



Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni

PG/2020/ 179093 del 27/02/2020

All'Area Urbanistica  
al dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia

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

e p.c.:

all'Assessore ai Beni Comuni e all'Urbanistica

### ATTO DI INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI CONVOCAZIONE

**Oggetto:** 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.

E' indetta ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. e ii. e nel rispetto delle Delibere di Giunta n. 1882/2006, n. 164/2014 e n. 3/2016 la Conferenza di servizi istruttoria sulla proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, presentata ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante generale al Prg, relativa a parte dell'immobile sito in via Montedonzelli 46/48 identificata al NCT F. 96 part. 155 (parte), al NCEU di Napoli sez. AVV F.8 p.lla 155 sub 2 e 3, Municipalità 5, acquisita al Comune di Napoli in data 31/7/2019 con nota prot. PG/658706, successivamente integrata con nota PG/1033152 del 23/12/2019 e con nota PG/174068 del 26/02/2020.

Lo stesso immobile risulta nella restante parte oggetto di istanza di permesso a costruire per un intervento di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, ai sensi dell'art. 5 della LRC n.19/2009 - assunta alla pratica edilizia n. 2021/17 - da parte della stessa richiedente Concreta Sviluppo srl, in qualità di utilizzatrice dell'immobile nel suo complesso, in quanto oggetto di un contratto di locazione finanziaria in vista del riscatto del bene.

La procedura di approvazione dell'attrezzatura in argomento costituisce, pertanto, presupposto necessario anche alla trasformazione della restante parte dell'immobile oggetto di distinto titolo abilitativo.

Al fine di ottenere i pareri sulla proposta in oggetto, gli uffici convocati possono scaricare la relativa documentazione progettuale in formato digitale accedendo all'apposita **area riservata** del sito istituzionale [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it), posta in fondo alla home page sulla sinistra, inserendo i seguenti username e password:

username: ambumes  
password: medimont

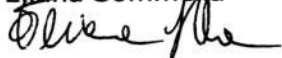
Nella pagina che si aprirà selezionare "Area riservata urbana" dall'elenco e successivamente "Attrezzatura via Montedonzelli".

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lettera b della L. 241/90 e ss. mm. e ii. è possibile richiedere integrazioni entro 15 giorni dalla ricezione della presente comunicazione.

La conferenza in argomento si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona, pertanto i Soggetti in indirizzo, invitati a partecipare, devono far pervenire il proprio parere entro il termine di 30 giorni dalla presente convocazione.

L'istruttore direttivo architetto

Eljana Sommella



Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech





Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni

PG/2020/ 179231 del 27/02/2020

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

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

ATTO DI INDIZIONE  
DELLA CONFERENZA DI SERVIZI  
CONVOCAZIONE

Oggetto: 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.

E' indetta ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. e ii. e nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016 la conferenza di servizi sulla proposta progettuale dell'attrezzatura ad uso pubblico in oggetto, sita in via Montedonzelli 46/48 (NCEU sez. AVV. F. 8 part. 155 sub 2 e 3) quartiere Arenella - Municipalità 5, presentata allo scrivente servizio ai sensi dell'art. 56 delle norme di attuazione della Variante generale al Prg vigente in data 31/7/19 con nota prot. PG/2019/658706 e successivamente integrata con note PG/1033152 del 31/12/2019 e PG/2020/174068 trasmessa via PEC in data 25 febbraio 2020.

Pertanto in data 27/2/2020 sono stati convocati gli uffici interessati alla proposta di intervento. La conferenza in oggetto si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona. I servizi invitati hanno 30 giorni per il rilascio del parere di competenza.

L'istruttore direttivo architetto

Eljana Sommella

Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech



Area Urbanistica

*Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio*

*Settore Condono Edilizio*

Prot. 245222 del 26/03/2020

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni  
c.a. I.D. Arch. Eliana Sommella

Oggetto: PG/2020/179093 Atto di indizione conferenza dei Servizi.  
Fattibilità di un'attrezzatura ad uso pubblico denominata "Ambulatorio  
Medico Specialistico in Via Montedonzelli n.46/48.

