



DECRETO n. 1 del 28/01/2022

Oggetto: Acquisizione Parere ACCERTAMENTO di CONFORMITA' per un cambio di destinazione d'uso da residenziale ad agriturismo con opere per una diversa distribuzione degli ambienti – Immobile sito in Napoli alla via privata delle TERME .n.10/A – in catasto alla sezione CHI foglio 20 – particella 161 – sub 5 – Istanza Proprietario amm.re COR srl

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 Napoli (NA) ricade nell'ambito della perimetrazione definita con la predetta deliberazione di Giunta Regionale 2775/2003;
- a mezzo prot. Comune di NAPOLI PG/2022/7718 del 05/01/2022 è stata rimessa la PRATICA in oggetto, acquisita dall'Ente Parco con prot. n. PCF 57 del 28/06/2022, per il Parere di competenza relativo all'ACCERTAMENTO di CONFORMITA' per un cambio di destinazione d'uso da residenziale ad agriturismo con opere per una diversa distribuzione degli ambienti – Immobile sito in Napoli alla via privata delle TERME .n.10/A – in catasto alla sezione CHI foglio 20 – particella 161 – sub 5 – Istanza Proprietario amm.re COR srl
- la zona interessata dall'immobile oggetto Cambio di destinazione d'uso ricade in "Zona C – "Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale" 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 pratica presentata consta della documentazione di seguito elencata:
 - n. 1 Copia – **AUTORIZZAZIONE CON PRESCRIZIONI** della Soprintendenza Archeologica per Comune di Napoli - D.Lgs.n.42/2004 – art. 21 - prot. N. 834 del 04/07/2018
 - n. 1 Copie - Relazione Tecnica asseverata con addendum
 - n. 1 – Copia elaborato grafico

RILEVATO CHE

- **l'immobile ed il sito in esame :**
 - o *Dal punto di vista urbanistico, per l'area oggetto dell'intervento, la vigente Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n° 323/11 giugno 2004, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 29 del 14.06.2004, prevede la destinazione "Ed - area a verde ornamentale".*
 - o *relativamente al Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli, approvato con D.M. 06.11.1995, l'area ricade in zona "P.I. - Protezione Integrale".*
 - o *L'immobile nasce ai primi del '900 come casa rurale di proprietà di una facoltosa famiglia napoletana che lo utilizzava come "casa di campagna" per fini esclusivamente agricoli; si collocava in un'area inedita adibita ad attività agricolo-produttiva al di fuori del perimetro del centro edificato (individuato dal D.C. n. 1 del 4/711972, art. 18 legge 865/71) a confine con il comune di Pozzuoli, in zona collinare affacciato sull'area di Bagnoli e sul cratere di Agnano.*



- Edificato su un piccolo rilievo, si compone di un edificio principale denominato "Villa Cuor di Maria", di tre piani fuori terra e uno seminterrato.
 - Nell'area circostante destinata a verde sono presenti diverse essenze arboree di cui la principale è riconducibile alla specie *Quercus ilex* (Leccio).
 - Si rilevano anche alcune piante di ulivo, mentre tra le piante arboree da frutto sono presenti alcune piante di agrumi.
 - Trattasi di piante che fanno parte dell'areale mediterraneo.
 - La pianta di Leccio è una pianta sempreverde molto longeva, facente parte della macchia mediterranea, con tronco eretto e spoglio che diventa molto ramificato nella parte superiore, costituente una chioma ampia e fittissima.
 - Sia le piante di leccio che di ulivo e di limoni presentano un habitus vegetativo ben curato e privo di fitopatie.
- **L'intervento oggetto dell'autorizzazione in esame è consistito nelle seguenti lavorazioni :**
- abbattimento delle vecchie tramezzature;
 - realizzazione delle nuove tramezzature per i nuovi servizi igienici ed alcune stanze;
 - ripristino e/o rifacimento degli impianti idrici ed elettrici per i nuovi ambienti creati;
 - tinteggiatura con pittura minerale traspirante a base di grassello di calce. Da opportune verifiche e mediante consultazione di documentazione il sottoscritto dichiara, inoltre, quanto segue:
 - La variante per la zona occidentale del PRG approvato con DM 1829/1972 colloca l'edificio nella Zona nE (agricola), sottozona nEd (verde ornamentale) disciplinata dagli artt. 10-14 e nell'ambito 9 Agnano disciplinato dall'art. 31;
 - l'edificio risulta in parte sottoposto alle disposizioni di tutela di cui all'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - l'intervento, rientrando nelle ipotesi di cui all'art. 23 comma 1 DPR 380/2001, è stato realizzato in assenza di permesso di costruire ma risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della richiesta per la compatibilità dell'utilizzo prevista dal P.R.G.;
 - l'intervento è riconducibile in mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica ai sensi dell'art. 23 ter DPR 380/2001 e ss.mm.ii. (attività n. 39, tab. A, sez. II del D.Lgs. 222/2016);
 - l'intervento non rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8 alla legge n. 447/95 smi e/o del Piano di zonizzazione acustica (approvato con Delibera CC n. 204 del 21 dicembre 2001);
 - l'intervento proposto non è disarticolato attraverso altre procedure;
 - sono state rispettate le norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti;
 - le opere modificheranno la originaria destinazione d'uso dell'immobile;
 - - per l'immobile oggetto di intervento non sono in corso provvedimenti concessori e/o pratiche di condono edilizio, ai sensi dell'art.13 ovvero art. 31, Legge 47/85, 724/94 e ss.mm.ii.;
 - le opere non riguardano interventi di tipo strutturale;
 - le opere non comportano aumenti di superfici utili e volumi;
 - non sono stati modificati i prospetti esterni.

CONSIDERATO:

- **CHE** le opere in progetto non modificano sostanzialmente lo stato dei luoghi, non comportano aumenti di volume e di superfici utili, ma solo la destinazione d'uso assentiti, essendo finalizzati ad una riconversione in Agriturismo.



- CHE l'intervento, ricadendo nell'ambito della Zona C – "Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale" 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.
- CHE esaminati gli atti progettuali presentati, si può affermare che le opere a farsi risultano ammissibili per quanto espressamente consentito al punto 3.3.0 *per gli interventi ricadenti in zona C - "Area di riqualificazione urbana e ambientale e di promozione e sviluppo economico e sociale"* delle richiamate Norme Generali di Salvaguardia, fatto salvo che i suddetti interventi devono risultare compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.

RITENUTO

CHE, per quanto PREMESSO, RILEVATO e CONSIDERATO si possa esprimere un **PARERE FAVOREVOLE**

CHE 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 con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.

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 di NAPOLI con nota prot. PG/2022/7718 del 05/01/2022, acquisita dall'Ente Parco con prot. n. PCF 57 del 28/06/2022

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.

D E C R E T A

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

- **di prendere atto** che le opere in progetto non modificano sostanzialmente lo stato dei luoghi, non comportano aumenti di volume e di superfici utili, ma solo la destinazione d'uso assentiti, essendo finalizzati ad una riconversione in Agriturismo



- **Di esprimere** per la Documentazione trasmessa con prot. Comune BACOLI n.12358 del 09/06/2021 "PRATICA Istanza dal Comune di NAPOLI con nota prot. PG/2022/7718 del 05/01/2022, acquisita dall'Ente Parco con prot. n. PCF 57 del 28/06/2022 **PARERE FAVOREVOLE** precisando che:
- o l'intervento, ricadendo nell'ambito della Zona C - "Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale" 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;
 - o esaminati gli atti progettuali presentati, si può affermare che le opere a farsi risultano ammissibili per quanto espressamente consentito al punto 3.3.0 per gli interventi ricadenti in zona C - "Area di riqualificazione urbana e ambientale e di promozione e sviluppo economico e sociale" delle richiamate Norme Generali di Salvaguardia, fatto salvo che i suddetti interventi devono risultare compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.
- **Di dare atto** che 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 con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno.
- **di fare 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;
- **di stabilire** che il presente decreto è immediatamente esecutivo;
- **di disporre** la pubblicazione del presente Decreto come per legge;
- **di trasmettere** il presente decreto:
- al Comune di NAPOLI;
 - 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