Urbanistica Attuativa del Comune di Napoli.

Quindi, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della L.R. Campania n° 16/04 e s.m. ed i., e nel rispetto della Disp. Dir. n° 18 del 14.3.08, avente ad oggetto il suddetto: "disciplinare per il procedimento di valutazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata", viene trasmessa la presente documentazione che costituisce formale avvio (fase 3) del procedimento ivi indicato di **P.U.A. con valore di Permesso di Costruire**.

Ricordando, quindi, che parte dell'immobile ricade in area definita dall'art. 8 delle NTA come zona di agglomerati urbani di recente formazione e che recita:

**Art. 8 - (Zona nB - Agglomerati urbani di recente formazione)**

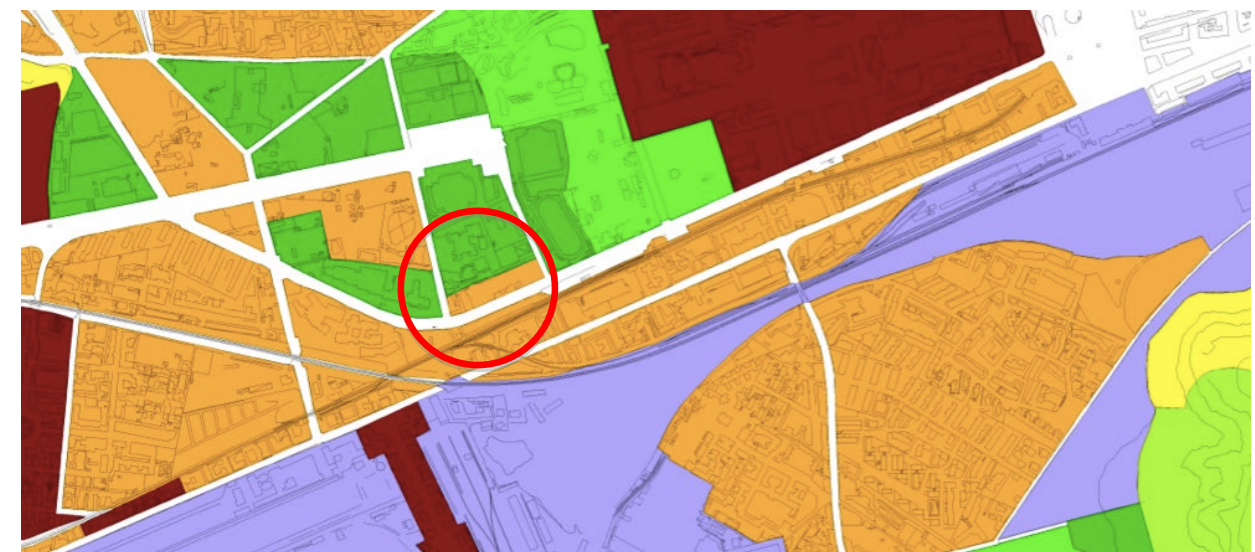
1. La zona nB identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento all'impianto complessivo e ai singoli edifici. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione a fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere.
3. 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.
4. Nelle more della formazione dei piani di recupero, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Nelle parti del territorio di cui alla zona nB non assoggettate a ristrutturazione urbanistica, le trasformazioni fisiche ammissibili in rapporto alle singole unità edilizie riguardano interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Gli eventuali interventi di sostituzione si attuano per singolo edificio, nel limite massimo della cubatura esistente.
6. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:
  - 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.
7. Riguardo alle mutazioni delle destinazioni d'uso:
  - 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.

Mentre la restante parte del lotto di proprietà ricade in area definita dall'art. 18 – nFb delle NTA che recita:

**Art. 18 - (Sottozona nFb - Strutture pubbliche o di uso collettivo)**

1. La sottozona nFb comprende gli immobili destinati a attrezzature pubbliche o di uso collettivo.
2. Circa le trasformazioni fisiche:
  - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, salvo specifiche disposizioni della disciplina degli ambiti;
  - nel caso di strutture di nuovo impianto, nel rispetto di ogni normativa di settore, la disciplina di ambito definisce, per ciascuna delle aree a tale scopo destinate, l'indice di fabbricabilità e l'indice di copertura ammissibili;
  - è prescritta la dotazione di parcheggi in misura non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo quanto previsto da specifiche normative di settore. I parcheggi a raso devono prevedere l'inserimento di alberi, al fine di interrompere la superficie impermeabilizzata. Per gli edifici di nuovo impianto le aree scoperte interne ai lotti, che eccedano l'utilizzazione a parcheggi e viabilità interna, dovranno essere sistemate a verde.
3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:
  - 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.



