



NULLA OSTA

Oggetto: Acquisizione Nulla Osta Pratica n° 08855001213-05062022-1936 SUAP - COMUNE DI BACOLI CON RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per PROGETTO DI: 1. adeguamento e riqualificazione di immobili ed aree scoperte ad uso attrezzature a servizio di unità immobiliari confinanti 2. integrazione e pavimentazione parziale dell'area di accesso 3. sistemazione e adeguamento dell'area di parcheggio

Ubicazione Interventi: in Bacoli (NA) alla Via Cuma civ. n. 185; Dati catastali: al foglio 3 - p.lle 103 e 104;

PREMESSO CHE:

- con delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicata sul B.U.R.C. n. 54 del 17 novembre 2003, è stato istituito il Parco Naturale Regionale dei Campi Flegrei con la definizione della sua perimetrazione e zonizzazione e approvazione delle Norme di Salvaguardia;
- parte del territorio del Comune di Bacoli (NA) ricade nell'ambito della perimetrazione definita con la predetta deliberazione di Giunta Regionale 2775/2003;
- a mezzo PEC ope21004.20230222112335.293993.791.1.14@pec.aruba.it del 22 febbraio 2023 il comune di è stata presentata, per l'acquisizione del Nulla Osta dell'Ente Parco regionale dei Campi Flegrei, la Pratica n° 08855001213-05062022-1936 SUAP - COMUNE DI BACOLI CON RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per PROGETTO DI: 1. adeguamento e riqualificazione di immobili ed aree scoperte ad uso attrezzature a servizio di unità immobiliari confinanti 2. integrazione e pavimentazione parziale dell'area di accesso 3. sistemazione e adeguamento dell'area di parcheggio, documentazione acquisita al protocollo PCF n. 249 del 24.02.2023
- la zona interessata dagli interventi in oggetto è in Bacoli (NA) alla Via Cuma civ. n. 185; Dati catastali: al foglio 3 - p.lle 103 e 104;
- ricade in "Zona B – Area di Riserva Generale" della perimetrazione del Parco dei Campi Flegrei e pertanto è sottoposta alle "Norme Generali di Salvaguardia" di cui all'allegato "10" "B" alla delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. Speciale del 27 maggio 2004.
- la documentazione presentata consta della documentazione di seguito elencata:
 - Nota trasmissione SUAP della pratica in oggetto
 - Relazione Tecnica;
 - Documentazione fotografica con coni ottici;
 - ELABORATI GRAFICI - stato dei luoghi e progetto
 - Perizia Asseverata
 - Distinta modello di riepilogo pratica SUAP (art.5 commi 3-4 allegato tecnico DPR160/2010 Versione 1.0)
- Gli Interventi in questione vista la Perizia Asseverata afferiscono a:



- *“un complesso di piccoli edifici rurali e di residui di murature e pavimentazioni, situati in un'area compresa nella maggiore consistenza della part. 103 e 104 ex 33 e della part. 45 del foglio 3 del Catasto Terreni del Comune di Bacoli, e tuttora non accatastati o collabendi, oppure descritti come “annessi rurali”.*

- La consistenza attuale è costituita da:

1) *il sedime rettangolare di una stalla per bovini, costituita dai resti di due ambienti, separati da un muro sovrastato da una piattabanda in c. a., di dimensioni complessive di ml 15,00 x 7,40 circa, per una superficie di mq 112 circa, il cui lato maggiore è parallelo.*

Il preesistente edificio, in origine delimitato da murature più elevate inglobanti pilastri in tufo a pianta quadrata di vecchia costruzione ed oggi in gran parte superstiti, era adibito a stalla per bovini: di tale uso residuano ancora tracce di mangiatoie; il piano di imposta è a quota m - 0,60 sul livello zero assunto presso l'edificio principale, mentre le murature perimetrali, in blocchi di tufo di vetusta costruzione. con resti di massicci pilastri tronchi misurano circa m 2,00 di altezza in media su tale piano;

2) *resti di pavimentazione di forme irregolari ed a diverse quote, per una superficie totale di mq. 300 circa.*

