



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni

PG/2020/ **761109** del **17/11/2020**

Alla CONCRETA SVILUPPO SRL
via Orazio, 147 - 80122 Napoli
alla delegata arch. M. R. Salzano de Luna
PEC: mariarosaria.salzanodeluna@archiworldpec.it

p.c. al BANCO BPM
Piazza Filippo Meda, 4 - 20121 Milano
PEC: segreteria@pec.bancobpmspa.it

all'Area Urbanistica
al dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia
anche in relazione al Supporto Giuridico in Materia Urbanistica

al dirigente del Servizio Antiabusivismo e condono edilizio

all'Area Tutela del Territorio
al dirigente del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio

al dirigente del Servizio Ciclo Integrato delle Acque

all'Area Welfare
al Responsabile Area

alla Presidenza della Municipalità 5
Vomero, Arenella

all'Assessore ai Beni comuni e all'urbanistica

Oggetto: comunicazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi per fattibilità di un'attrezzatura ad uso pubblico denominata "Ambulatorio Medico Specialistico" ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg in via Montedonzelli n.46/48 - Napoli.

Con nota prot. PG/658706 acquisita al Comune di Napoli in data 31/7/2019, successivamente integrata con nota PG/1033152 del 23/12/2019 e con nota PG/174068 del 26/2/2020, la soc. CONCRETA SVILUPPO SRL, di seguito proponente, ha trasmesso al servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni la proposta di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico da adibire ad "ambulatorio medico specialistico", ai sensi dell'art. 56 delle norme della vigente Variante generale al Prg di Napoli. In particolare, l'intero immobile in questione risulta attualmente in proprietà del BANCO BPM, pur essendo oggetto del contratto di locazione finanziaria n. 20294141/003 a favore della proponente, pertanto è stata richiesta specifica autorizzazione allo stesso Banco BPM, che ha trasmesso la suddetta nota PG/1033152 del 23/12/2019 necessaria per l'avvio della procedura ai sensi dell'art.56 del vigente Prg nel rispetto delle delibere di Giunta Comunale n. 1882/2006, n. 164/2014 e

n. 3/2016. Tale procedura, infatti, prevede la conseguente apposizione di un vincolo di servitù di uso pubblico perpetuo sul bene gravato dal vincolo conformativo.

La parte dell'edificio in argomento è posta all'interno del complesso con accesso dal civico 46/48 di via Montedonzelli ed è limitata all'angolo di un volume originariamente destinato a chiesa con campanile, annesso ad un complesso destinato a scuola privata e successivamente trasformato in uffici, così come individuato nella tav.8 - Specificazioni - della vigente Variante al Prg - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale (di seguito Variante), approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323/2004 e pubblicata sul BURC n.29 del 14 Giugno 2004. Tale tavola individua, infatti, com'è noto le attrezzature di quartiere ai sensi del D.M. 1444/68, disciplinate dall'art. 56 delle norme tecniche di attuazione della Variante.

A causa della limitata dimensione del lotto, pari a circa 93.75 mq, la proposta prevede la conservazione della volumetria esistente, limitando gli interventi alla categoria della ristrutturazione edilizia a parità di sagoma e rinunciando a possibili incrementi volumetrici per evitare che l'intervento ricada nella categoria della "nuova costruzione ed in quanto tale assoggettata al rispetto delle distanze minime da strade, confini e altre costruzioni", come si legge in relazione, rendendo il piccolo lotto inedificabile.

La restante maggior parte del complesso privato è soggetta, inoltre, ad altra procedura di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso da uffici in residenze ai sensi dell'art. 5 della LRC 19/2009 s.m.i. (assunta alla pratica edilizia n.2021/17) di competenza del servizio Sportello unico edilizia.

La sola parte di volume oggetto della presente conferenza ai sensi dell'art. 56 si sviluppa in aderenza al fabbricato privato di nuova realizzazione sulla restante parte dell'area, modificando l'altezza di interpiano, ricavando così un seminterrato e quattro livelli fuori terra. Conseguentemente le due facciate libere vengono ridefinite nelle bucaure per una adeguata areazione e illuminazione. I collegamenti verticali sono costituiti da una scala e un ascensore a norma per D.A.

Per la destinazione d'uso dell'immobile al primo livello (in parte seminterrato) si prevedono ambienti per la direzione, l'amministrazione e l'accettazione con accessori, al secondo, terzo e quarto livello sala d'attesa e studio medico con servizi, al quinto livello spogliatoi per il personale distinti per sesso e depositi. Gli accessi pedonali sono due: uno dal lato del nuovo edificio privato, con annessa rampa, e l'altro lungo il viale perimetrale a nord dell'edificio con accesso diretto al secondo livello.