In riferimento alla nota in oggetto si comunica che, dalla lettura della relazione tecnica a firma dell'arch. Maria Rosaria Salzano de Luna facente parte integrante della documentazione per la "proposta per la realizzazione di un'attrezzatura di interesse comune", si evince che il fabbricato in argomento è stato realizzato in virtù di titoli edilizi ed è fornito di licenza di abitabilità. Inoltre, dalla consultazione degli archivi informatici di questo S.A.C.E., non risulta catalogata nessuna domanda di condono edilizio associabile all'indirizzo segnalato. Pertanto, data l'inesistenza di fascicoli specifici, non si ritiene rendere alcun parere in merito.

L'I.D.T.

S. Bruner

Il Dirigente  
Ing. G. Nurdato



COMUNE DI NAPOLI

AREA URBANISTICA

Servizio Sportello Unico Edilizia

PG/2020/ 623333 del 24/09/2020

Al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni

Oggetto: fattibilità di un'attrezzatura ad uso pubblico ai sensi dell'art. 56 del vigente PRG denominata "Ambulatorio Medico Specialistico" in via Montedonzelli n. 46/48 – Napoli.

Con nota PG/2020/179093 del 27 febbraio 2020, viene richiesto parere edilizio di competenza a codesto Servizio per l'intervento di cui all'oggetto, sulla scorta degli elaborati estrapolati, e di cui al successivo elenco, al fine di eseguire una attenta disamina del progetto proposto:

- Contratto di Leasing immobiliare Montedonzelli AdE;
- Autorizzazione proprietà;
- Delega;
- Relazione Tecnica 30.07.2019;
- Bozza Convenzione ambulatorio rev1 del 29.07/2019;
- Album 3 GRAFICI parte 1 di 3;
- Album 3 GRAFICI parte 2 di 3;
- Album 3 GRAFICI parte 3 di 3;
- C.I. Rosaria Salzano;
- C.I. Pasquale Busto;
- Dichiarazione conformità progettista.

La proposta di progetto è relativa ad un'attrezzatura ad uso pubblico inserita in un complesso immobiliare privato già edificato e oggetto di altra procedura di demolizione e ricostruzione; l'area è individuata nella tavola 8 delle Specificazioni "Attrezzatura esistente – interesse comune" normata dall'art. 56 delle NTA della Variante Generale.

I riferimenti della tav. 8 hanno determinato una Superficie Territoriale di Intervento pari a mq 93,75 risultante dal riallineamento e regolarizzazione tra il rilievo topografico del lotto e del costruito realmente esistente.

Dalla lettura della proposta progettuale risulta:

stato attuale avente una superficie lorda di pavimento mq 245,50 (piano seminterrato, piano terra e primo) ed un volume vuoto per pieno di mc 1.276,80.

stato di progetto avente una superficie lorda di pavimento mq 397,75 (piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto) ed un volume vuoto per pieno di mc 1.276,80.

Trattasi di Ambulatorio Medico Specialistico come attrezzatura socio-sanitaria di quartiere in cui al primo livello vi è l'accettazione e gli uffici amministrativi; il secondo, terzo e quarto livello ambulatori; il quinto livello riservato al personale. Risultano rispettati i parametri igienico-sanitari, nonché quanto previsto dall'art. 82 del DR380/01 e smi in tema di abbattimento delle barriere architettoniche sia internamente all'edificio che per quanto riguarda l'accessibilità dall'esterno.

L'intervento ricade in zona Bb art. 33 delle NTA della Variante Generale che consente la ristrutturazione edilizia.

Piazza Dante, 79 - 80133 Napoli - Italia - tel. (+039) 081 7953384 - fax (+039) 081 7953381  
[sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it](mailto:sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it) - [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it)

Nel caso specifico viene eseguita una parziale demolizione e ricostruzione a parità di sagoma e volume con conservazione di una parte dell'involucro in quanto dettata dalle contenutissime dimensioni della superficie territoriale individuata dalla tavola 8 delle Specificazioni.