3) *un piccolo edificio di superficie coperta di mq 10 circa, di altezza esterna m. 2,10 circa, per mc. 22 circa, con annesso piccolo spazio pavimentato al livello.*

4) *due piccoli corpi di fabbrica adiacenti, posti a quote diverse, di superficie complessiva di mq 45 circa e di volume di circa 104 mc.*

5) *altri piccoli edifici di altezze diverse e posti a quote differenti, di varie tipologie (porcilaie, piccole stalle, depositi), con annesse superfici scoperte, recintate e pavimentate per mq. 53 complessivi oltre circa 10 mq scoperti, per un volume complessivo di mc. 100 circa, posti all'estremità sud dell'area.*

6) *un ulteriore piccolo edificio con annesso recinto, situato al di fuori dell'area descritta sopra, bensì nella maggiore consistenza della particella 45, per circa mq 21. Si precisa che nell'area e negli edifici descritti non sussistono resti archeologici né sono visibili scavi effettuati nel passato.*

- *La consistenza descritta prima confina per gli altri tre lati con aree agricole; in particolare sul lato orientale immediatamente oltre l'area è presente la scarpata naturale confinante con la S. P. Cuma-Bacoli, delimitata da palizzata e rete di sostegno realizzata giusta permesso a costruire- DIA comune di Bacoli prot 9022 del 24.3.2011.*

- Da tanto premesso, l'estensore della perizia asseverata, ritiene possibile che:

- *gli esistenti manufatti quale quelli richiamati nel rogito del 1941 e che pertanto possono ritenersi legittimi in quanto già realizzati prima dell'anno 1956 e così riportabili alla consistenza attuale:*

- **SINTESI DELLA CONSISTENZA ATTUALE**

- *superfici:*

- *- superfici coperte (edifici C, D, E, F) mq. 129 circa*

- - superficie scoperta di ex edificio (A) mq. 112 circa lorda
- - superfici scoperte pavimentate (B) mq. 321 circa
- volumi:
 - - edificio e mq 22 circa
 - - edificio D mq 104 circa
 - - edificio E mq 100 circa
 - - edificio F mq 21 circa

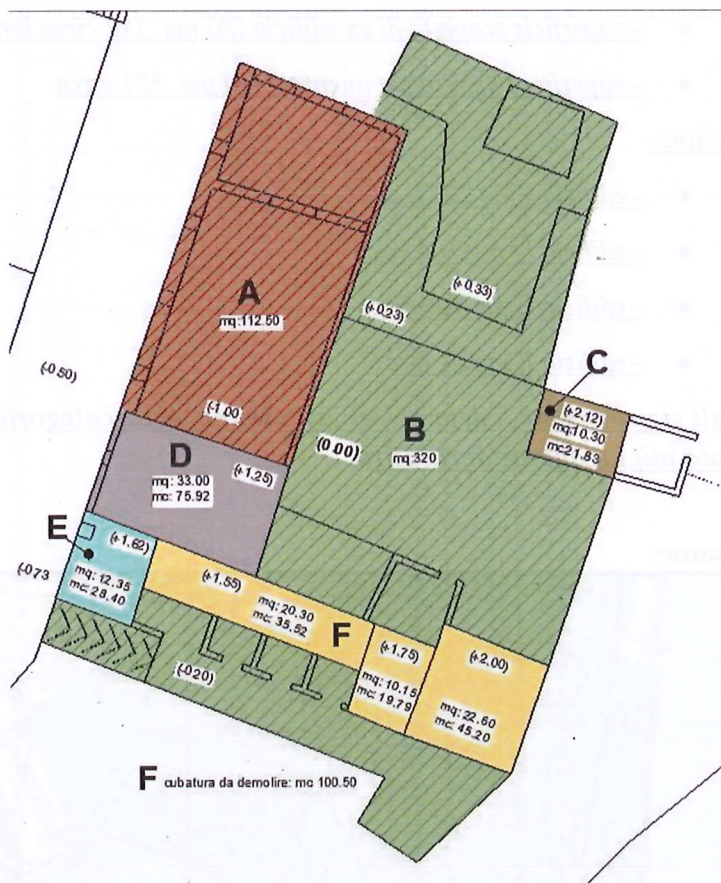
per le quali si provvederà a denunciarli all'urbano, nelle categorie catastali equivalenti, non avendo più i requisiti di ruralità.