VARIANTE OCCIDENTALE approvata con D.P.G.R. n. 4741 del 15.04.98 e pubblicato sul BURC del 28.04.98 estratto della tavola di zonizzazione: l'edificio è distinto come "nB - Agglomerati urbani di recente formazione"

E che entrambe le aree sono sottoposte alla disciplina d'ambito definita dall'art. 28 della Parte II delle NTA, che testualmente recita:

Art. 28 - (Ambito n. 6 - Mostra)

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.

Il piano attuativo che si propone prevede, a valle della ricerca storiografica relativa al progetto originario del complesso delle Autorimessa, dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati per l'individuazione delle parti "originarie di impianto" e le successive modifiche effettuate, un intervento che parzialmente è inquadrabile come opera di "restauro" e risanamento conservativo della porzione originaria del progetto dell'architetto Amicarelli, così come definito dall'art. 3, lett. c, del D.P.R. 380/01 e, in altra parte, mediante un intervento di "nuova edificazione" a parità di volumetria e con diverso impianto planimetrico ai sensi della successiva "lett. e" del citato art. 3.

Ciò posto, l'intera proposta urbanistica si identifica attraverso i seguenti **parametri edilizi**:

Volumetria oggetto di Restauro	<b>6.185,12 mc</b>
Volumetria di Nuova Edificazione	<b>11.065,58 mc</b>
per una consistenza complessiva di progetto pari a:	<b>17.250,70 mc</b>

Ne segue, pertanto, che le previsioni progettuali rientrano nella fattispecie prevista dalle vigenti NTA in merito ad un intervento **di recupero a parità di volumetria legittima e preesistente**, avendosi come cubatura preesistente 17.251,00 mc e volumetria di progetto pari a 17.250,70 mc.

Al netto, quindi, della parte di recupero dell'originario impianto architettonico del

progetto delle "Autorimesse" di Amicarelli, per la sola parte di nuova edificazione destinata alla realizzazione della consistenza commerciale/congressuale, si avrà una **volumetria complessiva di nuova edificazione pari a 11.065,58 mc** con una **superficie lorda di pavimento pari a 2.584,50 mq** che genera un fabbisogno di standard così come appresso indicato.

**SLP Insedimenti produttivi:** (art. 5 del D.M. 1444/68)

mq **2.584,50**:  $100 \times 80 = 2.067,60$  mq di Parcheggio e Verde

Avendo fatto ricorso a quanto esplicitamente richiamato nell'ultimo capoverso del citato articolo 5, comma 1, punto 2, del D.M.; dove, per effetto di quanto espressamente prescritto dal Dirigente dell'Area Urbanistica -Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa con nota PG/2020/378194 del 28/05/2020 NON è stata consentita una riduzione percentuale al 50% per gli interventi ricadenti in zona A o B dello strumento urbanistico.

A tali standard urbanistici andranno aggiunti, infine, il c.d. "fabbisogno" edilizi di cui alla **L. 122/89** che ha introdotto le sopraggiunte integrazioni e modifiche alla legge fondamentale dell'urbanistica già emendata con l'art. 18 della L.765/67.

Si avrà, pertanto:

Volumetria di NUOVA EDIFICAZIONE	<b>11.065,58 mc</b>
cui corrispondono, (in ragione di 1 mq /10 mc di volume edificato)	<b>1.106,56 mq</b>
di parcheggi pertinenziali	

Ne segue, pertanto, che **il fabbisogno da standard** per la realizzazione dell'intervento è pari alla somma di tali dati, ovvero:  $2067.60 + 1.106.56 = 3.174,16$

E, per quanto ribadito nelle prescrizioni di cui alla nota PG/2020/378194 del 28/05/2020 non possono essere ricollocati sull'area perimetrata come nFb.