La parte dell'immobile in oggetto, identificata al NCT del Comune di Napoli come parte del F. 96 part. 155 e al NCEU come parte di sez. AVV F. 8 p.lla 155 sub 2, rientra come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante.

Lo stesso immobile è individuato, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni Foglio 13, tra gli immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, disciplinati dall'art. 56 della Variante.

Per quanto riguarda la verifica ai sensi del comma 2 dell'art. 24 delle norme di attuazione della Variante, con riferimento alla tav. 12 - vincoli geomorfologici, la proposta in oggetto ricade in area stabile.

Con comunicazione PG/179093 del 27/2/2020 lo scrivente servizio ha indetto la Conferenza di servizi istruttoria in forma semplificata in modalità asincrona relativa all'oggetto, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge 241/1990 s.m.i., rendendo disponibile la documentazione progettuale nell'area riservata del sito web istituzionale. Con nota PG/179231 del 27/2/2020, lo scrivente Servizio ha trasmesso alla proponente la comunicazione della convocazione. A seguito di tale indizione e convocazione, sono pervenute allo scrivente servizio le seguenti note:

- PG/245222 del 26/3/2020 del servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio che comunicava "il fabbricato è stato realizzato in virtù di titoli edilizi ed è fornito di licenza di abitabilità. Inoltre dalla consultazione degli archivi informatici di questo SACE, non risulta catalogata nessuna domanda di condono edilizio associabile all'indirizzo segnalato". Pertanto l'ufficio non ha ritenuto di esprimere parere in merito.

- PG/623333 del 24/9/2020 del servizio Sportello unico edilizia che osservava: *"trattandosi di ristrutturazione edilizia, c'è da osservare che nel progetto non sono inseriti i parcheggi pertinenziali come previsto dall'art. 12 comma 4 delle NTA della Variante generale"*. In merito alla fattibilità ha espresso parere favorevole dal punto di vista edilizio, evidenziando tuttavia come non siano illustrate le modalità di recupero della parte non oggetto di demolizione. Per quanto riguarda la convenzione, inoltre, si rappresentava che:
 - *"ai fini della sottoscrizione lo schema di convenzione dovrà essere completato con riferimento agli atti che hanno determinato il definitivo passaggio della proprietà dell'immobile in capo alla Concreta Sviluppo srl"*;
 - al quarto punto delle premesse dopo *"individuato nella tav. 8 specificazioni foglio 13"* trattandosi di immobile già destinato ad attrezzatura e non reperito si chiede di correggere la lettura urbanistica dell'immobile eliminando le parole *"con il progressivo n..."* e sostituendo con le parole *"come immobile destinato a istruzione, interesse comune e parcheggi"*;
 - al settimo punto delle premesse si ritiene opportuno chiarire che la proposta di realizzazione dell'attrezzatura ad uso pubblico, secondo la procedura di cui alla Delibera di G.c. n.1882/2006, riguarda la sola porzione di immobile ricadente nella Tavola 8 *Specificazioni* e aggiungere che il proponente ha presentato al Servizio Sportello Unico Edilizia una istanza di permesso di costruire per un intervento di demolizione e ricostruzione della restante maggior parte dell'immobile ai sensi della L.19/2009 e s.m.i.;
 - in relazione alla discipline dell'uso pubblico di cui all'art.4, si ritiene opportuno il coinvolgimento del competente Servizio dell'Area Welfare al fine di specificarne e ampliarne il contenuto;
 - in relazione all'art. 17 - Interventi di edilizia privata, in conformità alle previsioni contenute nei più recenti schemi di convenzione per analoghe attrezzature approvate dalla Giunta, si chiede di sostituire la previsione proposta con la seguente: *"La realizzazione degli interventi edilizi sulla parte dell'immobile non ricadente nella Tavola 8 Specificazioni e non destinata ad attrezzatura ad uso pubblico ex art.56 delle Nta del Prg, è soggetta alle relative procedure legittimanti presso il competente Servizio Sportello Unico Edilizia. Il rilascio del permesso di costruire resta subordinato alla sottoscrizione della convenzione ex art.56 delle Nta per la disciplina dell'uso pubblico della parte di immobile destinato ad attrezzatura di quartiere secondo la tipologia di cui al progetto approvato. Pertanto, nel caso di mancata sottoscrizione della convenzione e costituzione della relativa servitù di uso pubblico, da qualsiasi causa derivante, l'intervento privato sarà considerato non conforme alle previsioni dello strumento urbanistico generale e sottoposto, dal competente Servizio Sportello Unico Edilizia, alle procedure sanzionatorie di cui al DPR 380/2001."*

- PG/639909 del 1/10/2020 del servizio Difesa idrogeologica del territorio che segnalava la mancanza di elaborati a carattere geologico, geotecnico e sismico necessari per esprimere il parere e riteneva di fornire esclusivamente informazioni territoriali di competenza relative all'area d'intervento attinenti a tematismi geolitologici e idrogeologici, nonché relative ai vincoli territoriali di cui al Piano Stralcio vigente, di competenza dello stesso servizio quali:
 - la presenza della cavità C-0738, con comparazione tra le quote del pc e le quote del fondo del cunicolo della Cavità C_0738, pari a circa 30 m di spessore (quota pc: 199 m; quota fondo cunicolo: 169 m);
 - la quota dell'intervento è posta a circa 199 m sim;
 - la piezometrica relative alla falda di base si trova a profondità tali da non interessare i lavori in parola;
 - affioramenti caratterizzati dal litotipo n.11, intercalazione di livelli di ceneri, pomici e paleosuoli depositati essenzialmente per caduta distale dei prodotti delle eruzioni flegree, età 3.750 - 10.000 bp sciolti;
 - dalla cartografia delle isopache il tetto del tufo è riscontrabile nell'intervallo 10-25

- m dal pc;
- il Comune di Napoli è in II categoria sismica, grado sismico S=9.
 - PG/644954 del 2/10/2020 del servizio Politiche di inclusione sociale che esprimeva "parere favorevole";
 - PG/660302 del 8/10/2020 del servizio Ciclo integrato delle acque che comunicava che "non vi sono dettagli impiantistici di natura idraulica né una valutazione di massima delle portate da inviare in fogna, eventualmente differenti rispetto alla precedente destinazione dell'edificio. Purtroppo nel complesso si ritiene che sia possibile approfondire tali tematiche nei successivi livelli di progettazione". Pertanto il servizio ha espresso nulla osta con prescrizioni (allaccio al sistema fognario entro il terzo superiore dello speco, sistema di smaltimento con separazione tra acque meteoriche e acque fecali, reflui rispettanti i parametri previsti nel D.Lgs. 152/2006 es.m.i.) in aggiunta a quelle disponibili sul sito istituzionale della ABC Napoli.

A tali pareri si aggiunge il parere di conformità urbanistica PG/752382 del 12/11/2020 redatto dallo scrivente Servizio, a cui si rimanda per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità.

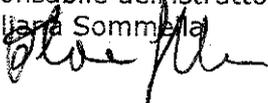
Pertanto, dato atto che sono stati acquisiti tutti i pareri dei servizi partecipanti alla conferenza, ritenuto che le condizioni e prescrizioni indicate dai servizi ai fini dell'assenso possono essere accolte con le precisazioni precedentemente espresse e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate si comunica la conclusione della conferenza dei servizi per l'approvazione della fattibilità della attrezzatura ad uso pubblico adibita ad "Ambulatorio Medico Specialistico" ai sensi dell'art. 56 delle norme della Variante, subordinando l'esito positivo della conferenza al perfezionamento del relativo schema di convenzione a seguito della verifica del servizio Sportello unico edilizia in riferimento al supporto giuridico in materia urbanistica.

Lo scrivente Servizio, a seguito delle necessarie modifiche da apportare a cura del proponente dettagliate nella nota PG/623333 del 24/9/2020 allo schema stesso, procederà alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta comunale di approvazione della fattibilità dell'attrezzatura in questione.

Si allega:

1. nota PG/179093 del 27/2/2020 del servizio Pianificazione urbanistica generale e Beni comuni;
2. nota PG/179231 del 27/2/2020 del servizio Pianificazione urbanistica generale e Beni comuni;
3. nota PG/245222 del 26/3/2020 del servizio Antiabusivismo e Condono edilizio;
4. nota PG/623333 del 24/9/2020 del servizio Sportello unico dell'edilizia;
5. nota PG/639909 del 1/10/2020 del servizio Difesa idrogeologica del territorio;
6. nota PG/644954 del 2/10/2020 del servizio Politiche di inclusione sociale;
7. nota PG/660302 del 8/10/2020 del servizio Ciclo integrato delle acque;
8. nota PG/752382 del 12/11/2020 del servizio Pianificazione urbanistica generale e Beni comuni.

Il Responsabile dell'istruttoria
arch. Eliana Somma



Il dirigente
arch. Andrea Ceudech

