



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2024/305425

del 3/04/2024

All'Amministratore unico della BD Immobiliare srl
sig. Duraccio Vincenzo
PEC: bd.immobiliariesrl@legalmail.it

al tecnico incaricato arch. Acanfora Carmela
PEC: arch.acanfora@archiworldpec.it

e p.c.:

al Vicesindaco

al servizio Sportello Unico Edilizia

al servizio Antiabusivismo e condono edilizio

All'Area Patrimonio
al servizio Tecnico edilizia sportiva

all'Area Ambiente
al servizio Verde pubblico

all'Area Sviluppo Socio-Economico e Turismo
al servizio Sportello unico attività produttive

all'Area Tutela del territorio
al servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche

alla Presidenza della Municipalità 6
Ponticelli, Barra, S.Giovanni a Teduccio

alla Direzione della Municipalità 6
Ponticelli, Barra, S.Giovanni a Teduccio

Oggetto: comunicazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi per l'approvazione della fattibilità di un'attrezzatura ad uso pubblico denominata "Centro sportivo con parcheggio e attività sociali" in via Cupa Bolino - Barra - ai sensi dell'art. 56 del Prg.

Con nota PG/2023/247372 del 22/03/2023 lo scrivente servizio ha indetto la conferenza di servizi istruttoria asincrona sulla proposta progettuale in oggetto, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.241/90 e ss. mm. ii. nel rispetto delle Delibere di Gc n. 1882/2006, n.164/2014 e n.3/2016, presentata ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg con prot. PG/177962 del 1/3/2023 dal sig. Duraccio Vincenzo, legale rappresentante della BD immobiliare srl (di seguito Proponente), proprietaria dell'immobile in argomento, successivamente integrata con prot. PG/238408 del 20/3/2023.

L'area interessata dalla proposta d'intervento è individuata al NCT foglio 174 p.IIIa 1084 per una superficie catastale totale complessiva di circa 2.564 mq catastali. L'immobile è delimitato da un muro

in calcestruzzo con sovrastante chiusura in ferro e cancello di accesso dalla pubblica via Bolino, con andamento superficiale pianeggiante. Il progetto prevede un "nuovo polo attrattivo" per il quartiere, con la realizzazione di un centro per attrezzature sportive composta da un piccolo campo di calcio a cinque, una palestra multisport, una pista di pattinaggio scoperta con annessi servizi igienici e spogliatoi, da un edificio per i servizi di supporto alle attività sportive (con attività ludiche e centro anziani), un punto ristoro, aree a verde e area destinata a parcheggio pertinenziale. L'edificio di servizi previsto vicino alla palestra comprende spogliatoi, servizi igienici, locale custode, uffici amministrativi, ambiente per medico sportivo, sala sociale, deposito attrezzi, e si sviluppa su due livelli con collegamento verticale esterno. La relazione tecnica prevede per le attività della palestra lo svolgimento di attività non agonistiche, in analogia ad attività di fitness, con un affollamento massimo di n. 16 fruitori. Il punto ristoro è dotato di servizi igienici e spazio attrezzato all'aperto, nonchè annessa infermeria. I parcheggi a raso pertinenziali all'ingresso del parco hanno una superficie di circa 691 mq e sono dotati di piantumazioni arboree, con differenziazione di pavimentazione in modo da garantire la prevalenza dell'uso pedonale.

La volumetria complessiva di progetto è di circa 3.984,47 mc, la copertura della palestra è integrata con impianto fotovoltaico, l'illuminazione del complesso risponde alla normativa di settore per attività non agonistiche. Si prevede l'utilizzo di sistemi che consentano di ridurre al minimo le emissioni e la conformità alle prescrizioni relative al superamento delle barriere architettoniche.

L'immobile in oggetto ricade zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della 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.

L'area è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili reperiti da destinare a spazi pubblici come intervento n.16 della scheda del quartiere Barra.

Per quanto riguarda i vincoli geomorfologici, l'area oggetto d'intervento è classificata, come risulta dalla tavola 12, area stabile, mentre in relazione ai vincoli ambientali e paesaggistici, l'immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Rientra, invece, nell'area di cui all'allegato della Delibera della Giunta Regionale n. 250 del 26/07/2013 - BURC n. 41 del 29/07/2013 - delimitazione della zona rossa 1 e della zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana.

