



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/678613 del 31.07.2024

Alla UOA Ufficio Innovazione e Partenariato Pubblico e Privato

e p.c.

Al Capo di Gabinetto

Al Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

All'Assessore allo Sport e Pari Opportunità

All'Assessore al Bilancio

All'Assessore alle Infrastrutture, Mobilità e protezione civile

All'Assessore alla Salute e al Verde

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

Parere di competenza

Con nota PG/599115 del 03.07.2024 il Sindaco ha indetto, ai fini dell'acquisizione dei pareri sulla proposta progettuale in oggetto, Conferenza di Servizi preliminare ai sensi dell'art. 4, c. 4 del Dlgs 38/2021 (riordino e riforma in ordine alla sicurezza e all'ammodernamento o costruzione di impianti sportivi) e dell'art. 14 L 241/1990, in forma semplificata e asincrona, fissando il termine di 30 giorni per l'espressione del parere di competenza degli uffici convocati e precisando che la conclusione della Conferenza è prodromica alla dichiarazione dell'interesse pubblico della proposta, come previsto al medesimo comma 4 del citato art. 4.

La documentazione relativa alla proposta progettuale, costituita dai 12 elaborati allegati alla richiesta (nota PG/528361 del 11/06/24) del costituendo Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI) tra Italtstage Srl e SS Napolibasket Srl (di seguito Proponente), contiene il Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP-allegato 8), elaborato ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.lgs. 38/2021 e dell'allegato I.7 del D.lgs. 36/2023.

La proposta prevede l'attuazione dell'intervento mediante un'operazione di Partenariato Pubblico Privato, nella forma di *Project Financing* e rappresenta l'alternativa progettuale individuata come quella "maggiormente coerente e conveniente" tra le quattro alternative illustrate nell'allegato 8 - DOCFAP "da un punto di vista economico-finanziario, sociale, ambientale, progettuale, urbanistico e di sostenibilità per la pubblica amministrazione".

Tanto premesso, il parere urbanistico di competenza che segue viene reso relativamente alla sola alternativa prescelta dall'amministrazione procedente, tenuto conto che il procedimento de quo attiene alla realizzazione di opere che dovranno soddisfare l'interesse pubblico, e, pertanto, che la Conferenza di servizi si esprimerà su tale alternativa progettuale allo scopo di indicare le condizioni per ottenere sul successivo livello di progettazione le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nulla osta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente.

Descrizione dell'intervento e dell'area

L'intervento prevede la realizzazione e la successiva gestione, per una durata complessiva di 63 anni, di un sistematico insieme di attrezzature avente, quale destinazione primaria e prevalente, una arena multifunzionale per sport ed eventi, denominata AreNapoli. Il complesso interessa un'area di proprietà comunale di oltre 10 ha situata nell'area orientale di Napoli, a ridosso del centro direzionale esistente, corrispondente all'area dell'ex Mercato Ortofrutticolo, da decenni ormai dismesso e interessata parzialmente da un parcheggio a servizio dell'utenza del Tribunale.

Attualmente sul lotto di intervento sono presenti "16 corpi di fabbrica di diverse dimensioni e tipologie costruttive", in forte stato di degrado anche a seguito di un incendio nel 2022 che ha coinvolto parte di essi.

"La superficie coperta è di circa 16.805 mq e sviluppa un volume complessivo di circa mc 87.824". L'area è sostanzialmente pianeggiante, con minime differenze di quota, e quasi interamente impermeabilizzata, con pavimentazione in cemento e asfalto.

L'intera area si presenta chiusa da recinzioni e muri ed è delimitata da viabilità pubblica: a sud via Taddeo da Sessa, ad ovest via Domenico Ausilio, a nord via Costantino Grimaldi e a est via Emanuele Gianturco.