**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 dell'intervento si esprime parere favorevole dal punto di vista edilizio, tuttavia non vengono illustrate le modalità di recupero della parte non oggetto di demolizione.**

In relazione alla convenzione (elaborato 6 della documentazione resa disponibile) si rappresenta quanto segue:

La bozza di convenzione indica la società Concreta Sviluppo s.r.l. quale proprietaria dell'immobile oggetto di intervento e parte contraente, in quanto elaborata dal proponente con riferimento al momento della effettiva sottoscrizione della convenzione e in vista dell'acquisto della proprietà. La società Concreta Sviluppo, infatti, in virtù del contratto di locazione finanziaria n.20294141 del 10 gennaio 2007, attualmente risulta utilizzatrice dell'immobile sito alla via Montedonzelli, 46/48, di proprietà del Banco BPM s.p.a. ed è autorizzata alla presentazione della proposta di realizzazione di un'attrezzatura di quartiere ex DM 1444/68 e alla richiesta di titolo edilizio per l'intervento di demolizione e ricostruzione dalla Banco BPM, con atto del 19.12.2019. Ai fini della sottoscrizione, pertanto, 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 s.r.l.;

al quarto punto delle premesse dopo "*individuato nella Tavole 8, Specificazioni, Foglio 13*", trattandosi di immobile già destinato di 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 disciplina 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.*"

il responsabile del procedimento

arch. C. Aprea

il responsabile po

dott.ssa Enza Annamaria Tramontano

il dirigente

Piazza Dante, 79 - 80133 Napoli - Italia - tel. (+039) 081 7953384 - fax (+039) 081 7953381  
[sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it](mailto:sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it) - [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it)



**COMUNE DI NAPOLI**

**Area Tutela del territorio  
Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio**

Napoli,

Al Servizio Pianificazione Urbanistica  
Generale e Beni Comuni  
c.a. arch. Eliana Sommella

PG/2020/ 638908 del 01/10/2020

Rif.: Vs nota n. 179073

**Oggetto:** Fattibilità di un'attrezzatura ad uso pubblico denominata "Ambulatorio Medico Specialistico" ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg. Sito di intervento: via Montedonzelli, 46/48 - Napoli

In riferimento alla Vs nota PG/ 2020/179093 del 27/02/2020 circa il progetto di cui trattasi si rappresenta che tra gli elaborati acquisiti in formato .pdf non ve n'è nessuno a carattere geologico, geotecnico e sismico necessari per esprimere il parere. Si ritiene, pertanto, di fornire le informazioni territoriali e relative ai vincoli gravanti sull'area di intervento.

Si comunica, che sottostante il suolo dell'area dell'intervento proposto, **risulta la cavità C\_0738 (ramo sud)**. Dalla comparazione tra le quote del pc e le quote del fondo del cunicolo della Cavità C\_0738, risultano circa 30 m di spessore (quota pc: 199 m; quota fondo cunicolo: 169 m). Si allegano stralci cartografici riportanti la planimetria della cavità in parola.

Dalla cartografia dei "vincoli geomorfologici" (TAV.12 foglio n.3 approvata con Del. G. Reg. Campania n.083/AC del 25/03/2004) il sito di interesse risulta perimetrato come **area stabile**. Relativamente dalle carte tematiche in ordine ai vincoli di pericolosità e rischio di cui al Piano Stralcio vigente (rev.2014-2015) l'area dell'intervento è compresa nel foglio n. 447112 e **non rientra** in aree perimetrare.

Infine, dalla documentazione tematica, inerente alle carte della L.R. n°9/83, la predetta area è così determinata:

- l'area dell'intervento è posta ad una quota di circa **199 m slm**.
- dalla TAV 4.4/5 (valori massimi storici) si è rilevato che la piezometrica relativa alla falda di base si trova a profondità tali da non interessare i lavori in parola.
- dalla cartografia del rilievo geologico si evince che gli affioramenti dell'area in esame sono caratterizzati dal seguente **litotipo ( N.11): intercalazione di livelli di cenere, pomice e paleosuoli, depositatesi essenzialmente per caduta distale dei prodotti delle eruzioni flegree; età 3750-10.000 b.p.. Sciolti;**

- dalla cartografia delle Isopache si rileva che, nel sottosuolo dell'area in esame, il tetto del tufo è riscontrabile nell'intervallo 10-25 m dal pc;
- La delibera di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07/11/2002 pubblicata sul BURC n. 56 del 18/11/2002 ha classificato il Comune di Napoli in II categoria sismica, con grado sismico S=9.

Il presente attiene esclusivamente alle questioni relative a tematismi geolitologici e idrogeologici e relative ai vincoli territoriali di cui al Piano Stralcio vigente, di competenza dello scrivente Servizio.