RILEVATO CHE:

- l'intervento in esame:

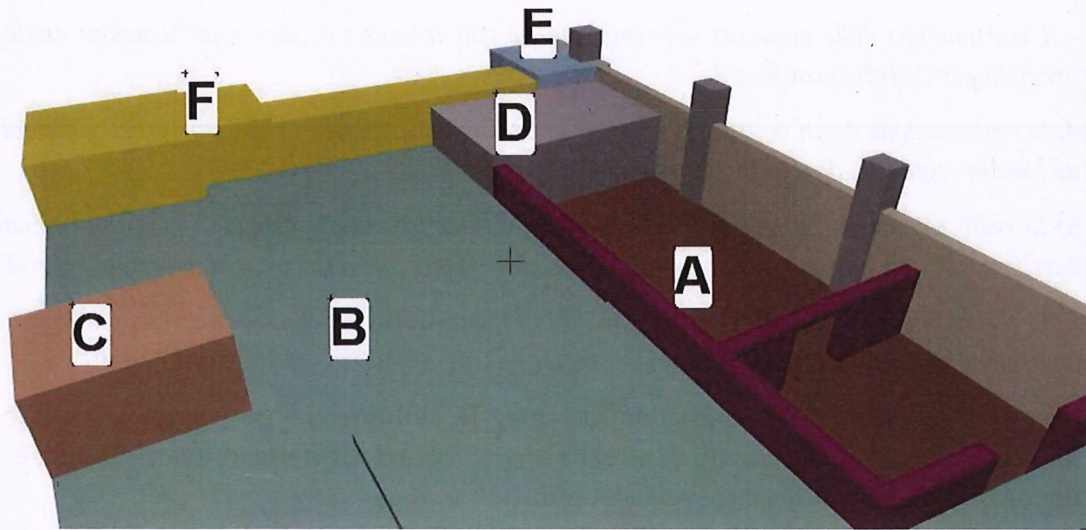


- Ricade nell'ambito della Zona B – Area di Riserva Generale della perimetrazione del Parco dei Campi Flegrei della perimetrazione del Parco dei Campi Flegrei, è sottoposto alle “Norme Generali di Salvaguardia” di cui all'allegato “10” “B” alla delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. Speciale del 27 maggio 2004.
- L'Intervento n. 1) OPERE DI ADEGUAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILI ED AREE SCOPERTE AD USO ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CONFINANTI afferiscono la consistenza attuale di volumi e superfici costituita da:



PLANIMETRIA

- **superfici:**
 - superfici coperte (edifici C, D, E, F) mq. 109 circa
 - superficie scoperta di ex edificio (A) mq. 112 circa lorda
 - superfici scoperte pavimentate (B) mq. 320 circa
- **volumi:**
 - edificio C mc 21.83
 - edificio D mc 75.92
 - edificio E mc 28.20
 - edificio F mc 100.51
- **VOLUMETRIA COMPLESSIVA ATTUALE: mc 226.46**



PLANOVOLUMETRICO DELLO STATO ATTUALE

- Le opere in progetto consistono in particolare in:

- 1) la posa in opera di nuove pavimentazioni in pietra locale o materiali ceramici su opportuni massetti in aderenza alle quote attuali, previa l'asportazione delle pavimentazioni attuali, in modo da non effettuare ulteriori scavi o asporti di terreno vegetale sottostante; nella stessa area saranno realizzate, ove necessario, anche rampe pedonali per il superamento delle piccole differenze di quota esistenti ;
- 2) l'utilizzazione dell'invaso tra le murature esistenti (cfr. A planovolumetrico) con il mantenimento delle parti più antiche delle murature perimetrali esistenti in tufo, per il collocamento all'interno di esso di una vasca ricreativa prefabbricata fuori terra, di dimensioni m. 4,00 x 9,00 e di profondità circa di m. 1,30, distanziata opportunamente dalle murature d'ambito per il passaggio delle relative infrastrutture tecniche, all'interno di un volume impostato alla quota attuale del terreno (m. -1,00 circa rispetto alla quota 0,00 assunta al centro dell'area) e limitato superiormente a quota + m. 0.45 sul livello esistente., alla stessa quota del profilo superiore delle murature esistenti al suo perimetro. Gli impianti tecnici a servizio della vasca (pompe, filtri, ecc.) avranno sede in un apposito locale al confine sud della vasca, pure compreso tra le murature esistenti. Il progetto prevede il consolidamento ed il restauro delle murature tradizionali in tufo, ivi compresi i pilastri tronchi esistenti, il riempimento degli spazi residui circostante il vuoto della vasca e la messa in opera di pavimentazioni e rifiniture in linea con quelle già descritte per le aree scoperte (cotto o pietra locale). La vasca ricreativa sarà realizzata con struttura in c. a. mediante cassaforme a perdere prefabbricate in polistirolo su platea pure in c. a. di opportuno spessore e portata; la sua realizzazione, all'interno del perimetro murario già descritto, non inciderà con scavi o movimenti di terra al disotto dei livelli esistenti. Essa sarà rivestita con membrana impermeabile di colore congruente con la pavimentazione e le rifiniture circostanti.
- 3) l'utilizzazione dei volumi esistenti dei corpi C, D, E come volumi tecnici, depositi e servizi ad uso dei residenti, previa la demolizione delle parti di altezza insufficiente e di consistenza edilizia inadeguata e la realizzazione di nuovi solai di copertura per gli edifici superstiti (cfr. elaborati grafici), mediante:
 - l'adeguamento delle strutture orizzontali alla normativa antisismica, - l'innalzamento, ove necessario, delle quote di copertura, in modo da ottenere l'altezza interna minima di m. 2,40, atta a contenere attività di servizio, come spogliatori, docce, . wc e deposito.

- il trattamento delle superfici verticali esterne con intonaci a calce e pitturazioni analoghi a quanto previsto per l'edificio confinante.

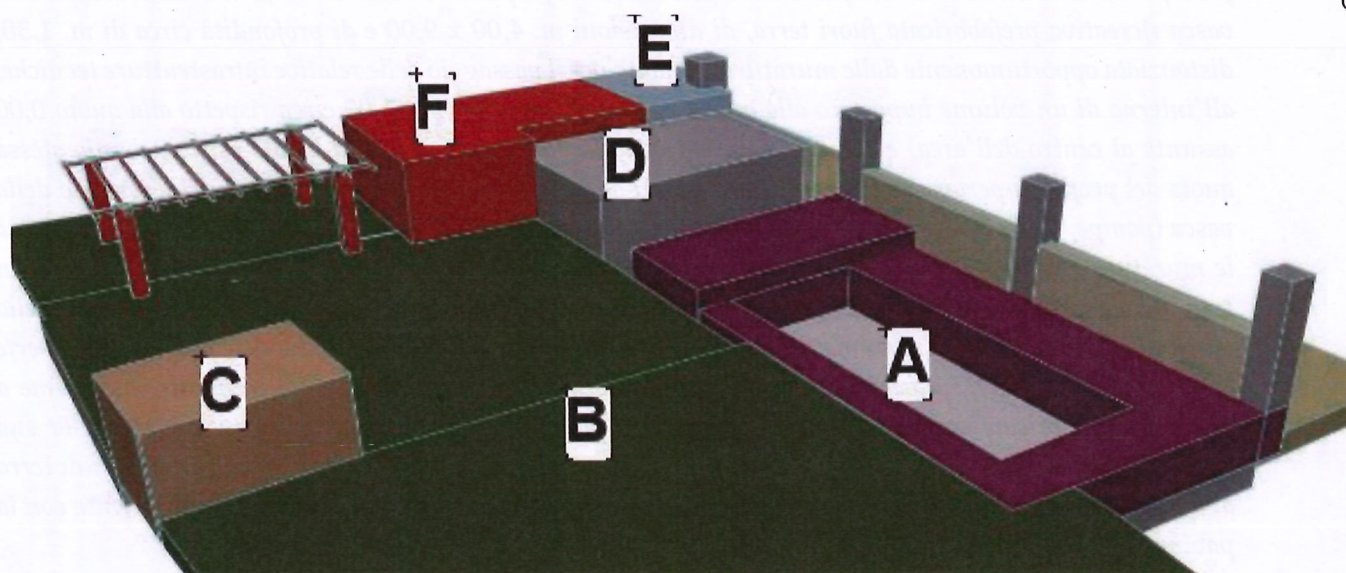
4) la realizzazione di un volume di nuova costruzione in sostituzione della volumetria demolita (F), come da tabella seguente, da adibire ad ulteriore vano di servizio.

5) la realizzazione di passaggi, gradinate, rampe di collegamento atte ad assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche e percorsi esterni, come da grafici allegati, con rifiniture analoghe ai punti 1) e 2)

6) la realizzazione di un traliccio permanente in legno su parte della pavimentazione B, per il sostegno di ombreggiatura estiva con piante spoglianti (cfr. planivolumetrico ed elaborati grafici)

Come si evince dalla tabella sottostante, le volumetrie di progetto, con le necessarie demolizioni, gli adeguamenti di altezza e la realizzazione delle nuove volumetrie, consentono di compensare le volumetrie preesistenti.

	volume precedente	volume adeguato
Edificio C	mc 21,83	mc 21,83
Edificio D	mc 75,92	mc 89,12
Edificio E	mc 28,20	mc 37,90
Edificio F	mc 100,51	mc 77,49
TOTALI	mc 226,46	mc 226,34



PLANO VOLUMETRICO DI PROGETTO

- **Intervento n. 2) INTEGRAZIONE E SISTEMAZIONE DELL' AREA DI ACCESSO**

- La nuova area di accesso all'intera proprietà è stata realizzata nel corso degli anni 2019 - 2020, a seguito di autorizzazione del Servizio Viabilità della Città Metropolitana di Napoli prot. 55P2 del 7.03.2019 e di Autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza ai Paesaggio, Archeologia e Beni



Culturali di Napoli e provincia prot. n. 5910 del 12.4.2019, in sostituzione del precedente accesso dismesso per ragioni di inidoneità di insicurezza per la viabilità stradale antistante.

- L'apertura del nuovo accesso, costituito da una rampa inclinata di larghezza m. 3,80, lunghezza m. 18, con pendenza 10 per cento, oltre ad un piazzale anteriore pianeggiante di manovra, rende necessaria la sistemazione di un piazzale pavimentato, posto a monte di essa con funzione di area di sosta e interscambio di autoveicoli e di protezione della rampa di accesso dal trasporto di terreno e fango prodotto dal futuro traffico di mezzi automobilistici.
- Pertanto il progetto allegato prevede il prolungamento della rampa inclinata attuale con la realizzazione, nell'area pianeggiante immediatamente a ridosso di essa, di uno spazio pavimentato piano orizzontale di dimensioni m. 6 x 6 circa, con l'impiego della stessa pavimentazione adoperata per la rampa (blocchetti drenanti cementizi tipo Betonella), che svolgerà il ruolo di tramite con il nuovo tracciato A - B; esso, già in parte esistente, come già detto, proseguirà lungo il confine di proprietà, sul lato nord dell'area in esame. Come annessi al piazzale sono previsti due bassi contenitori, realizzati in muratura di tufo a faccia vista, atti ad ospitare centraline elettriche ed erogatori idrici.
- STRADE PODERALI - i tratti di percorsi poderali in terra battuta, sia esistenti sia da completare, che mettono in comunicazione l'area di accesso con la reta viaria già esistente ed in particolare con le località ove sono dislocate le opere in progetto, avranno larghezza di metri 3,00 circa e saranno fiancheggiati da condotti interrati di adeguata sezione e portata, protetti da cordoli cementizi, da adibire al passaggio di cavi elettrici e telefonici in connessione con l'ingresso delle linee di alimentazione ENEL e telefoni, ed atti ad alimentare le seguenti utenze:
 - cancello d'ingresso: citofono, illuminazione, comandi apertura e chiusura, eventuali sistemi di sorveglianza, ecc.

- **Intervento n. 3) SISTEMAZIONE E ADEGUAMENTO DELL'AREA DI PARCHEGGIO**

- **Il progetto prevede:**
 - a) l'asportazione della pavimentazione attuale per l'intera superficie pavimentata
 - b) l'adozione di una pavimentazione drenante su sottofondo di pietrame misto rullato, per una superficie di circa mq. 260, in modo da renderla atta ad ospitare fino a 12 autovetture,
 - c) l'adeguamento ed il prolungamento del parapetto esistente, come da grafici allegati. realizzato in pietrame locale e blocchi di tufo per la delimitazione a valle dell'area.
 - d) la realizzazione di un percorso pedonale per il collegamento con l'insediamento edilizio esistente.
 - e) l'illuminazione a raso e l'attrezzatura con colonnine per utenza elettrica per auto ibride.

CONSIDERATO CHE:

- Le opere in progetto non modificano sostanzialmente i volumi già assentiti e precedentemente esistenti.
- L'intervento, ricadendo nell'ambito della Zona B - Area di Riserva Generale della perimetrazione del Parco dei Campi Flegrei della perimetrazione del Parco dei Campi Flegrei, è sottoposto alle "Norme Generali di Salvaguardia" di cui all'allegato "10" "B" alla delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. Speciale del 27 maggio 2004.



- Esaminati gli atti progettuali presentati, si può affermare che le opere in questione risultano:
 - autorizzabili rispetto alle “Norme Generali di Salvaguardia” di cui all’allegato “10” “B” alla delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. Speciale del 27 maggio 2004 poiché :
compatibili con l’equilibrio ambientale e con la capacità di carico dei sistemi naturali, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da effettuarsi secondo le prescrizioni generali”

RITENUTO CHE

- per quanto **PREMESSO, RILEVATO e CONSIDERATO** si possa procedere **favorevolmente al rilascio del richiesto Nulla Osta con la Prescrizione che in fase esecutiva:**
 - o tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia siano effettuate secondo le prescrizioni generali fissate dalle “Norme Generali di Salvaguardia” di cui all’allegato “10” “B” alla delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. Speciale del 27 maggio 2004
 - o al Comune compete procedere all’acquisizione di tutti i pareri e/o dei nulla osta previsti dalle norme vigenti in materia di rilascio di titoli autorizzativi, applicando, laddove enunciate, le eventuali prescrizioni più restrittive ai fini della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione anche rispetto la Tutela paesistica;

VISTE:

- la legge 6 dicembre 1991, n. 394 e s.m.i.;
- la L.R. 1° settembre 1993, n. 33 e ss.mm. e ii.;
- Le “Norme Generali di Salvaguardia” di cui all’allegato “10” “B” alla delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. Speciale del 27 maggio 2004
- la Delibera di Giunta Regionale n. 504 del 22 ottobre 2019 con la quale è nominato il Commissario del Parco dei Campi Flegrei, con le funzioni di Presidente;
- la Documentazione trasmessa dal Comune BACOLI con:
PEC opec21004.20230222112335.293993.791.1.14@pec.aruba.it del 22 febbraio 2023 acquisita dall’Ente Parco con prot. n. PCF 249 del 24/02/2023,

Alla stregua dell’istruttoria compiuta, nonché dell’attestazione di regolarità e nelle more dell’approvazione del Piano di Gestione del Parco regionale dei Campi Flegrei si rilascia, con **VLUTAZIONE FAVOREVOLE E PRESCRIZIONE**

NULLA OSTA

per i motivi di cui in narrativa, che qui si intendono tutti richiamati, sul piano formale e sostanziale:

- si prende atto che:
 - le opere in progetto non modificano sostanzialmente i volumi già assentiti e precedentemente esistenti.