L'intervento in esame prevede, previa demolizione della maggior parte dei manufatti esistenti, la riqualificazione dell'area suddetta attraverso:

- la costruzione di una struttura destinata ad Arena, per attività ed eventi sportivi, ludici, musicali e culturali di rilevanza nazionale ed internazionale, per una capienza di 10.600 spettatori per eventi sportivi e 14.100 per eventi musicali;
- la creazione di un parco pubblico attrezzato di circa 40.300 mq, costituito da un percorso perimetrale al lotto d'intervento di circa 22.300 mq e due aree a verde attrezzato centrali con piani di raccordo trattati con prato selvatico per complessivi 18.000 mq;
- la realizzazione di una piazza pedonale di circa 8.000 mq su due livelli, in continuità con la piastra pedonale del centro direzionale;
- la realizzazione di un centro sportivo all'aperto dotato di spogliatoi autonomi e composto da 5 campi di padel, per complessivi 3.000 mq;
- la realizzazione di un sistema per la sosta composto da parcheggi a raso di circa 27.500 mq e n. 675 posti auto e due livelli di parcheggi a silos, di circa 6.000 mq, in continuazione di quelli esistenti sotto la piastra del Centro Direzionale, per circa 100 posti;

- la creazione di una struttura commerciale/ristorativa autonoma, su due livelli, di circa 3.000 mq e 20.000 mc;
- il recupero di una struttura edilizia esistente precedentemente destinata ad uffici comunali di gestione del mercato ortofrutticolo e di alcuni capannoni (in parte aperti su un lato e in buono stato di conservazione), posti lungo via Aulisio (erroneamente riportati come mere tettoie in ferro nella relazione illustrativa) con destinazione a servizi pubblici;
- l'adeguamento degli accessi e della viabilità esterna al lotto d'intervento.

L'intervento garantirà anche la realizzazione di opere ad elevata sostenibilità da un punto di vista ambientale ed energetico, che favoriranno esigenze sociali di aggregazione, vivibilità e miglioramento delle condizioni socio-economiche dell'area.

Gli oneri di gestione e manutenzione, infatti, resteranno a carico del Concessionario, offrendo un importante incremento di servizi ai cittadini che avranno libero accesso ad ampi spazi verdi riqualificati e attrezzati per lo sport e il tempo libero, quali:

- area skate;
- area climbing;
- playground;
- campo sportivo polivalente a libero accesso, in prossimità del centro sportivo composto da 5 campi di paddle a pagamento;
- piazza attrezzata esterna con aiuole, giochi d'acqua e arredi urbani;
- laboratori creativi con una superficie di circa 600 mq;
- spazi aggregativi di prossimità.

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

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

Disciplina urbanistica vigente

L'area oggetto d'intervento, come descritta in precedenza, ricade nel perimetro della *Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale*, approvata con DPGRC n. 323 del 11.06.2004, pubblicata sul BURC n. 29 del 14.06.2004 (di seguito Variante), ed è individuata al NCT dalle p.lle 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 del foglio 110. Si rileva che nel perimetro di intervento ricade, in adiacenza alla particella 117, anche una porzione di terreno (individuata catastalmente come *particella priva di numero* e indicata come "fiume Sbauzone") che non rientra nel piano particellare riportato nella relazione illustrativa e della quale non si è a conoscenza della relativa proprietà e consistenza.

Relativamente alla disciplina generale, di cui alla parte I delle Nta della Variante al PRG, l'area ricade interamente nel perimetro della zona D - *Insediamenti per la produzione di*

beni e servizi, **sottozona Db** - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi disciplinate dagli artt. 35 e 37 delle norme di attuazione della Variante.

Relativamente alla disciplina d'ambito, di cui alla parte II delle Nta, l'area rientra nell'**ambito 10 - Centro direzionale** disciplinato dall'art.135, in particolare nell'**area 2**, di cui ai commi 5 e 6.