A seguito della suddetta indizione e convocazione della conferenza di servizi in argomento gli uffici convocati hanno avuto la disponibilità nell'area riservata del sito web istituzionale del Comune di Napoli degli elaborati progettuali trasmessi dal proponente al fine di esprimere i pareri di competenza. Con nota PG/2023/247422 del 22/03/2023 il servizio procedente ha trasmesso anche alla società proponente la comunicazione di avvio della relativa conferenza di servizi.

Gli uffici invitati a partecipare hanno avuto la possibilità di richiedere integrazioni. Sono, quindi, pervenute all'ufficio procedente le seguenti note:

- nota PG/2023/296144 del 05/04/2023 il Servizio Sportello Unico Edilizia che richiedeva:
 - "1) elaborato grafico unico che consenta l'immediato confronto tra lo stato attuale e quello di progetto, in scala adeguata, con indicazione dei materiali, delle quote, delle superfici, delle destinazioni d'uso di tutti i locali e di tutti gli spazi interni ed esterni, e devono essere riportate le soluzioni tecniche relative al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche, in maniera da consentire la verifica del rispetto della disciplina della parte II, capo III del Dpr n.380/01 smi in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare, in riferimento all'accesso principale da via Cupa Bolino è necessario individuare dei percorsi protetti sia per i pedoni che le persone con ridotta capacità motoria.
 - 2) elaborato grafico, anche in scala ridotta, in cui siano indicati i distacchi dei fabbricati di progetto della sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti nonché le altezze massime dei fabbricati.

3) Relazione tecnica ed elaborato grafico esplicativo del corretto dimensionamento delle attività sportive e accessorie (locale commerciale/Bar) con riferimento alle relative norme di settore, e alla disciplina di cui all'art. 56 delle norme."

- nota PG/2023/300949 del 06/04/2023 il Servizio Verde della Città (oggi Servizio Verde Pubblico) che richiedeva "Relazione a firma di agronomo abilitato."
- nota PG/2023/318212 del 13/04/2023 del Servizio Tecnico Impianti Sportivi (oggi servizio Tecnico edilizia sportiva) che richiedeva "...integrare la proposta in modo tale che risultino verificate le prescrizioni della normativa CONI per l'impiantistica sportiva (Delibera CN 1379/2008 e s.m. e i.)."

Tali note sono state trasmesse alla proponente con nota PG/2023/308520 del 11/04/2023 e nota PG/2023/323131 del 17/04/2023 con le richieste delle necessarie integrazioni.

Successivamente alla riorganizzazione della macrostruttura dell'Ente, la competenza del procedimento de quo è risultata in capo al servizio Rigenerazione Urbana sostenibile e Beni Comuni. Tale servizio, pertanto, ha trasmesso le integrazioni predisposte dal Proponente alla Conferenza dei servizi in atto con note prot. PG/2023/790745 del 03/10/2024 e PG/2023/947994 del 21/11/2023.

Sono pervenute, altresì, allo stesso ufficio procedente le seguenti ulteriori note:

- nota PG/2023/734128 del 14/9/2023 del Servizio Tecnico edilizia sportiva che precisava "Il progetto, al fine di consentire lo svolgimento della pratica sportiva in condizioni di sicurezza ed igiene per tutti gli utenti (atleti, tecnici, giudici di gara, personale addetto, spettatori) e garantire adeguati livelli qualitativi, deve rispettare la normativa di riferimento prevista dal CONI, i regolamenti delle FSN e delle DSA oltreché le leggi nazionali in materia di sicurezza e aspetti igienico-sanitari(...)" e, pertanto, invitava il Proponente ad integrare il progetto secondo le prescrizioni per intero riportate nella suddetta nota in allegato.

A seguito di ulteriori richieste di chiarimenti da parte degli uffici convocati, sono state trasmesse dal Proponente le note PG/2023/1002635 del 07/12/2023, PG/2024/70213 del 23/01/2024, PG/2024/117426 del 06/02/2024, nonché revisione complessiva di progetto con nota PG/2024/174978 del 23/02/2024, come comunicato allo scrivente servizio con nota PG/2024/186889 del 27/02/2024 dal servizio Rigenerazione Urbana sostenibile e Beni Comuni.