Pertanto, ai fini del fabbisogno derivante dall'applicazione della L.122/89, l'area esterna posta a sud delle autorimesse sarà destinata a parcheggi a raso per una superficie pari a mq **1.106,56**, con accesso e uscita da Viale Kennedy, mentre per quanto attiene agli standards di cui all'art. 5 del mentovato DM 1444/68, non essendovi disponibilità di aree all'interno del lotto, questi saranno opportunamente **"monetizzati"** previo suddivisione al 50% tra Verde e parcheggi. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 del DI 1444/68, aggiornati a

luglio 2022, secondo le tabelle allegate alla comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa PG/2022/704777 del 30/09/2022, risultano i seguenti:

tab. b)

tipologia delle urbanizzazioni	costo parametrico unitario rivalutato €/mq	superfici mq	costo parametrico aggiornato a luglio 2022 €
parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	163,88	1.033,8	169.419,14
Parcheggio a raso	175,60	1.033,8	181.535,28
<b>tot.</b>		<b>2.067,60</b>	<b>350.954,42</b>

Monetizzazione del fabbisogno di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai fini della monetizzazione, pertanto si avrà:

$2067.60/2 = 1033.80$  ovvero

a)-mq. 1033.80 da destinare a Parcheggi a raso

b)-mq. 1033.80 da destinare a parco di quartiere attrezzato

dall'applicazione dei costi parametrici indicati in tabella, si avrà pertanto, il costo delle opere pari a:

$1033.80 * 168.88 \text{ €/mq} = \text{€ } 169.419,14$

$1033.80 * 175.60 \text{ €/mq} = \text{€ } 181.535,28$

Per complessivi **€ 350.954,42** cui vanno aggiunti i costi per l'esproprio delle superfici occorrenti secondo quanto riportato nell'allegata perizia di stima asseverata a firma dell'ing. Stefano Pisani.

Dalla stima allegata si desume il costo dell'area a valore di esproprio pari a:

€ 233.638,80 da cui discende l'importo complessivo da monetizzare pari a:

**Totale Monetizzazione:**

**€ 350.954,42 +€ 233.638,80 =**

**€ 584.593,22**

**(euro cinquecentottantaquattromilacinquecentonovantatre/22)**

### **Sui vincoli Derivanti dal Piano Regolatore Generale**

Dai richiamati articoli delle norme tecniche di attuazione della Variante Occidentale al Piano Regolatore Generale, fatto salve le specificità di cui al successivo capoverso, non emergono particolari ed ulteriori vincoli.

L'area dove ricade rientra tra quelle per le quali sarà opportuno esperire in fase esecutiva idonei sondaggi "geo-archeologici" al fine di verificare le compatibilità degli interventi previsti con il rispetto dei valori culturali tramandati dalla presenza di eventuali rinvenimenti archeologici.

A tal proposito rileva come determinante, dal punto di vista anche urbanistico ed edilizio, la comunicazione che, con prot. n° 12899 del 30 maggio 2016, la locale Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Napoli ha inoltrato al committente, attuale proprietario del bene, ed al Comune in ordine all'avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse particolarmente importante di beni immobili ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali di cui al D.lgs. 42/04, art. 13.

La Soprintendenza, infatti, rilevando il **particolare interesse storico-artistico e culturale** di testimonianza del **progetto delle Autorimesse** del complesso dell'allora "Mostra delle Terre d'Oltremare" eseguito dall'arch. **Vittorio Amicarelli**, ha inteso avviare il procedimento di decretazione di vincolo "monumentale" del bene in oggetto. Il procedimento si è concluso con l'**apposizione del Decreto Ministeriale di vincolo numero 276 del Registro dei Decreti emesso in data 10.01.2017**