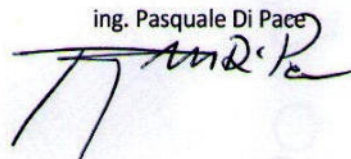
Il responsabile del procedimento:

I.D.G. - geol. Giuseppe Marzella

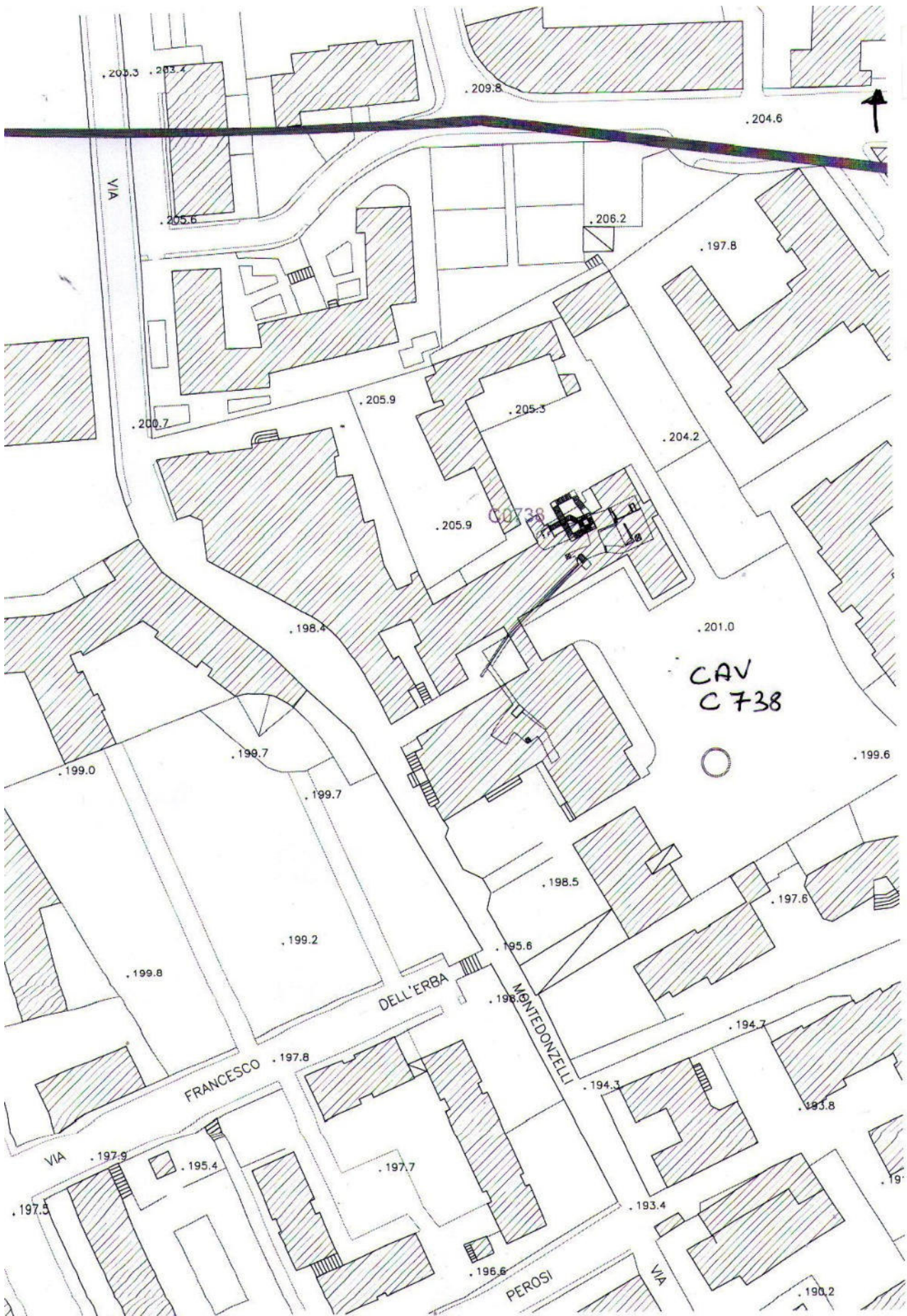
ALL-2

Il Dirigente

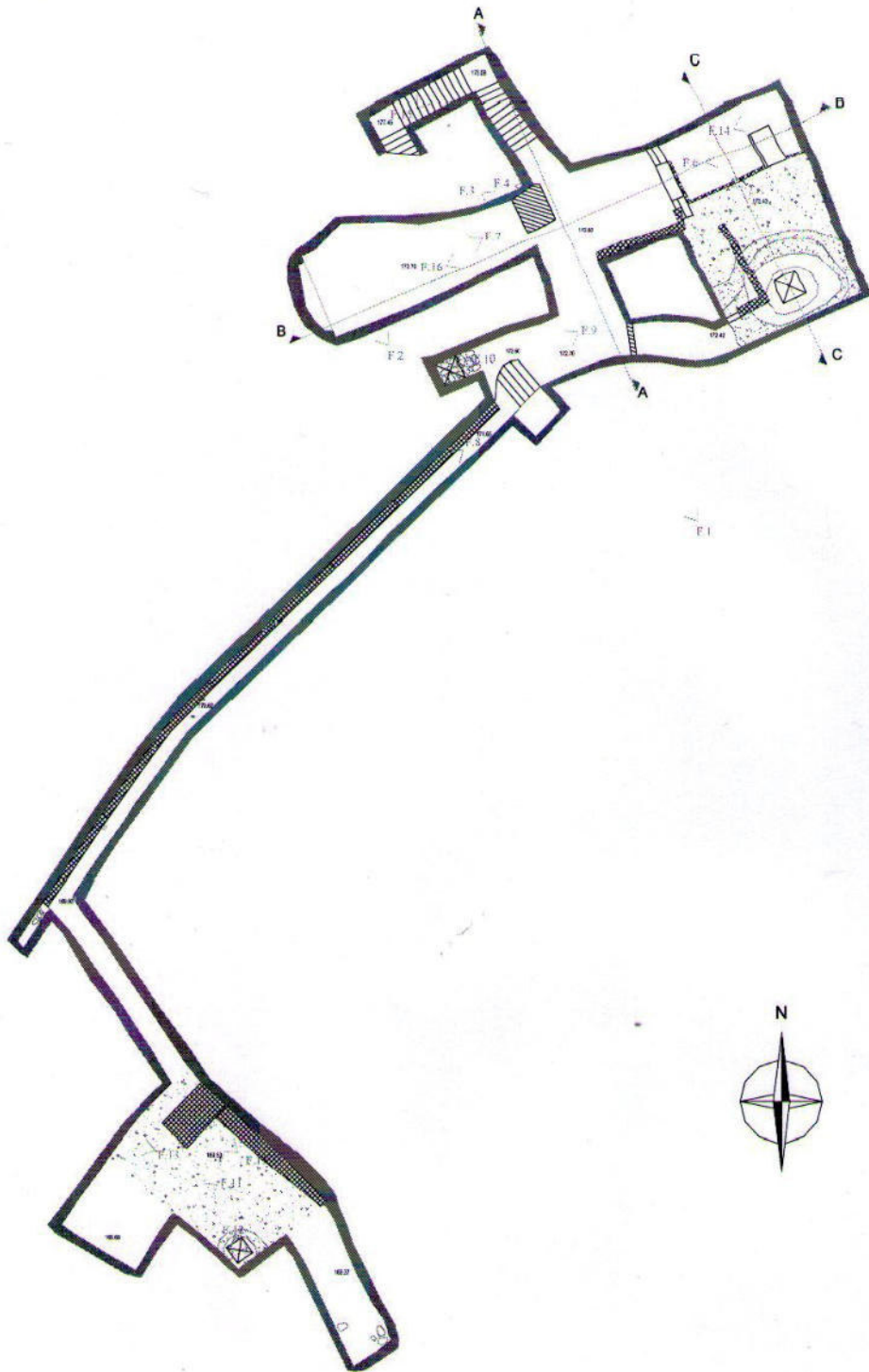
ing. Pasquale Di Pace







PIANTA





COMUNE DI NAPOLI

**Area Welfare**

*Servizio Politiche di Inclusione sociale*

**PG/2020/644954**

**Napoli, 02/10/2020**

Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni

SEDE

**Oggetto : 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 riferimento alla Conferenza di Servizi istruttoria convocata con nota PG/179093 di codesto Servizio e relativa alla proposta progettuale di un'attrezzatura ad uso pubblico denominata “**Ambulatorio medico specialistico**”, si esprime parere favorevole.