Sono, infine, pervenuti i seguenti pareri:

- nota PG/2023/647518 del 04/08/2023 del servizio Verde Pubblico che precisava "L'intervento a farsi pertanto risulta conforme alla vigente normativa di tutela delle alberature cittadine, con la prescrizione di assicurare l'adozione di ogni accorgimento utile ad evitare danno a radici, fusto e chioma del pino, durante le fasi di cantierizzazione e realizzazione dell'opera, nel rispetto del punto 2 della su citata O.S. n. 1243/05; altresì non dovranno essere previsti stalli di sosta al di sotto della proiezione della sua chioma. Le previste opere a verde risultano inoltre conformi all'art. 16 della Variante del P.R.G., in relazione al rispetto dell'indice complessivo di piantumazione minimo di 150 alberi/ha."
- nota PG/659516 del 09/08/2023 del servizio Antiabusivismo e Condoni Edilizio che precisava "...nulla osserva sul prosieguo delle attività."
- nota PG/2023/915652 del 10/11/2023 del servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche che precisava "...tale area non ricade nel perimetro di in un sito di Interesse Nazionale e nemmeno di in un ex Sito di Interesse Nazionale, inoltre non risulta inserita nelle banche dati allegate Piano Regionale di Bonifica come aggiornate con Delibera della Giunta Regionale n. 736 del 28/12/2022. Pertanto si esprime parere positivo."
- con nota PG/2023/948392 del 21/11/2023 il Servizio Tecnico Edilizia Sportiva precisava "In riferimento alla richiesta di parere di competenza in merito alla proposta progettuale in oggetto, esaminati gli atti progettuali con le relative integrazioni, si rilascia parere favorevole."
- con nota PG/2023/964879 del 27/11/2023 il servizio Sportello Unico Edilizia precisava "1. rispetta le distanze di 10,00 m delle pareti finestrate dei fabbricati frontisti e l'altezza massima di 6,20 (cfr. art 69 co 1 del Regolamento Edilizio);
2. non sono rispettate le distanze dai confini del lotto di oltre 5,00m (art. 68 co. 2 del Regolamento Edilizio);

3. al fine del calcolo degli spazi per parcheggi (articolo 41/sexies della Legge 1150/42 così come modificato dalla Legge 122/89), il volume lordo complessivo, da considerarsi come nuova costruzione, è di 3.984,47 mc, pertanto gli stessi spazi sono garantiti dalla realizzazione di 691,26 mq di area di parcheggio;
4. il contributo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera c) del Dpr n. 380/2001 smi.

Per le successive fasi di redazione della progettazione si prescrive che siano rispettate le distanze dai confini del lotto (art. 68, co. 2 del Regolamento edilizio) e le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia..."

- con nota PG/2023/1031232 del 18/12/2023 il servizio Sportello Unico Attività Produttive precisava "che la realizzazione di un parcheggio a pagamento è possibile solo qualora il lotto all'indirizzo in oggetto sia censito con la categoria catastale D8. " il cui proponente ha chiarito con PEC del 05/02/2024 prot. PG/2024/117426 che l'utilizzo del parcheggio pertinenziale sarà gratuito e che l'area ristoro sarà "a servizio dell'attrezzatura e dei fruitori esclusivi della stessa".
- con nota PG/2024/70547 del 23/01/2024 la Direzione - U.O. Attività Tecniche della Municipalità 6 precisava "...si rilascia parere favorevole in merito alla fattibilità tecnico/amministrativa della proposta in oggetto..."

Il tecnico incaricato comunica con PEC del 22 gennaio 2024 (PG/2024/0070213) la volontà di allinearsi a quanto richiesto dal servizio SUE con nota PG/2023/964879 con modifiche progettuali da apportare nella successiva fase di progettazione in relazione alla distanza dai confini del lotto.

In data 5 febbraio 2024 con successiva PEC (prot. PG/2024/117426) il tecnico ha comunicato, altresì, che il parcheggio sarà gratuito e sarà al servizio degli utenti della struttura, come la piccola area ristoro prevista nel complesso.