Tale circostanza, come meglio descritto nella Relazione Illustrativa Generale, ha determinato alcune importanti condivisioni con i preposti uffici della locale Soprintendenza al fine di individuare **una soluzione formale che, nel rispetto delle potenzialità edificatorie attribuite al lotto, consentisse una immediata riconoscibilità architettonica delle porzioni oggetto dell'intervento di nuova edificazione e per le parti oggetto di restauro.** Le previsioni planimetriche contenute nel presente Piano, ed in particolare la reciproca posizione dei corpi di fabbrica restaurati e di nuova realizzazione, risultanti dalla riconfigurazione delle

volumetrie legittime ma incongrue ed incompatibili con l'impianto originario del Complesso vincolato delle Autorimesse, rappresentano l'esito di tali condivisioni



L'area non è interessata da alcun vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D.lgs. 42/2004 - ex L. 1497/39 ed è pertanto soggetta, in relazione agli interventi sulle specie arboree, alle sole norme contenute nell'art. 57 della Variante di Salvaguardia al PRG del Comune di Napoli.



Per quanto attiene ad altre condizioni di vincolo afferenti all'area in esame si segnala che l'immobile rientra tra le zone gravate da un vincolo relativo alla tutela delle aree di rispetto delle coste e corpi idrici di cui alle "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice". Come emerge dalla lettura dell'allegato stralcio estratto dal SITAP del Ministero dell'Ambiente.

Per ciò che riguarda, invece, le condizioni di tutela definite dal vigente piano del Parco regionale dei Campi Flegrei la cui perimetrazione definitiva è stabilita dal Decreto 12 novembre 1997, n. 8648 del Presidente della Giunta Regionale della Campania (BURC n. 61, 9 dicembre 1997), emerge che l'immobile non risulta vincolato.

### Analisi del contesto urbano di riferimento

Come precedentemente esposto, l'area nella quale è ubicato l'immobile è ricadente all'interno del perimetro dell'ambito n°6 – Mostra d'Oltremare di cui all'art. 28 delle NTA ma, come meglio descritto nella relazione storica di progetto, il complesso delle autorimesse da sempre costituisce una sorta di appendice che ha una sua autonomia morfologica e funzionale rispetto agli altri elementi del complesso espositivo che, almeno in parte, lo distinguono dalla funzione prevalente della mostra.

Non a caso, infatti, il pianificatore nel redigere le tavole di zonizzazione della variante occidentale ha attribuito al lotto in questione una destinazione definita dall'art. 8. Tale scelta individua le aree di recente formazione su cui sono possibili anche interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione a favore delle residenze.

Questa circostanza, unica per le consistenze delle proprietà della Mostra d'Oltremare, avrebbe consentito, per le previsioni di progetto, una soluzione diversa se non ci fosse il combinato disposto dalla normativa d'ambito che, appunto, con la presente proposta si andrà ad attuare.

Ciò posto, infatti, ed anche alla luce di quanto sopra riferito in merito alla procedura avviata dalla Soprintendenza architettonica per l'attivazione del procedimento di vincolo "monumentale" della parte riconducibile al progetto originario dell'arch. Amicarelli, che si è conclusa con l'apposizione del **Decreto Ministeriale di vincolo numero 276 del Registro dei Decreti emesso in data 10.01.2017**, nella scelta progettuale si è privilegiata una soluzione che consentisse di **leggere l'impianto originario del progetto** delle autorimesse, **permettendo al contempo anche di recuperare le consistenze volumetriche** che nel tempo si erano realizzate a servizio dell'attività



commerciale ivi presente e legittimate dalla sanatoria del 1975 coerentemente agli schemi compositivi adottati in questa parte di città, sia all'interno della Mostra sia relativamente al Viale Augusto.

### Riepilogo dei contenuti e delle caratteristiche del Piano Urbanistico Attuativo

Premesso che, come esplicitato precedentemente:

- l'intero ambito è assoggettato a Piano Urbanistico Esecutivo con obbligo di prevedere la conservazione dell'impianto esistente dei manufatti originari,

- la parte di volumetria esistente riconducibile al progetto originario dell'arch. Amicarelli, è sottoposta a di vincolo "monumentale" con **Decreto Ministeriale di vincolo numero 276 del Registro dei Decreti emesso in data 10.01.2017.**

- della restante parte della **volumetria esistente**, realizzata in epoca successiva, è stata desunta la **legittimità** dalla Concessione edilizia in sanatoria n.14 del 1975, dal Certificato di Agibilità n.35/99 e dalla Concessione Edilizia n.689/2003;

le **previsioni planivolumetriche contenute nel presente piano urbanistico attuativo**, esito del confronto con la competente Soprintendenza e con l'Ufficio Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa nel corso dell'iter istruttorio riassunto nella nota PG/2020/378194 del 28/05/2020 del Servizio Pianificazione urbanistica del Comune di Napoli, sono tali da **definire i reciproci rapporti spazio-dimensionali e architettonici** delle varie costruzioni presenti e di nuova realizzazione, **considerate come un complesso unitario**, e sono finalizzate a conformare un **assetto complessivo** dell'area oggetto dell'intervento.