Per quanto concerne il regime vincolistico si rappresenta sommariamente quanto segue:

- l'area è classificata, come risulta dalla *tavola 12 - vincoli geomorfologici*, **area stabile**;
- ricade nel perimetro del *Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I.* dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale (approvato con DGRC n. 466 del 21.10.2015), nella **carta del rischio idraulico per fenomeni da allagamento per esondazione** - indicata come area **R1 rischio moderato**;
- ricade nelle aree sottoposte a **misure di salvaguardia** dall'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale (decreto del Segretario Generale n. 540 del 13.10.2020);
- non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici *Agnano Camaldoli* (Dm 06.11.1995) e *Posillipo* (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del *Parco Regionale dei Campi Flegrei* (DPGRC n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del *Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli* (DPGRC n. 392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

Andrà eventualmente verificata la presenza di vincolo *ope legis* di cui alle zone vincolate dal D.lgs n. 42/2004 parte terza relativamente alla citata particella "fiume Sbauzone", così come la necessità della valutazione di interesse culturale di cui all'art. 12 del DLgs 42/2004 smi a cura del servizio competente dell'Area Patrimonio.

Conformità urbanistica

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

Come precedentemente riportato, infatti, l'area in argomento rientra in zona D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi, sottozona Db - Nuovi insediamenti, disciplinate rispettivamente dall'art. 35 e 37 e ricade nell'ambito 10 - centro direzionale, in particolare nell'area indicata con il n. 2, disciplinato dall'art. 135 delle norme di attuazione della Variante e, specificamente per l'area 2, dai commi da 5 a 9.

Relativamente alla disciplina d'ambito (art. 135), nell'area 2, pur prevedendo l'attuazione nel rispetto della disciplina delle zone, ogni intervento resta subordinato all'approvazione di un progetto urbanistico esecutivo che configuri unitariamente, ossia per l'intera area 2, le opere già realizzate nel sub comprensorio orientale e quelle non ancora realizzate, derivanti dai diritti edificatori sia comunali che privati, previste nelle ex isole edificatorie, secondo il dimensionamento riportato nelle tabelle del comma 5 (diritti edificatori ripartiti per proprietà e per destinazione d'uso) e del comma 6 (relative alle attrezzature di quartiere, anche queste ripartite per proprietari e tipologia, che assorbono anche il deficit pregresso costituito dal fabbisogno residuo del centro direzionale realizzato, individuato come area 1).

Nella sostanza, dunque, la Variante generale prevede un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica finalizzato alla creazione di un insediamento complementare al centro direzionale esistente, che realizzi le urbanizzazioni derivanti dal deficit di quanto già realizzato e consegua un nuovo insediamento con un mix funzionale basato su residenze e terziario.

La disciplina di ambito, quindi, prevede la redazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intera area 2 e determina sia le destinazioni d'uso che le quote edificatorie. Tuttavia, va precisato che la tabella di ambito è stata modificata, in fase di approvazione della Variante, in accoglimento della osservazione n. 78/sc sub 5, ripartendo equamente le cubature complessive previste, tra residenze e terziario.

Secondo il comma 4 dell'art. 2 (sempre delle NTA) nelle more dell'approvazione del piano urbanistico attuativo, di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione fino al restauro e risanamento conservativo sui volumi esistenti.

La disciplina della zona D prevede che (comma 4 dell'art. 35) *"le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'art. 21"*, ossia tutte le destinazioni escluse quella agricola, con la limitazione che la destinazione residenziale e i relativi servizi non debbano risultare prevalenti. Inoltre (comma 5) *"E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e modalità esecutive definite agli artt. 16, 17, 18 e 19"*.

L'art. 37 relativo alla sottozona Db, destinata a produzione di beni e servizi, prevede inoltre (comma 2) che le trasformazioni fisiche consentite possano estendersi dalla manutenzione fino alla ristrutturazione edilizia e urbanistica, con necessario adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, con particolare specifica per il verde pubblico contiguo alla viabilità primaria, che deve contribuire alla formazione dei corridoi ecologici secondo quanto previsto dall'art. 55.