A seguito di una ulteriore revisione di progetto, con il ritorno della competenza della procedura in argomento allo scrivente servizio, con l'aggiornamento necessario della convenzione ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e il riferimento definitivo per la proposta in argomento alla versione progettuale complessiva prot. PG/2023/761220 del 26/09/2023, già disponibile alla conferenza in corso in area riservata, il Proponente ha trasmesso l'ultima versione della bozza di convenzione relativa con nota PG/2023/280031 del 26/03/2024 al servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa procedente, completando con apposito schema allegato alla convenzione stessa l'uso previsto per tutte le parti dell'immobile e l'adeguamento della procedura ai sensi del D.Lgs. 36/2023 ss.mm.ii.

Pertanto in chiusura della conferenza si considera quale versione finale della proposta quella presentata in data 26 settembre 2023, così come aggiornata con le fasce di rispetto di mt. 1,5 perimetralmente al campo di calcetto e alla pista di pattinaggio, a seguito dei pareri pervenuti dagli uffici convocati in conferenza e trasmessi alla società proponente. Si rinvia, invece, l'adeguamento finale richiesto dal servizio SUE, relativamente alla distanza dai confini, all'analisi delle alternative progettuali di arretramento del filo della palestra multifunzione dal limite di proprietà o di nuova localizzazione della pista di pattinaggio al posto della palestra stessa, alla fase successiva di approvazione del progetto, come indicato nella suddetta PEC del proponente del 22/1/2024, in quanto una eventuale nuova localizzazione del volume andrà valutata ad una scala di progetto adeguata da tutti i servizi convocati nella seconda fase della procedura.

Ai suddetti pareri si aggiunge il parere PG/284627 del 26/03/24 redatto dallo scrivente Servizio, a cui si rimanda per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità urbanistica.

Si prende atto, quindi, che sono stati acquisiti tutti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, che potranno dare eventuali specifiche ulteriori indicazioni per il rilascio delle autorizzazioni in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico economico. Ritenuto che le condizioni e prescrizioni indicate dai suddetti pareri ai fini dell'assenso possono essere accolte con le precisazioni precedentemente espresse e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate, si comunica l'esito positivo della conferenza dei servizi per l'approvazione della fattibilità del progetto dell'attrezzatura ad uso pubblico denominata "Centro sportivo con parcheggio e attività sociali" ai sensi dell'art. 56 delle norme della vigente Variante.


Lo scrivente servizio procederà, quindi, alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta comunale di approvazione della fattibilità di progetto dell'attrezzatura in questione.

Si allegano:

- nota PG/247372 del 22/03/23 del servizio Pianificazione urbanistica generale e Beni comuni;
- nota PG/247422 del 22/03/23 del servizio Pianificazione urbanistica generale e Beni comuni;
- nota PG/296144 del 05/04/23 del servizio Sportello Unico Edilizia;
- nota PG/300949 del 06/04/23 del servizio Verde della città;
- nota PG/308520 del 11/04/23 del servizio Pianificazione urbanistica generale e Beni comuni;

- nota PG/318212 del 13/04/23 del servizio Tecnico impianti sportivi;
- nota PG/323131 del 17/04/23 del servizio Pianificazione urbanistica generale e Beni comuni;
- nota PG/417766 del 18/05/23 del servizio Difesa idrogeologica del territorio;
- nota PG/626367 del 28/07/23 del servizio Rigenerazione urbana sostenibile e Beni Comuni;
- nota PG/647518 del 04/08/23 del servizio Verde pubblico;
- nota PG/659516 del 09/08/23 del servizio Antiabusivismo e Condoni edilizio;
- nota PG/734128 del 14/09/23 del servizio Tecnico impianti sportivi;
- nota PG/741917 del 18/09/23 del servizio Rigenerazione urbana sostenibile e Beni Comuni;
- nota PG/790745 del 03/10/23 del servizio Rigenerazione urbana sostenibile e Beni Comuni;
- nota PG/915652 del 10/11/23 del servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche;
- nota PG/948392 del 21/11/23 del servizio Tecnico edilizia sportiva;
- nota PG/964879 del 27/11/23 del servizio Sportello Unico Edilizia;
- nota PG/1031232 del 18/12/23 del servizio Sportello Unico Attività Produttive;
- nota PG/1056238 del 29/12/23 del servizio Rigenerazione urbana sostenibile e Beni Comuni;
- nota PG/70547 del 23/01/24 della Direzione Municipalità 6;
- nota PG/284627 del 26/03/24 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Responsabile del procedimento
arch. Eliana Sommella



Il dirigente
arch. Andrea Ceudech