Cordiali saluti

Il Dirigente  
Dott.ssa *Natàlia D'Esposito*



COMUNE DI NAPOLI

Area Tutela del Territorio

Servizio Ciclo Integrato delle Acque

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2020.0660302 08/10/2020 14,03

Mitt.: Servizio Ciclo Integrato delle Acque - ARTU...

Ass.: Pianificazione Urbanistica Generale e Beni ...

Fascicolo : 2020.006.009.005.12



Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

E, p.c.:

Abc Napoli

[segreteria generale@abcnapoli.telecompost.it](mailto:segreteria generale@abcnapoli.telecompost.it)

**Oggetto:** riscontro nota PG/2020/179093 del 27 febbraio 2020 - fattibilità di un'attrezzatura ad uso pubblico denominata " Ambulatorio Medico Specialistico ai sensi dell'art.56 del vigente PRG in via Montedonzellin.46/48" – Conferenza dei Servizi ai sensi della L.241/1990. **Parere di competenza.**

Con riferimento alla conferenza dei servizi indetta con la nota indicata in oggetto, esaminati gli elaborati del progetto preliminare presenti sul sito istituzionale, nella sezione Area Riservata, si rappresenta quanto segue.

L'intervento riguarda la ristrutturazione edilizia di un volume esistente in Via Montedonzelli da destinare, come attrezzatura di quartiere, a poliambulatorio.

Tale intervento prevede la realizzazione di servizi igienici sia per il personale che per i pazienti in corrispondenza di ciascuno dei cinque livelli previsti. 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.

Purtuttavia nel complesso si ritiene che sia possibile approfondire tali tematiche nei successivi livelli di progettazione atteso che il manufatto fognario presente in Via Montedonzelli si presenta predisposto al recepimento degli scarichi previsti in progetto.

Tutto ciò rappresentato, per quanto di competenza, si esprime nulla osta alla realizzazione dell'intervento con le seguenti prescrizioni:

- l'allaccio al sistema fognario pubblico dovrà avvenire entro il terzo superiore dello speco;
- il sistema di smaltimento deve prevedere la separazione tra acque meteoriche e acque fecali;
- i reflui inviati in fogna devono rispettare i parametri previsti nel Dlgs.152/2006 e ss.mm.ii.

Infine si precisa che la procedura autorizzativa per il collegamento idraulico alla pubblica fognatura è gestita dalla ABC Napoli, attuale gestore del Servizio Idrico Integrato del Comune di Napoli, per cui le ulteriori prescrizioni da rispettare sono disponibili sul sito istituzionale della suddetta azienda a cui saranno inoltrate dallo scrivente le eventuali ulteriori richieste di parere relative all'intervento in oggetto.

Il funzionario ingegnere  
RESPONSABILE P.O. PROGETTAZIONE  
ing. *Roberta* CATAPANO

Il Dirigente  
Arch. *Salvatore* IERVOLINO



Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni

PG/2020/ **752382** del **12/11/2020**

Alla conferenza di Servizi  
per l'approvazione della 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.

e p.c. all'Assessore ai Beni comuni e all'urbanistica

**Oggetto:** 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 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'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 proprietario Banco BPM, che ha autorizzato con nota PG/1033152 del 23/12/2019 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 e conseguente vincolo di servitù di uso pubblico perpetuo sul bene.

In riferimento alla proposta in argomento, si rileva preliminarmente che la parte dell'immobile interessata dall'intervento è compresa in un più ampio complesso edilizio privato oggetto, nella restante maggior parte, 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 Sue. Per la sola parte dell'immobile in oggetto individuata in tav. 8 - specificazioni - come attrezzatura di quartiere ai sensi del D.M. 1444/68 - dalla 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, la procedura ad iniziativa privata segue l'iter previsto dalla disciplina dell'art. 56 della Variante nel rispetto delle delibere di Giunta n. 1882/2006, n. 164/2014 e n. 3/2016, di competenza dello scrivente ufficio.