Si deduce, quindi, che la disciplina di ambito sia più restrittiva in termini di destinazione d'uso prevedendo solo la destinazione terziaria e quella residenziale (in pari quota). Inoltre, in merito alle attrezzature, la tabella d'ambito individua un fabbisogno di standard urbanistico maggiore di quello scaturente dalla nuova edificazione, in quanto, come detto, è previsto il soddisfacimento di parte del deficit pregresso con nuove aliquote di attrezzature da reperire.

Ciò premesso, in relazione alla valutazione della conformità alla vigente disciplina urbanistica della proposta progettuale, si evidenzia quanto segue:

- nell'area 10.2, l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo che si inquadri in una progettazione unitaria sull'intero subambito. Viceversa la proposta progettuale si configura come intervento diretto e, pertanto, la stessa non risulta conforme, da un punto di vista procedurale, alla disciplina d'ambito di cui all'art. 135;
- relativamente alle destinazioni d'uso previste nella proposta progettuale, le stesse non risultano coerenti con la disciplina d'ambito, risultando di contro, sostanzialmente compatibili con la disciplina di zona. A tale proposito risulta utile specificare che la proposta configura in sostanza una grande attrezzatura di livello urbano e territoriale (propria della disciplina delle sottozone Fe della variante generale) con una quota di volumi da adibire a utilizzazioni commerciali che, in ogni modo, risulterebbero compatibili con la sottozona citata. Nel contempo, la

proposta presenta un forte carattere di multifunzionalità, proponendo un parco e attrezzature sportive di livello di quartiere;

- il dimensionamento della proposta non risulta coerente con la tabella dei commi 5 e 6 dell'art. 135 NTA, essendo la proposta finalizzata alla realizzazione di una attrezzatura urbana e territoriale e non alla ristrutturazione urbanistica prevista dalla Variante generale, viceversa, riguardo alle attrezzature di quartiere previste nel progetto, queste possono essere considerate compatibili con il dimensionamento della tabella comma 6 art. 135 rispetto ai fabbisogni pregressi.

Pertanto, la proposta in argomento non consegue la conformità urbanistica.

Tuttavia, appare utile proporre alcune riflessioni sulle caratteristiche del progetto proposto che si caratterizza per un doppio ordine di interventi, il primo volto alla ricomposizione del quartiere e al potenziamento dei servizi di quartiere offerti ai cittadini, il secondo volto alla creazione di un sistema di centralità superiore in grado di collegare le diverse parti, costituendo un nuovo luogo attrattivo urbano e territoriale.

In sostanza, la proposta in esame, pur con previsioni diverse da quelle che lo strumento urbanistico vigente indica per l'ambito del Centro Direzionale, integra e promuove l'originaria strategia di riqualificazione dell'area orientale.

Appare inoltre utile evidenziare che la proposta risulta altresì coerente con l'obiettivo del "Documento di indirizzi", approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024, del redigendo PUC (che prevede l'incremento di spazi destinati "allo sport e ai turismi") e con i seguenti lineamenti strategici:

- "definizione del ruolo urbanistico dei grandi edifici e complessi specialistici abbandonati o sottoutilizzati" (LS4);

- "completamento del Centro Direzionale sulle aree acquisite al patrimonio comunale, come occasione di una trasformazione urbana (...) capace di sollecitare un analogo cambiamento del Centro Direzionale esistente e di prevedere una necessaria direttrice di connessione verso oriente" (LS6).

Pertanto ne discende, ancorché in variante urbanistica, un quadro di complessiva apprezzabilità dell'interesse pubblico della proposta, requisito essenziale richiesto dal D.Lgs. 38/2021 ss.mm.ii. al fine della procedibilità della proposta.

In particolare, la previsione nel progetto di attrezzature di quartiere garantirebbe, la realizzazione di standard urbanistico in gran parte di libero accesso, in minor parte da esplicitare con l'impegno ad un uso pubblico convenzionato da parte del Concessionario, garantendo, comunque, la completa accessibilità degli spazi per tutti i cittadini. Tale dotazione è compatibile rispetto al quadro del deficit pregresso di standard da DM 1444/68 da bilanciare, valutato in tabella all'art. 135 comma 6 come equivalente a 68.274 mq di spazi pubblici e 65.543 mq di parcheggi da convenzionare ad uso pubblico.