Tale **assetto complessivo rappresenta dunque una previsione planivolumetrica** che consente di **leggere l'impianto originario del progetto** delle autorimesse, **permettendo al contempo di recuperare le consistenze volumetriche legittime**, che nel tempo si erano realizzate a servizio dell'attività commerciale ivi presente e legittimate dalla Licenza edilizia in sanatoria n.14 del 1975 (pratica n.5/73).

Le previsioni planivolumetriche **contenute nel presente piano** ottemperano alle prescrizioni di cui alla nota n° 14262P del 30.10.19 da parte della competente **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio** per il Comune di Napoli con la quale si è espresso un **parere preventivo favorevole** di massima all'attuazione del

piano urbanistico esecutivo e alle prescrizioni contenute nel parere favorevole espresso dalla **Commissione Urbanistica** del Comune di Napoli con nota PG/2020/293949 del 27/04/2020;

La superficie totale dell'area di intervento è pari a 7.145 mq, di cui 4.055 mq ricadenti in zona nB (Variante Occidentale al PRG) e 3.090 mq ricadenti 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, della restante parte della volumetria esistente, realizzata in epoca successiva, è stata desunta la legittimità dalla Concessione edilizia in sanatoria n.14 del 1975, dal Certificato di Agibilità n.35/99 e dalla Concessione Edilizia n.689/2003.

Le **caratteristiche principali** del presente Piano sono:

la **conservazione dei manufatti originali** 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**, delle ulteriori consistenze volumetriche legittime realizzate in epoche successive.

Per una parte di esse si conferma l'**attuale 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**, con aule multimediali e attività ricettiva complementare ai piani superiori. **La volumetria di nuova costruzione è pari a 11.065,58 mc**

la **sistemazione delle aree scoperte** e in particolare la **riqualificazione dell'area verde** identificata al N.C.E.U. sez. CHI foglio 21 particella 723 **subb 5** nella quale è stata prevista la **conservazione delle alberature esistenti** a meno quelle ritenute non conservabili per stato di salute, di valore e di stabilità (cfr. Elaborato: PC\_AGR\_R - Relazione Agronomica), la **piantumazione di nuove alberature** e la sistemazione a prato di una larga fascia perimetrale la riqualificazione del sistema di recinzioni esistenti compresa la previsione della piantumazione di siepi arbustive.

## Sulla consistenza del Piano

Il Piano di Iniziativa di Privata interessa le seguenti consistenze.

Piano terra: N°9 attività commerciali di vicinato al per complessivi 2.409,58 mq;

Piani superiori: Centro Convegni per la Formazione Professionale (CCFP)

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

PUA viale Kennedy		stato attuale		progetto	
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 Convegni per la Formazione Professionale	mq	-	mq	1.444,00
	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

Il Piano si compone **due Unità di Intervento**, articolate come segue:

### UMI 1 - AREA 1

L'area ha una estensione di mq. **3.090,00**, ricadente ai sensi della variante occidentale al PRG del Comune di Napoli in zona nFb

Interventi previsti: **recupero e riqualificazione dell'area verde esistente**

**Cfr. Elaborati:**

**PC\_AGR\_R - Relazione Agronomica**

**PC\_AGR\_SDF - Planimetria stato di fatto area nFb**

**PC\_AGR\_PLA - Planimetria di progetto -Riqualificazione area verde esistente**

### UMI 2 - AREA 2

L'area ha una estensione di mq. **4.055,00**, ricadente ai sensi della variante occidentale al PRG del Comune di Napoli in zona nB

**Interventi previsti:** "restauro" e risanamento conservativo della porzione originaria del progetto Amicarelli, così come definito dall'art. 3, lett. c, del D.P.R. 380/01 e intervento di "nuova edificazione" a parità di volumetria e con diverso impianto planimetrico ai sensi della successiva "lett. e" del citato art. 3.