Nello stesso complesso, quindi, sono state proposte in parallelo al Comune di Napoli due interventi relativi ad altrettante parti dell'immobile, rispettivamente per la maggiore estensione da destinare ad uso residenziale e per la parte in argomento da destinare ad attività ad uso pubblico, quale condizione al fine di pervenire al rilascio del permesso di costruire per la parte del tutto privata subordinatamente alla approvazione da parte della

Giunta comunale della parte residuale destinata ad attrezzatura di quartiere individuata nella tav.8 - Specificazioni della Variante.

Con comunicazione PG/179093 del 27/2/2020 lo scrivente servizio ha indetto la Conferenza di servizi istruttoria in forma semplificata relativa all'oggetto, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge 241/1990 s.m.i. 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, la procedura ha subito forti rallentamenti a causa dell'emergenza sanitaria Covid 19. Nell'ambito di tale procedura lo scrivente servizio procedente rilascia il parere di competenza in seguito alla raccolta dei pareri degli altri uffici invitati alla conferenza.

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 individuato nella suddetta tav.8 del volume originariamente destinato a chiesa con campanile annessa ad un complesso destinato a scuola privata poi trasformato in uffici, la cui legittimità è stata verificata dagli uffici convocati competenti.

La proposta prevede la conservazione della volumetria esistente, limitando gli interventi alla categoria della ristrutturazione edilizia a parità di sagoma, rinunciando a possibili incrementi volumetrici per evitare che l'intervento stesso ricadesse 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.

Il volume 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 le trasformazioni fisiche consentite e per la definizione degli interventi si rinvia al parere del competente SUE.

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.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica in riferimento agli interventi edilizi proposti, in generale, la realizzazione di una volumetria destinata ad attrezzatura ad uso pubblico risulta conforme ai sensi del combinato disposto degli artt. 31 e 33 - sottozona Bb - e dell'art. 56, in quanto riguardo le trasformazioni fisiche consentite, l'art. 56 al comma 2 prevede "gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore".

Tuttavia per quanto riguarda la tipologia particolare d'intervento lo stesso servizio SUE nel parere di competenza rilasciato con nota PG/623333 del 24/9/2020 rileva che "non vengono illustrate le modalità di recupero della parte non oggetto di demolizione", per cui - in caso di completa demolizione e ricostruzione del volume pur a parità di sagoma - l'intervento ricadrebbe tra quelli indicati al comma 2 art. 12 della Variante, cui si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art.18 della L.765/1967 e s.m.i., come modificato dall'art.2 della L.122/1989, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali dovuti, che in tal caso dovranno essere calcolati e localizzati,

anche nell'ambito della restante parte privata del progetto, ma convenzionando il loro uso esclusivo a servizio dell'attrezzatura ad uso pubblico.

Per la verifica della rispondenza alle "norme generali e di settore" e degli idonei requisiti prestazionali di cui all'art. 56 citato si rinvia al parere di competenza del servizio Politiche di inclusione sociale, precisando che l'ASL competente si esprimerà al livello di progettazione definitiva.

La compatibilità della proposta per l'aspetto di assoggettamento ad uso pubblico è disciplinata ai sensi dell'art. 56 della Variante da apposita convenzione, il cui schema è stato verificato dal servizio Sportello unico edilizia anche in relazione al Supporto giuridico in materia urbanistica cui si rinvia per tutte le precisazioni e prescrizioni, con particolare riguardo alla necessità di perfezionare il passaggio di proprietà in capo alla proponente prima della stipula della convenzione con questa Amministrazione.

Infine, il competente servizio Difesa Idrogeologica ha segnalato con nota PG/639909 del 1 ottobre 2020 la presenza della cavità C\_0738 (ramo sud) sottostante il suolo dell'area d'intervento, pertanto per il rispetto delle condizioni di cui all'art. 24 la verifica dell'ottemperanza è a carico dei Servizi competenti in sede di progettazione definitiva.

In conclusione, a condizione del rispetto di tutte le prescrizioni indicate dai servizi convocati in conferenza da ottemperare in fase di progettazione definitiva e nel rispetto di tutto quanto suesposto, il progetto di attrezzatura a uso pubblico in argomento consegue la conformità urbanistica.

Il Responsabile dell'istruttoria  
arch. Eliana Sommella



Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech

