

Parco Regionale dei Campi Flegrei

Prot. PCF n. 066

Del 05/02/2021

Decreto n. 6 del 05/02/2021

Oggetto: PARERE di COMPETENZA per la pratica n. 10950 dei 07/08/2020 in ditta ai sig. Lucci Francesco, Lucci Vincenzo e Lucci Marco per accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D. P. R. 06/06/2001 n. 380, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 301/02, e compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, al fabbricato sito in Monte di Procida alla Via Torregaveta n°57, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 3, p.lla 211, sub 1 - 5 - 6 - 7 - 8

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 Monte di Procida (NA) ricade nell'ambito della perimetrazione definita con la predetta deliberazione di Giunta Regionale 2775/2003;

- A mezzo nota prot. N.17765 del 29/12/2020, acquisita dall'Ente Parco con prot. n. PCF 695 del 30/12/2020, è stata trasmessa dal Comune di Monte di Procida la documentazione relativa all'Istanza repertoriata con prot. pratica n. 10950 dei 07/08/2020 in ditta ai sig. Lucci Francesco, Lucci Vincenzo e Lucci Marco per accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D. P. R. 06/06/2001 n. 380, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 301/02, e compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, al fabbricato sito in Monte di Procida alla Via Torregaveta n°57, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 3, p.lla 211, sub 1 - 5 - 6 - 7 - 8- è stata trasmessa la documentazione di seguito elencata:

- N. 1 CD- Rom contenente tavola grafica, Relazione tecnica, stralci urbanistici e documentazione fotografica;
- N. 2 copie cartacee tavola grafica, Relazione tecnica, stralci urbanistici e documentazione fotografica.

L'intervento ricade:

- Nel N.C.E.U. l'immobile è riportato al foglio di mappa n. 3 p.lla 211 subalterno 1- 5 - 6 - 7 - 8;
- Nel Piano Territoriale Paesistico ricade in Zona "P.I.", ossia in "Protezione Integrale";
- Nel Piano Regolatore Generale ricade in "EP" (Zone Agricole con Valori Paesaggistici);
- Nel P.U.C. ricade in: "Insediamenti In Contesto Ambientale Sulle Pendici Del Costone
- Nell'ambito della 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.
- Come da Relazione Tecnica l'intero fabbricato originariamente è stato realizzato in virtù di regolare licenza edilizia n°7 del 26/06/1972, successivamente fu realizzato un ampliamento al piano terra ed un nuovo piano primo allo stesso in assenza di Concessione Edilizia e per tale è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/85) in data 29/03/1986 prot. n. 3786 pratica n. 541 dal Sig. Romeo di Santillo Arturo e per tale abuso è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n°20 del 18 / 06 / 2014;

- Precisamente gli INTERVENTI EDILIZI OGGETTO DELLA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO riguardano il fabbricato in oggetto che si compone da 2 piani fuori terra e risulta recintato da un'area circostante ad esso di proprietà del ricicliente, alla quale si ha accesso attraverso un cancello posto su Via Torregaveta, la pianta del fabbricato mostra una larghezza e lunghezza massima rispettivamente di mt 22,55 e di mt 9,75 presentando una forma abbastanza regolare.





Parco Regionale dei Campi Flegrei

- L'immobile in oggetto è stato realizzato originariamente con regolare licenza edilizia n°7 del 26/06/1972, successivamente fu realizzato un ampliamento al piano terra ed un nuovo piano primo allo stesso in assenza di Concessione Edilizia e per tale abuso è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n°20 del 18/06/2014 riportando un primo immobile al piano terra avente destinazione ad uso residenziale ed un secondo immobile costituito da un piano terra e piano primo avente destinazione turistico-ricettiva ad uso ristorante

Successivamente su tale immobile sono stati realizzati interventi, senza il rilascio di alcuna autorizzazione, che hanno comportato modifiche esterne ed interne dell'immobile in oggetto. Le modifiche in difformità eseguite sono consistenti in:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso (Piano Terra - Piano Primo);
- 2) Trasformazione di due vani finestra in due vani porta (Prospetto N ORD/EST - Piano Terra);
- 3) Riqualificazione di un vano porta con adiacente finestra in due vani porta (Prospetto NORD/EST - Piano Terra);
- 4) Chiusura di un vano porta per realizzazione vano Caldaia (Prospetto N ORD/EST - Piano Terra);
- 5) Realizzazione di n°5 pilastri in cls al di sotto del terrazzino posto al Piano Primo con realizzazione di portico (Prospetto NORD/EST - Piano Terra);
- 6) Realizzazione di una scala esterna in cls di collegamento col primo piano (Prospetto NORD/OVEST - Piano Terra/Primo);
- 7) Riqualificazione vano porta ingresso cassa scale (Prospetto NORD/EST - Piano Terra);
- 8) Riqualificazione di un vano porta in un vano porta e un vano finestra (Prospetto NORD/EST - Piano Primo);
- 9) Riqualificazione di un vano porta in due vani porta e un vano caldaia (Prospetto NORD/EST - Piano Primo);
- 10) Realizzazione di una veranda con parapetto in muratura e sovrastante vetrata totalmente apribile (Prospetto N ORD/EST - Piano Primo);
- 11) Riqualificazione del vecchio parapetto al terrazzino posto al piano primo con la demolizione dello stesso e nella realizzazione di una ringhiera in acciaio e vetro (Prospetto N ORD/EST - Piano Primo);
- 12) Riqualificazione del prospetto N ORD/OVEST del Piano Primo mediante la chiusura del vecchio varco e la realizzazione di un vano porta e di un vano finestra (Prospetto N ORD/OVEST - Piano Primo);
- 13) Demolizione del vecchio parapetto al lastrico di copertura (Piano Secondo);
- 14) Realizzazione di una canna fumaria in muratura (Piano Secondo - Lastrico solare) 15) Installazione degli infissi (Intero Fabbricato).

RILEVATO:

CHE, per quanto descritto, riportato e documentato nella relazione tecnica e dalla Documentazione pervenuta e qui richiamata, l'intervento esposto, teso all'accertamento di conformità urbanistica degli interventi realizzati in difformità alle autorizzazioni concesse riguarda complessivamente la riqualificazione prospettica ed igienico funzionale dell'immobile asservito ad una destinazione d'uso di tipo turistico-ricreativo, infatti, viene conservato l'organismo originario, mantenuto ed integrato di alcuni elementi utili a rendere più funzionale l'unità immobiliare che non prevedono modifiche volumetriche eccedenti il 10% dell'immobile non comportano variazione piano altimetrica dello stato dei luoghi, e non interferiscono con punti di vista panoramici;

CHE, la scelta dei materiali e degli elementi che caratterizzano l'estetica del manufatto in esame sono ammissibili solo se non riguardano un immobile rientrante tra quelli di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo





Parco Regionale dei Campi Flegrei

490/99 per i quali tali elementi devono essere altresì realizzati tenendo in debito conto il contesto ambientale della zona, senza introdurre elementi difformi dai canoni tipici dell'architettura urbana flegrea tali da non consentirne un idoneo inserimento paesaggistico nel contesto flegreo.

CHE, le opere in accertamento urbanistico, che non prevedono modifiche volumetriche eccedenti il 10% dell'immobile, non comportano variazione piano altimetrica dello stato dei luoghi e non interferiscono con punti di vista panoramici, 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, previa accertamento urbanistico da parte del Comune che gli elementi che caratterizzano l'estetica del manufatto non riguardano un immobile rientrante tra quelli di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99.

CHE se trattasi di manufatto rientrante tra quelli di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99 gli stessi elementi che caratterizzano l'estetica del manufatto vanno ricondotti al rispetto delle seguenti soluzioni tipologiche espressamente prescritte ai seguenti punti di cui alle citate "Norme Generali di Salvaguardia" di cui all'allegato "10" "B" alla delibera di Giunta Regionale n. 2775:

2.1.1 tutte le finiture esterne degli edifici devono sia prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, che essere compatibili con il decoro ambientale. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici nonché le persiane avvolgibili;

2.1.2 i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubazione o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o in rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;

2.1.3 le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia;

2.1.4 le ringhiere, i corrimani, le grate ed i cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato;

2.1.5 i manti di copertura dei tetti a falde devono essere in coppi, mentre le coperture piane devono escludere l'impegno di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia e la cromia del contesto in cui sono inserite;

2.1.6 le opere lapidee non vanno tinteggiate e devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive;

2.1.7 gli impianti di antenne televisive posizionate sulle abitazioni devono essere del tipo centralizzato ed unici per ogni singolo fabbricato;

E' vietato l'uso di alluminio anodizzato

CONSIDERATO

CHE per quanto di diretta competenza l'Ente Parco possa esprimere **PARERE FAVOREVOLE** per accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D. P. R. 06/06/2001 n. 380, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 301/02, e compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, al fabbricato sito in Monte di Procida alla Via Torregaveta n°57, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 3, p.lla 211, sub 1 - 5 - 6 - 7 - 8

CHE al Comune resta l'accertamento urbanistico per:

- Attestare che gli elementi che caratterizzano l'estetica del manufatto non riguardano un immobile rientrante tra quelli di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99.
- verificare la legittimità dello stato di fatto del sito e dei manufatti realizzati a seguito dei pareri e Nulla Osta relativi alla Fattibilità

VISTE:





Parco Regionale dei Campi Flegrei

- 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 di Salvaguardia allegata alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2775 del 26 settembre 2003, pubblicata 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 richiesta del Comune di Monte di Procida prot N.17765 del 29/12/2020, acquisita dall'Ente Parco con prot. n. PCF 695 del 30/12/2020

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:

DECRETA

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

- **Di prendere atto** che, per quanto descritto, riportato e documentato nella relazione tecnica e dalla Documentazione pervenuta e qui richiamata, l'intervento esposto, teso all'accertamento di conformità urbanistica degli interventi realizzati in difformità alle autorizzazioni concesse riguarda complessivamente la riqualificazione prospettica ed igienico funzionale dell'immobile asservito ad una destinazione d'uso di tipo turistico-ricreativo, infatti, viene conservato l'organismo originario, mantenuto ed integrato di alcuni elementi utili a rendere più funzionale l'unità immobiliare che non prevedono modifiche volumetriche eccedenti il 10% dell'immobile, non comportano variazione piano altimetrica dello stato dei luoghi, e non interferiscono con punti di vista panoramici;
- **Di prendere atto** che le opere in accertamento urbanistico, non prevedono modifiche volumetriche eccedenti il 10% dell'immobile, non comportano variazione piano altimetrica dello stato dei luoghi e non interferiscono con punti di vista panoramici e 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, previa accertamento urbanistico da parte del Comune che gli elementi che caratterizzano l'estetica del manufatto non riguardano un immobile rientrante tra quelli di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99.;
- **Di precisare che** la scelta dei materiali e degli elementi che caratterizzano l'estetica del manufatto in esame sono ammissibili solo se non riguardano un immobile rientrante tra quelli di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99 per i quali tali elementi devono essere altresì realizzati tenendo in debito conto il contesto ambientale della zona, senza introdurre elementi difformi dai canoni tipici dell'architettura urbana flegrea tali da non consentirne un idoneo inserimento paesaggistico nel contesto flegreo..
- **Di esprimere per quanto di diretta competenza PARERE FAVOREVOLE** per accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D. P. R. 06/06/2001 n. 380, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 301/02, e compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, al fabbricato sito in Monte di Procida alla Via Torregaveta n°57, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 3, p.lla 211, sub 1 - 5 - 6 - 7 - 8
- **Di dare atto che** al Comune resta l'accertamento urbanistico per:
 - o Attestare che gli elementi che caratterizzano l'estetica del manufatto non riguardano un immobile rientrante tra quelli di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99.
 - o verificare la legittimità dello stato di fatto del sito e dei manufatti realizzati a seguito dei pareri e Nulla Osta relativi alla Fattibilità
- **Di PRESCRIVERE**, qualora il Comune attesti che trattasi di manufatto rientrante tra quelli di cui agli artt. 139 e 140 del D. L.vo 490/99, che gli stessi elementi che caratterizzano l'estetica del manufatto vanno ricondotti al rispetto delle seguenti soluzioni tipologiche espressamente prescritte ai seguenti punti di cui



Parco Regionale dei Campi Flegrei

alle citate "Norme Generali di Salvaguardia" di cui all'allegato "10" "B" alla delibera di Giunta Regionale n. 2775:

- 2.1.1 tutte le finiture esterne degli edifici devono sia prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, che essere compatibili con il decoro ambientale. Sono vietate le tinteggiature murarie delle superfici esterne in resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltati nonché le persiane avvolgibili;
- 2.1.2 i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubazione o condotta a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi in lamiera zincata o in rame con esclusione di materiale plastico o PVC di qualsiasi tipo;
- 2.1.3 le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia;
- 2.1.4 le ringhiere, i corrimani, le grate ed i cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato;
- 2.1.5 i manti di copertura dei tetti a falde devono essere in coppi, mentre le coperture piane devono escludere l'impegno di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia e la cromia del contesto in cui sono inserite;
- 2.1.6 le opere lapidee non vanno tinteggiate e devono essere ripulite senza l'impiego di sostanze abrasive;
- 2.1.7 gli impianti di antenne televisive posizionate sulle abitazioni devono essere del tipo centralizzato ed unici per ogni singolo fabbricato;
- E' vietato l'uso di alluminio anodizzato

- **di disporre** la pubblicazione del presente Decreto 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.

V

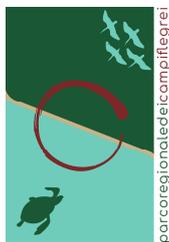
Istruttoria

Giulio Monda

il Presidente/Commissario

Arch. Francesco Maisto





Parco Regionale dei Campi Flegrei

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AMMINISTRATIVO/CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti ex art.147 bis del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., il sottoscritto Massimo D'Antonio, Responsabile Amministrativo Ente Parco regionale dei Campi Flegrei giustifica decreto interassessorile n.84 del 22/06/2020

OGGETTO : PARERE di COMPETENZA per la pratica n. 10950 dei 07/08/2020 in ditta ai sig. Lucci Francesco, Lucci Vincenzo e Lucci Marco per accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D. P. R.'06/06/2001 n. 380, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 301/02, e compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, al fabbricato sito in Monte di Procida alla Via Torregaveta n°57, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 3, p.lla 211, sub 1 - 5 - 6 - 7 - 8

Visti gli atti a corredo del provvedimento qui esaminato e la normativa in esso citata;

ATTESTA

- LA REGOLARITÀ E LA CORRETTEZZA** dell'atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

DISPONE

- LA PUBBLICAZIONE** nei termini di legge e del Piano vigente sulla trasparenza e sull'anticorruzione di copia conforme dell'atto in oggetto, certificandone la esecutività con Prot. PCF Del
- DI DEPOSITARE** l'originale in archivio in uno al fascicolo pertinente;

**Il Responsabile Amministrativo
Dott. Massimo D'Antonio**