**EDIFICIO A (comprendente il Corpo 9 recuperato e il Corpo A di nuova realizzazione)**

**Superficie Coperta 663 mq**

Commerciale (negozi di vicinato)	SLP	343,00 mq
Congressuale (C.C.F.P.)	SLP	1.444,00 mq
totale Corpo A	SLP	1.787 MQ

**EDIFICIO B comprendente i corpi di fabbrica oggetto di restauro UMI2 B1 (nel rilievo Corpo 14) e UMI2 B2 (nel rilievo Corpi 21 e 4-5); i corpi UMI2 B3 e UMI2 B4 di nuova realizzazione**

**Superficie Coperta 2.066,58 mq**

Commerciale (negozi di vicinato)	SLP	2.066,58 mq
----------------------------------	-----	-------------

**AREE ESTERNE**

parcheggi pertinenziali;	1.106,56 mq
Sistemazioni esterne	538,86 mq

## VERIFICA DI CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

### Indice macrocategorie

La presente proposta di piano urbanistico attuativo è stata elaborata in ossequio alle indicazioni delle richiamate norme di settore e di quelle, anche se non direttamente richiamate, previste per la tipologia di intervento. Pertanto si è operato in conformità alle seguenti indicazioni legislative e regolamentari:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- il D.M. 02.04.1968 n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1997, n. 10 come sostituita dal Dpr 6 giugno 2001, n. 380, e s.m. ed i.;
- la Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14;
- la Legge Regionale 5 marzo 1990, n. 9;
- il Decreto Ministeriale 5 settembre 1994 - Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie;
- la legge regionale 28 novembre 1996, n. 26;
- il D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, e s.m. ed i.;
- la Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7 novembre 2002 recante "Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania";
- la Legge Regionale 28 novembre 2001 n. 19 e s.m. ed i.;
- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale del 22 Dicembre 2004, n. 16 e s.m. ed i.;
- il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192. "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e il decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, pubblicato sulla G.U. n. 26 del 1° febbraio 2007, recante disposizioni correttive e integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005 e s.m. ed i.
- Normativa antisismica NTC 2008
- P.r.g. (tavole n° 11 zonizzazione, n° 9w mobilità, n° 12 aree per il riequilibrio degli standard)

- Altri strumenti comunali (Regolamento edilizio comunale, Piano di zonizzazione acustica, Programma Urbano dei Parcheggi, Piano Urbano del Traffico, Piano delle attività commerciali, Piano di coordinamento territoriale)
- Normativa nazionale/regionale (D.M. 1444/1968 – Standard urbanistici, densità edilizia, altezza edifici, distanza fabbricati – T.U. edilizia D.lgs. 380/2001, L.R. 16/2004)

Alla luce delle precedenti indicazioni e nel rispetto del sopra emarginato riferimento normativo, sono state sviluppate le ipotesi di progetto che vengono pedissequamente descritte nella Relazione Illustrativa e negli elaborati grafici, a cui si rimanda, e che costituiscono parte integrante della presente relazione.

Attesa, pertanto, la conformità urbanistica dell'intervento da verificare e approvare a cura del competente Servizio di Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, si desidera precisare che la proposta architettonica complessiva riveste un grado di approfondimento "definitivo" e che lo stesso sarà suscettibile di ulteriori avanzamenti e perfezionamenti, sia relativamente alle parti originali oggetto di restauro delle ex Officine Amicarelli, che per le parti di nuova edificazione, in particolare, nel confronto con la competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli. Tale avanzamento progettuale sarà redatto nella fase appena successiva alla redazione della progettazione definitiva, assunto che la presente istanza di pianificazione attuativa viene richiesta con valore di permesso di costruire ed ottempera alle prescrizioni di cui alla nota n° 14262P del 30.10.19 da parte della competente Soprintendenza con la quale si è espresso un parere preventivo favorevole di massima all'attuazione del piano urbanistico esecutivo