- L'intervento, ricadendo nell'ambito della Zona B – Area di Riserva Generale della perimetrazione del Parco dei Campi Flegrei della perimetrazione del Parco dei Campi Flegrei, è sottoposto alle "Norme Generali di Salvaguardia" di cui all'allegato "10" "B" alla delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. Speciale del 27 maggio 2004.
- Esaminati gli atti progettuali presentati, l'Ente Parco regionale dei Campi Flegrei procede favorevolmente al rilascio del richiesto **NULLA OSTA CON LA PRESCRIZIONE** che in fase esecutiva:
 - o tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia siano effettuate secondo le prescrizioni generali fissate dalle "Norme Generali di Salvaguardia" di cui all'allegato "10" "B" alla delibera di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. Speciale del 27 maggio 2004
- si ribadisce che:
 - o al Comune compete procedere all'acquisizione di tutti i pareri e/o dei nulla osta previsti dalle norme vigenti in materia di rilascio di titoli autorizzativi, applicando, laddove enunciate, le eventuali prescrizioni più restrittive ai fini della tutela, della salvaguardia e della valorizzazione anche rispetto la Tutela paesistica;
- È fatto obbligo all'Amministrazione procedente di trasmettere a conclusione dell'iter procedurale copia dell'atto finale del procedimento in questione all'Ente Parco Regionale dei Campi Flegrei unitamente ai pareri prescritti dalle norme vigenti in materia;
- Il presente N.O. è immediatamente esecutivo, disponendone la pubblicazione come per legge;
- di trasmettere il presente decreto:
 - al Comune di BACOLI;
 - alla UOD 50 06 07 Gestione delle risorse naturali protette - Tutela e salvaguardia dell'habitat marino e costiero – Parchi e riserve naturali della Giunta Regionale della Campania.

Istruttoria

Giulio Monda

il Presidente/Commissario

Arch. Francesco Maisto

Il Responsabile Amministrativo
(Visto ex art.147 bis del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i)
Dott. Massimo D'Antonio





L'intervento richiesto nell'ambito della Zona B - Area di Riserva Generale della
permanenza del Parco dei Campi Flegrei della perimetrazione del Parco dei Campi
Flegrei è sottoposto alle Norme Generali di Salvaguardia di cui all'art. 107 TF
alla delibera di Giunta Regionale n. 2275 del 26 settembre 2008, pubblicata sul B.U.R.C.
n. speciale del 23 maggio 2009.

Esaminati gli atti progettuali presentati l'Ente Parco Regionale dei Campi Flegrei procede
lavorosamente al rilascio del titolo di AUTORIZZAZIONE CON LA RESERVAZIONE che in fase
esecutiva:

1. tutte le opere di ingegneria ordinaria e straordinaria, di tipo: trattamento
conservativo e ristrutturazione edilizia siano effettuate secondo le prescrizioni generali
fissate dalle Norme Generali di Salvaguardia di cui all'art. 107 TF alla delibera
di Giunta Regionale n. 2275 del 26 settembre 2008, pubblicata sul B.U.R.C. n. speciale del
23 maggio 2009.

2. il titolare che
al Comune compete provvedere all'acquisizione di tutti i pareri ed alla data prevista
dalle norme vigenti in materia di rilascio di titoli autorizzativi, applicando, laddove
esistenti, le eventuali prescrizioni più restrittive ai fini della tutela della salvaguardia e
della valorizzazione anche rispetto alle suddette prescrizioni.

3. E' fatto obbligo al sottoscritto di provvedere al trascritto a cura del Comune dell'ente
copie dell'atto finale del procedimento in questione all'Ente Parco Regionale dei Campi Flegrei
unitamente ai pareri prescritti dalle norme vigenti in materia.

4. Il presente N.O. è immediatamente esecutivo, disponendosi la pubblicazione come per legge
di trasmettere il presente decreto

al Comune di BACOLI
alla UO.D. 3106/07 Controllo delle norme naturali protette - Tutela e salvaguardia dell'ambiente
naturale e costoro - l'ente naturale della Giunta Regionale della Campania.

Il Presidente/Commissario
Arch. Francesco Marino
Francesco Marino

Il Sindaco
Giulio Minola