Conclusioni

Tanto premesso, per i soli profili di competenza dell'ufficio scrivente, si rilascia parere favorevole sulla proposta ancorché la stessa configuri una variante urbanistica in ragione delle argomentazioni precedentemente espresse, restando lo stesso parere subordinato all'espressione dei pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli presenti sull'area di intervento.

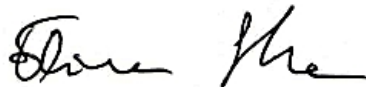
Per le successive fasi di progettazione si prescrive quanto segue:

- per i parcheggi a raso si raccomanda il rispetto dell'art. 16 delle norme tecniche di attuazione della Variante generale, mentre per quelli interrati andranno garantiti i rapporti dimensionali indicati nell'art. 17 delle norme. In particolare si richiede

un'attenta progettazione tesa a mitigare l'impatto del parcheggio a raso di rilevanti dimensioni;

- particolare attenzione dovrà essere posta in sede progettuale all'efficacia delle connessioni con il centro direzionale e dovrà garantire massimi livelli di accessibilità con il completo abbattimento delle barriere architettoniche;
- per il rispetto delle condizioni di cui all'art. 24 (norme sismiche e difesa del suolo) la verifica dell'ottemperanza è a carico dei Servizi competenti;
- si raccomanda la coerenza della proposta con la disciplina dell'art. 50 - *Strutture pubbliche o di uso collettivo*, che, data la tipologia di opera proposta, risulta riferimento principale per la redazione del progetto dal punto di vista urbanistico. In tal caso gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria *"sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore"*;
- nello schema di convenzione andranno disciplinate le modalità di uso pubblico del parco e delle attrezzature sportive complementari al fine della loro qualificazione come standard di quartiere, in linea con quanto previsto ai sensi dell'art. 56 della vigente Variante, nel rispetto del DI 1444/1968 e dovranno essere definite le modalità di gestione dei parcheggi in relazione alle diverse possibilità di uso dell'Arena e delle diverse ore del giorno;
- in sede di configurazione della variante urbanistica le volumetrie commerciali con relative opere di urbanizzazione potranno essere sottratte alle quote complessive di nuova edificazione spettanti al Comune di Napoli;
- qualora dalla verifica di competenza dei servizi del patrimonio emergessero cespiti non di proprietà comunale con la variante urbanistica dovrà apporsi il vincolo preordinato all'esproprio dando corso agli atti conseguenti;
- si ricorda che ai sensi dell'art. 14 - *reti di sottoservizi e impianti tecnici* delle norme della Variante generale *"1. Prima della realizzazione di opere interrato su suolo pubblico, di uso pubblico o privato gravato da specifica servitù è fatto obbligo di consultare le aziende, le amministrazioni e in generale tutti i soggetti che gestiscono la rete dei servizi e dei relativi impianti, nonché il servizio fognatura comunale, al fine di determinare l'eventuale interferenza tra le opere da realizzare e le suddette reti e, nel caso di realizzazione di nuove reti di servizi o tratti di esse, le prescrizioni tecniche relative alla loro realizzazione. 2. Nell'esecuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, le reti di sottoservizi per la distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica e degli impianti di telecomunicazione vanno collocate in un unico cunicolo interrato ispezionabile, da realizzare in corrispondenza delle sedi stradali. La rete di distribuzione del gas va collocata in un ulteriore cunicolo interrato ispezionabile"*.

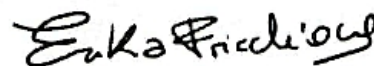
La titolare di E.Q.
arch. Eliana Sommella



Il titolare di E.Q.
arch. Alessandro Barletta



La funzionaria
arch. Erika Fricchione



Il dirigente
arch. Andrea Ceudech

